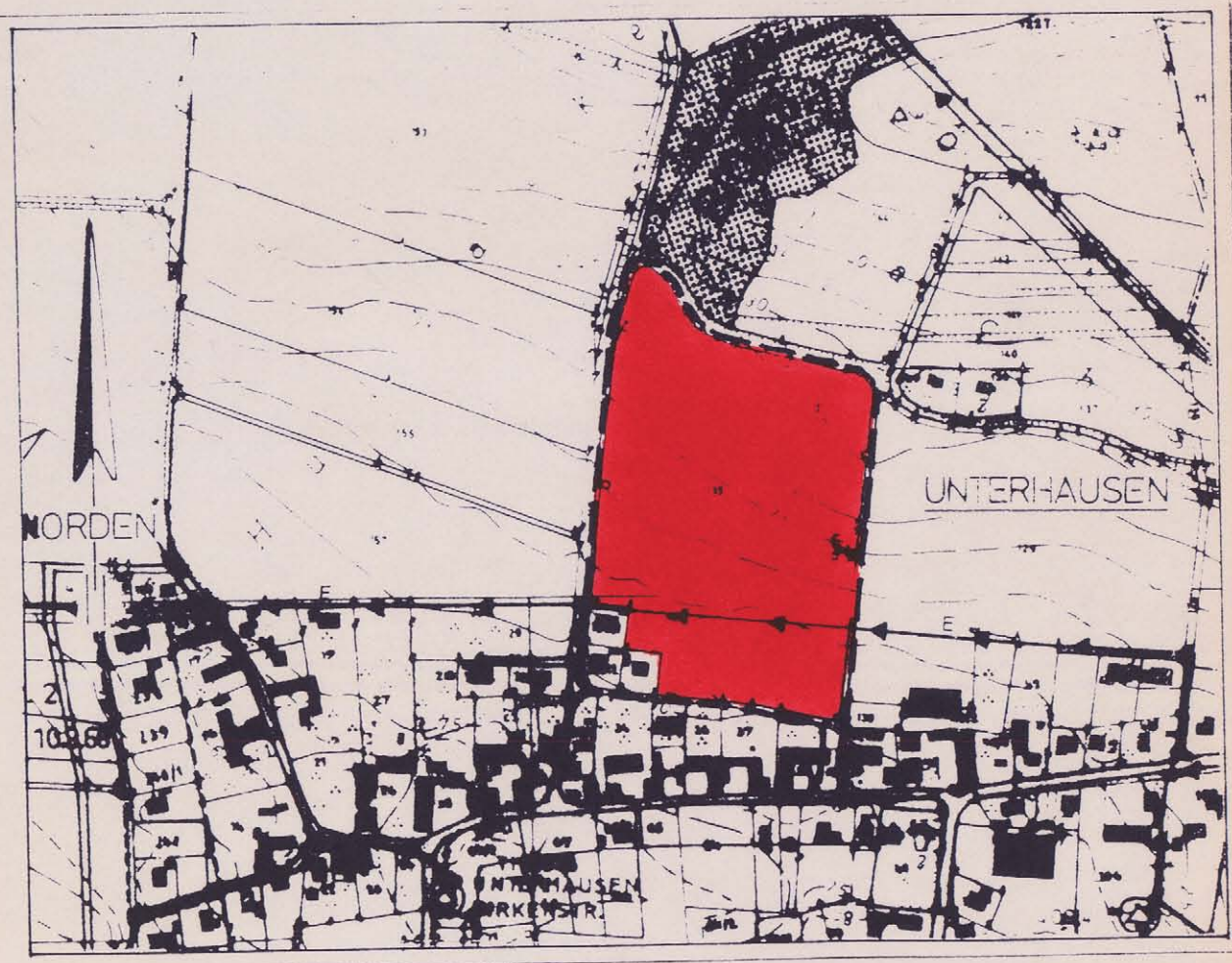


GEMEINDE OBERHAUSEN, LANDKREIS NEUBURG

BP „FLACHSBERG“, IN UNTERHAUSEN

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
HOHENWARTER STR. 124
85276 PFAFFENHOFEN/ILM

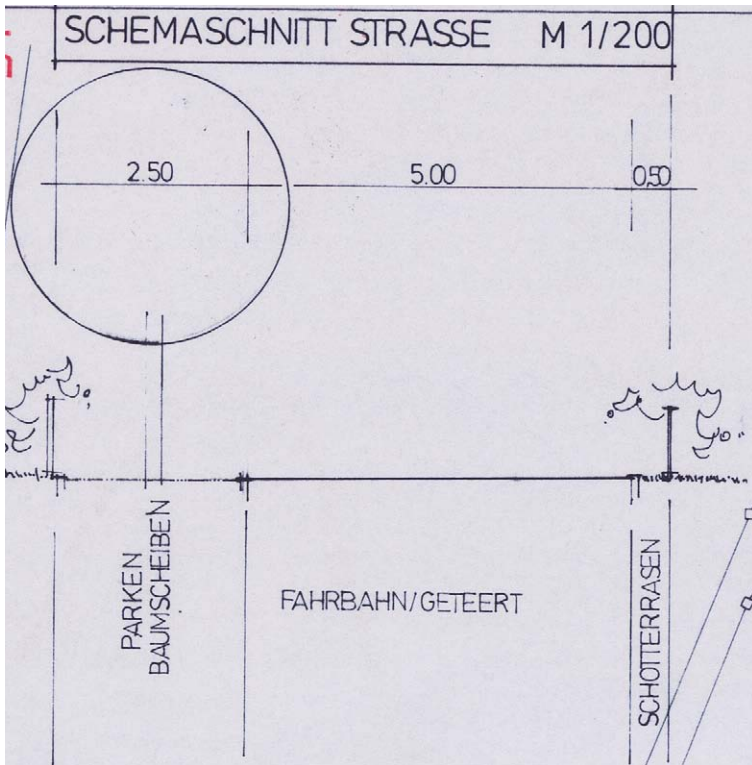
TEL.: 08441/84011 - 84013
FAX.: 08441/81341

PFAFFENHOFEN, DEN 09.02.1995
geändert, den 14.03.1995



WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
Planung, Bauleitung, Bauberatung, Vermessung
für Hoch-, Tief- u. Industriebau
HOHENWARTER STRASSE 124
85276 PFAFFENHOFEN/ILM
Tel. 0 84 41/840 11 - 13, Fax 8 13 41

geändert: 20.07.1995
11.12.1995
04.07.1996



Die Gemeinde Oberhausen, Landkreis Neuburg erläßt aufgrund

des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)
der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern,
des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne,
der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
sowie der Planzeichenverordnung

den Bebauungsplan „Flachsberg“ in Unterhausen
als Satzung

BESTANDTEILE

- I. Bebauungsplanzeichnung
- II. Festsetzung durch Planzeichen und Text
- III. Begründung

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
pro Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig,
Ausnahmen sind die Parzellen 8, 11 und 12 mit 6 zulässigen
Wohneinheiten.



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Je Doppelhaushälfte ist eine Mindestgröße von
300 m² festgesetzt.

O

offene Bauweise

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschoßflächenzahl

I + D

Zahl der Vollgeschoße
2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoß im
Dachraum liegen muß.

I + D + U

3 Vollgeschoße als Höchstgrenze, wobei neben dem Erdgeschoß ein
weiteres Vollgeschoß im Dachraum, bzw. im Untergeschoß liegt.
Das Untergeschoß als Vollgeschoß ist nur dann zulässig, wenn es die
natürliche Hanglage ermöglicht.

II + D

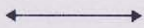
3 Vollgeschoße als Höchstgrenze, wobei neben dem Erdgeschoß und
Obergeschoß ein weiteres Vollgeschoß im Dachraum liegt.



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Firstrichtung



öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie



Pflanzgebot

Zu pflanzende Bäume, Artenauswahl entsprechend 6.4
Festsetzungen durch Text,
Standort in der Lage geringfügig veränderbar.



Private Ortsrandeingrünung

Zu pflanzende Bäume und Sträucher entsprechend 6.2
Festsetzungen durch Text, Artenauswahl entsprechend
6.4 Festsetzungen durch Text.

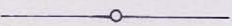


öffentliche Grünfläche

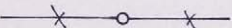


Ausgleichsfläche

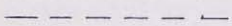
HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



bestehende Gebäude

7,0

Maßangabe in Metern

133

Flurnummer

2

Parzellennummer

473,00

Höhenschichtlinien



Hochspannungsleitung
wird im Zuge der Erschließung unterirdisch verlegt.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Bauweise

1.1 Der Grundriß der Wohngebäude, einschließlich möglicher Anbauten ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.

1.2 Die Sockelhöhe, gemessen vom natürlichen Gelände bis OK Erdgeschoßrohdecke darf hangseitig max. 40 cm betragen. Der Kniestock gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwandseite darf max. 50 cm betragen.

1.3 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Der Stauraum darf nicht eingezäunt werden. Die Länge von Grenzgaragen einschl. Nebenräumen darf 8,50 m nicht überschreiten.

1.4 Wesentliche Abgrabungen und Aufschüttungen des Hanggeländes sind nicht zulässig.

2. Gestaltung

2.1 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschalte Mauerflächen auszuführen. Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden. Schwarzer Holzanstrich ist unzulässig.

2.2 Werden zwei Gebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergeliegt so sind sie mit gleicher Dachneigung gleichem Dachdeckungsmaterial und gleichen Außenwänden zu versehen. Doppelhäuser sind gleichzeitig zu errichten und gestalterisch (Materialwahl, sowie Fassadenanstriche), aufeinander abzustimmen.

3. Dächer

3.1 Als Dachform sind ausschließlich symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer festgesetzt.

3.2 Die zulässige Dachneigung wird mit 38° - 45° festgesetzt.

3.4 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder gleichfarbigen Betonziegeln zudecken.

3.5 Dachaufbauten sind maßstäblich dem Gebäude anzupassen. Die Summe ihrer Gesamtbreiten darf maximal die halbe Trauflänge des Gebäudes betragen. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.

4. Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

4.1 Zufahrten zu den Garagen, sowie offene Stellplätze und die geplanten Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu halten (z.B.: wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterrasen).

4.2 Die Zufahrten bei Grenzgaragen sind einheitlich zu gestalten, und durch einen 0,50 m breiten Grünstreifen zu trennen.

5. Einfriedungen

5.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung ohne Sockel mit einer Höhe von 1,00 m zulässig.

5.2 Als Zwischenzäune und entlang der rückwärtigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m ohne Sockel zulässig.

5.3 Zäune an den Ortsrändern dürfen zu öffentlichen Grünflächen hin keine Öffnung aufweisen.

6. Grünordnung

6.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen (siehe 6.4)

In den Privatgrundstücken (ausgenommen Ortsrandeingrünung) sind zusätzl. zu der unter 6.4 genannten Artenauswahl folgende Baumarten zugelassen:

| | | | |
|----------------------------|-------------|------------------|--------------|
| Malus in Art und Sorte | Zierapfel | Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus in Art und Sorte | Zierkirsche | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Crataegus in Art und Sorte | Dorn | Prunus avium | Vogelkirsche |
| Pyrus in Art und Sorte | Wildbirne | | |

6.2 Private Ortsrandeingrünung

Zur Eingrünung des Ortsrandes auf privatem Grund, ist eine zweireihige Strauchbepflanzung mit eingestreuten Einzelbäumen gemäß den Festsetzungen durch Planzeichnungen zu bepflanzen (siehe 6.4)

6.3 Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließung des Baugebietes zu erstellen und gem. Planfestsetzungen mit heimischen Bäumen zu bepflanzen (6.4)

6.4 Pflanzqualifikation und Artenauswahl

Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:

a) Bäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm

| | | | |
|-----------------------------------|------------|--------------------|--------------------------|
| Acer plantanoides | Spitzahorn | Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Quercus robur | Stieleiche | Tilla cordata | Winterlinde |
| Betula pendula | Sandbirke | Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Obstbäume als Halb- und Hochstamm | | | |

b) Sträucher

Mindestpflanzgröße: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

| | | | |
|--------------------|---------------------|-------------------|---------------|
| Acer campestre | Feldahorn | Cornus max | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel | Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Weißdorn | Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera sylostium | Rote Heckenkirsche | Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Hundsrose | Salix caprea | Salweide |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball | | |

6.5 Straßenraumgestaltung

Der Straßenraum ist gem. Planzeichnung und Systemskizze zu gestalten.

6.6 Ausgleichsflächen(Fl.-Nr. 332, Gemarkung Unterhausen)

Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu nutzen (Schafweide). Eine Pferchung ist nicht zulässig. Die Hangoberkante ist zu 2/3 mit einer Hecke zu bepflanzen (Schlehe, Weißdorn, Rosen und maximal 5% Bäume, z.B.- Eichen). Die restliche Fläche ist mit einzelnen Bäumen zu bepflanzen (Eichen).

7. Wasserwirtschaft

7.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

7.2 Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

7.3 Hausdrainagen dürfen an den Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

7.4 Schichtwasseraustritte sind nicht auszuschließen.

8. Immissionsschutz

- 8.1 Bei der Bauausführung darf in der Lärmschutzzone Ca das zulässige Gesamt-Außenhaut-Schalldämmmaß von 35 dB, in der Lärmschutzzone Ci das zulässige Gesamt-Außenhaut-Schalldämmmaß von 40 dB nicht unterschritten werden.

9. Sonstiges

- 9.1 Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen können zeitweise Lärm und Geruchsbelästigungen auftreten. Diese sind im ortsüblichen Rahmen zu dulden.
- 9.2 Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlußkästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.
- 9.3 Die Mülltonnen der Parzellen 3, 4, 5, 6, und 7 sind an die Haupteerschließungsstraße zu verbringen, da keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Oberhausen hat in der Sitzung vom 14.02.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.02.95 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.10.95 bis 20.11.95 in der Gemeinde Oberhausen öffentlich ausgelegt.

Oberhausen, den 16.03.97
.....
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 21.11.96 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberhausen, den 16.03.97
.....
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Neuburg - SOB mit Schreiben vom 22.01.97 zugestellt am 23.01.97 gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Das Landratsamt hat

- () bis zum Ablauf der gesetzlichen Frist (.....) keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
- () mit Schreiben vom erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltendgemacht werden.

Neuburg, den
I.A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am 19.06.97 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Gemeinde Oberhausen:
Oberhausen, den 19.06.97



.....
1. Bürgermeister