

# BEBAUUNGSPLAN NR. 29

# MÜHLWEG IN SINNING

WA	0,35
2 WE	II
WH 6,5 m	E



## 1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2019]  
 Bezugssystem Lage: Universal Transverse Mercator (UTM - Koordinatensystem)  
 Bezugssystem Höhe: Meter über Normalhöhenull (m. ü. NN, DIN 4517)

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberhausen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 und 13 b des Baugesetzbuchs (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Planzeichenverordnung (PlanzV),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
- des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit
- Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

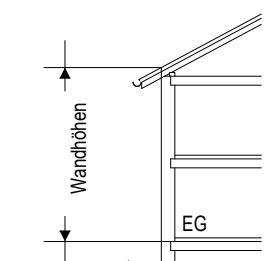
den **Bebauungsplan Nr. 29 "Mühlweg" in Sinning**

als **SATZUNG**

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

## 2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
  - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**  
gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes  
je Wohngebäude werden max. 2 Wohneinheiten zugelassen
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
  - 0,35** Grundflächenzahl z.B. 0,35
  - II** zwingend zwei Vollgeschosse
  - WH 6,5 m** Wandhöhe  
max. 6,5 m  
  
Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.  
Die Wandhöhe darf bei Gebäuden mit Sattel- bzw. Walmdächern, bezogen auf das natürliche bzw. geplante Gelände, traufseitig 7,0 m nicht überschreiten.  
Bei Gebäuden mit Pultdächern wird diese Wandhöhe firstseitig auf 7,8 m begrenzt.



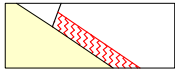
## 4. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

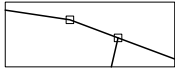
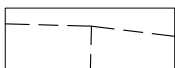
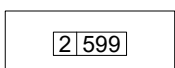
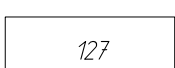
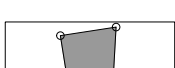


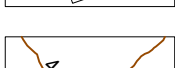
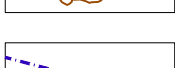

- Einzelhäuser zulässig**
- Baugrenzen**  
Balkone, Vordächer und Stützmauern werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen
- Bauraum für Garagen**  
Garagen sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen.  
Die Länge bzw. Breite der Garagen darf 8,00 m nicht überschreiten.

- Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
  - öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung**  
(z.B. Straßenbegleitgrün, Stellplätze .....
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

- Grünflächen, Grünordnung, Freianlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
  - öffentliche Grünflächen**
  - Gehölzbestand, zu erhalten**
  - Pflanzgebot auf Privatgrundstücken**
  - Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten**  
(z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasensteine, Pflaster mit Rasenfuge u.s.w.).

- Auf Landesrecht beruhende Regelungen**  
(§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
- Abstandsflächen**  
Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.
- Höhenlagen von Wohngebäuden**  
Die Oberkante des Erdgeschossrofußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,30 m über dem, dem Gebäude nächstgelegenen, Straßenniveau liegen.
- Geländeveränderungen**  
Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt bzw. abgeraben werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK EG FFB) geführt werden.  
Entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen, landwirtschaftlichen Flächen sowie Wirtschaftswegen und hangabwärts gelegenen Baugrundstücken ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,0 m zu erhalten.
- Dächer**  
Dachform: gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First  
Dachneigung: 20° - 30°  
Dachaufbauten: werden nicht zugelassen  
Dacheinschnitte: werden nicht zugelassen  
Dachdeckung: Für die Dachdeckung sind ausschließlich ziegelrote / rotbraune, bzw. anthrazitfarbene Dachziegel / Dachsteine zu verwenden  
Glänzende Oberflächen sind unzulässig.  
Unabhängig hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B.: PV-Anlagen, Sonnenkollektoren ...) zugelassen.  
  
Garagen  
Nebenanlagen: Sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten.  
Alternativ werden Pultdächer bis 10° Dachneigung und nichtglänzenden Metalleindeckungen sowie begrünte Flachdächer zugelassen.
- Fasadengestaltung**  
An Außenwänden sind grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zulässig. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.
- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.  
Vollständig geschlossene Einfriedigungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.  
 Flächen die von Einfriedigungen freizuhalten sind
- Nebenanlagen**  
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden mit einer Grundfläche von max. 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sie müssen einen Abstand zum Straßenraum von mindestens 2 m einhalten.
- Versorgungsleitungen**  
Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.

## 3. HINWEISE

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
-  Parzellennummer mit Angabe der geplanten Parzellengröße in m²
-  Flurstücksnummer
-  Gebäudebestand
-  Gebäudevorschlag
-  vorgeschlagene Garagenzufahrt
-  Höhenschichtlinien
-  geplante Kanaltrasse
-  vorgeschlagene Baumpflanzung
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.  
  
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.  
  
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt München zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.  
Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

## 6. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gem. § 13b BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt  
Oberhausen, den .....

Oberhausen, den .....

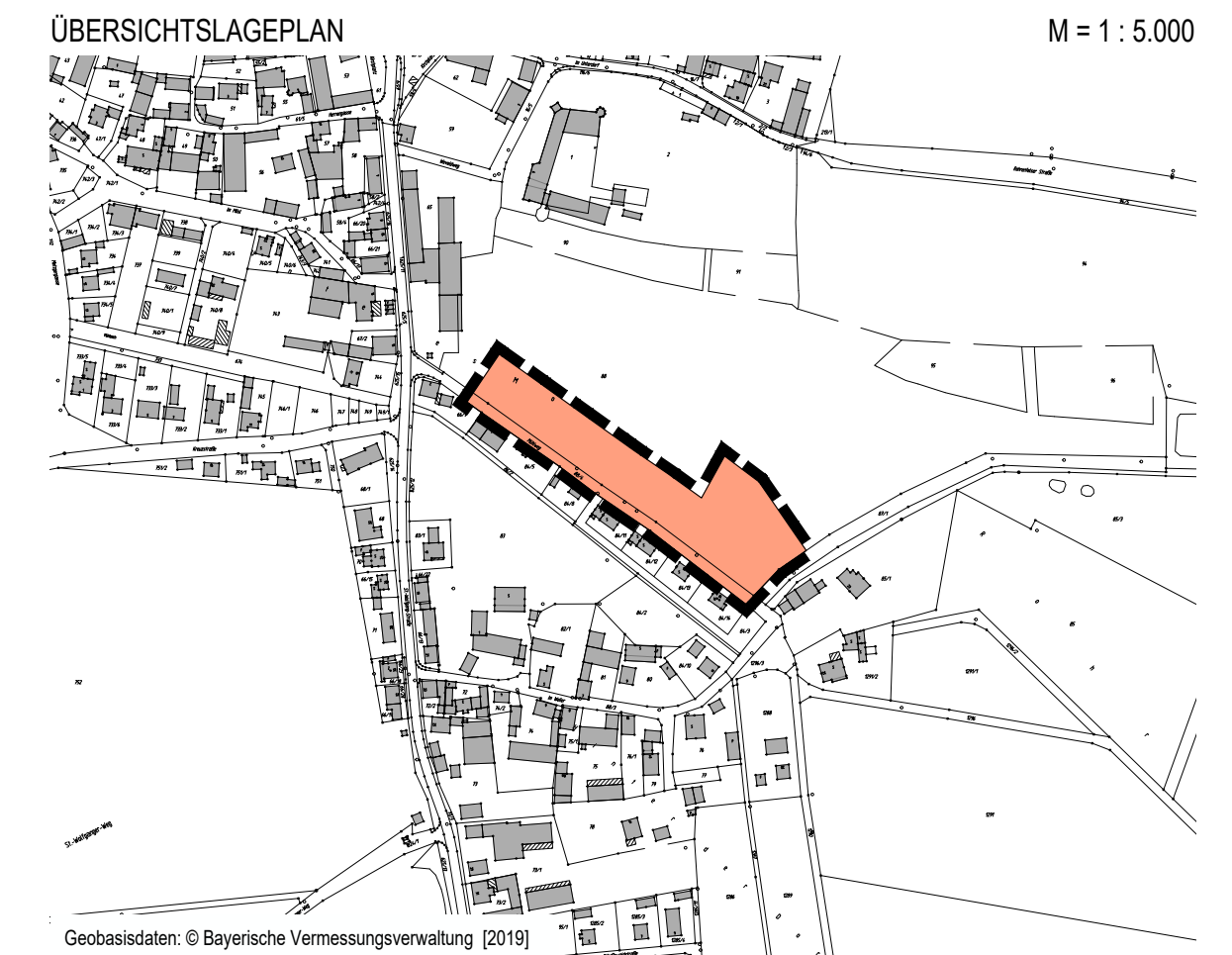
Friedolin Gößl  
Erster Bürgermeister



## GEMEINDE OBERHAUSEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 29 MÜHLWEG IN SINNING

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 13.02.2020

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger  
  
Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax: 08441 504629  
Mail: ue@wipflerplan.de