

BEBAUUNGSPLAN NR. 30

"BAHNHOFSTRASSE WEST"



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
 Bezugssystem Lage: UTM 32
 Bezugssystem Höhe: m ü. NNH

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberhausen im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen erlässt aufgrund:

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "BAHNHOFSTRASSE WEST"

als Satzung.

Mit beigefügt ist eine Begründung in der letztgültigen Fassung.

2 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)

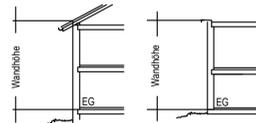
2.1 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II (zwei Vollgeschosse)

2.2 Wandhöhe als Höchstmaß in Metern: WH 6,5 m

2.3 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen
 Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss.

Für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen gilt als Bezugshöhe für die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss der jeweilige Höhenbezug für die Höhe baulicher Anlagen gemäß der Bestandsbebauung (Hauptgebäude). Wird dieser Höhenbezug nicht angewandt, darf die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss maximal ± 0,5 m von der Oberkante der den Grundstücken jeweils zugeordneten Erschließungsstraße abweichen. Gemessen wird dabei von der Gebäudemitte (Hauptgebäude) zur Erschließungsstraße im rechten Winkel.

Die festgesetzte maximal zulässige **Wandhöhe** ist zu messen ab der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut und bei Flachdächern mit der Oberkante der Attika.



3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 des Baugesetzbuchs - BauGB)

4.1 In der TF1 (Teilfläche 1) sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4.2 In der TF2 (Teilfläche 2) ist pro volle 480 m² Grundstücksfläche je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit zulässig. Unabhängig von der Grundstücksgröße sind in der TF2 jedoch höchstens zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)

5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.2 öffentlicher Rad- und Fußweg

5.3 Straßenbegrenzungslinie

5.4 Einfahrtsbereich

6 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB)

6.1 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.

6.2 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden.

7 Vorsorgender Bodenschutz
 Oberirdische Stellplätze und private Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.

8 Grünordnung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)
 Pro volle 350 m² private Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Zu erhaltende vorhandene Bäume auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 30 "Bahnhofstraße West" können hierauf angerechnet werden.
 Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
 Mindestqualität Obstbaum: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

9 Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

10 Sonstige Festsetzungen

10.1 Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

3 HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 1354/7

Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)

Gebäudevorschlag (Haupt- und Nebengebäude)

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen mit Parzellennummer und Grundstücksgröße (Größenangaben gerundet)

Abbruch Gebäudebestand

2 Niederschlagswasser

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

3 Altlasten

Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem zuständigen Landratsamt und dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt zu melden und im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

4 Ver- und Entsorgung

Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

5 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

4 VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gemäß § 13a BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans 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.

Gemeinde Oberhausen, den

.....
 Fridolin Gößl
 Erster Bürgermeister

Siegel

5. Ausgefertigt

Gemeinde Oberhausen, den

.....
 Fridolin Gößl
 Erster Bürgermeister

Siegel

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Oberhausen, den

.....
 Fridolin Gößl
 Erster Bürgermeister

Siegel

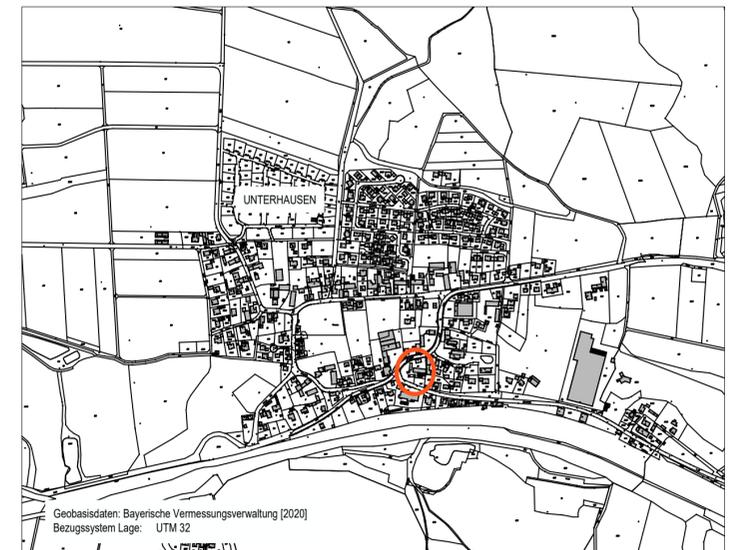
GEMEINDE OBERHAUSEN LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "BAHNHOFSTRASSE WEST"

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung [2020]
 Bezugssystem Lage: UTM 32

ENTWURFSVERFASSER:

PPAFFENHOFEN, DEN 02.07.2020

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 08441 5046-0
 Fax: 08441 504629
 Mail ue@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3042.174