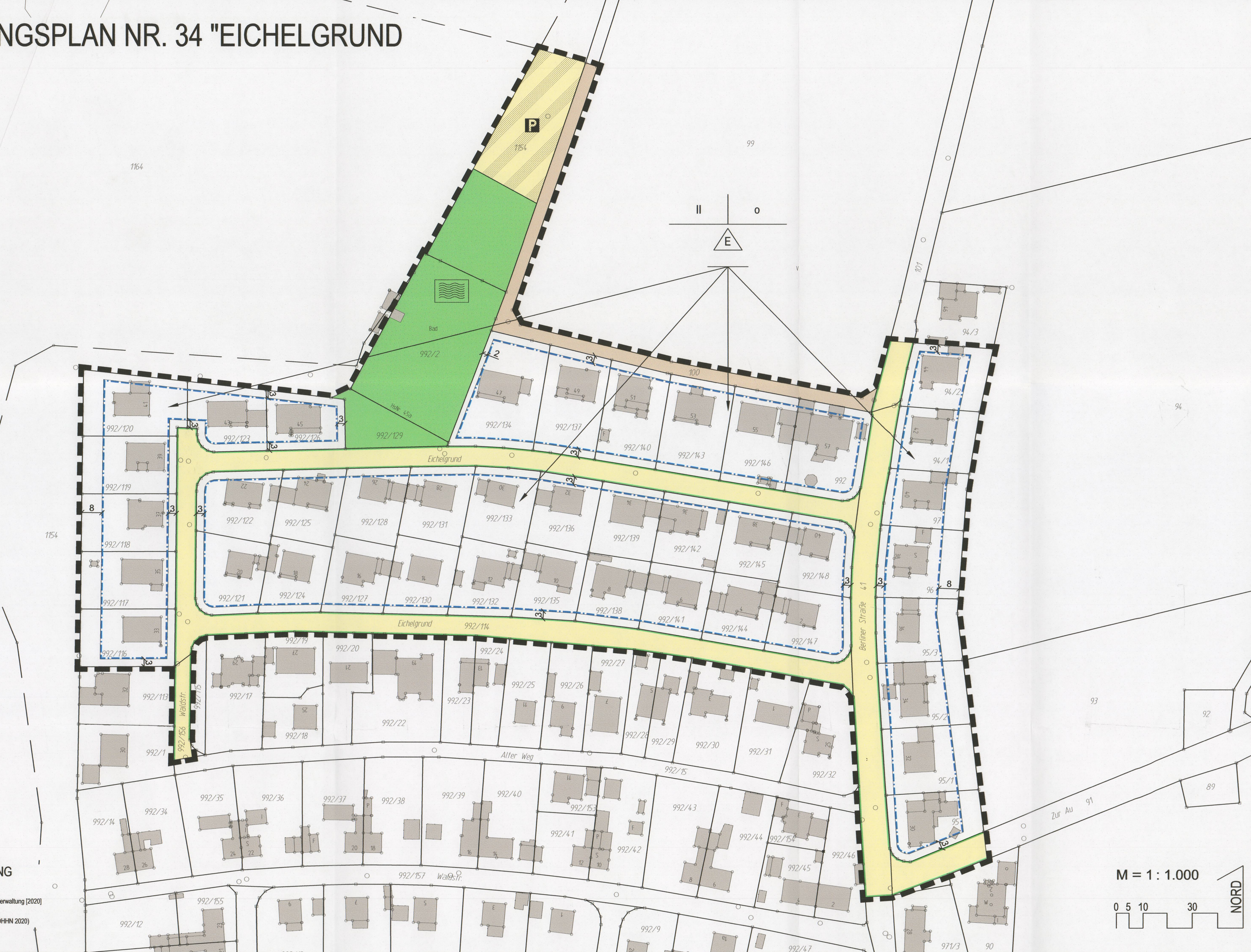


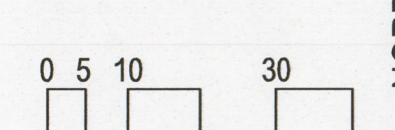
BEBAUUNGSPLAN NR. 34 "EICHELGRUND"



1 PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (2020)
 Bezugssystem Lage: UTM 32
 Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2020)

M = 1 : 1.000



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberhausen im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen erlässt aufgrund:
 - der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 und 13a des Baugesetzbuchs (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. 34 "Eichelgrund"

als Satzung.

Mit beigelegt ist die Begründung in der letztgültigen Fassung.

2 FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 34 "Eichelgrund" wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 "Eichelgrund" vollinhaltlich ersetzt.

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 34 "Eichelgrund"

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II (zwei) Vollgeschosse

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

3.1 offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 nur Einzelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

3.3 Baugrenze
 Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von maximal 30 m² und Eingangsüberdachungen sind außerhalb der Baugrenze zulässig.
 Garagen dürfen nur außerhalb der Baugrenze errichtet werden, sofern sie einen Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einnehmen.

4 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung).

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

5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche"

5.4 Wirtschaftsweg

6 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs)

6.1 Grünfläche öffentlich

6.2 Grünfläche öffentlich mit der Zweckbestimmung "Badeplatz"

7 Sonstige Festsetzungen

Maßzahl in Metern, z.B. 3 m

3 HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

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

Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)

2 Stellplatzsatzung: Die aktuelle Satzung der Gemeinde Oberhausen über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) ist zu beachten.

3 Artenschutz - Zeitliche Beschränkung Gehölzfällung: Gehölzfällungen dürfen lediglich außerhalb der Brutzeit von Vögeln (zwischen 1.10. und 28.02.) durchgeführt werden. Sofern die Gehölzfällung zwingend innerhalb der Brutzeit von Vögeln durchgeführt werden muss, kann diese nur erfolgen, wenn vorab durch einen fachkundigen Gutachter bescheinigt wurde, dass keine gehölzbrütenden Vogelarten vorhanden sind. Das Gutachten ist vor der Gehölzfällung der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.

4 Denkmalschutz: Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

5 Militärischer Flugbetrieb
 Auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen (u.a. Fluglärm) wird hingewiesen.

6 Aufstellung von Bauhilfsmitteln
 Die Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Kräne oder vergleichbare Gerätschaften ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

4 VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gemäß § 13a BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2023 bis einschließlich 01.12.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2023 bis einschließlich 01.12.2023 öffentlich ausgelegt und zusätzlich im Internet veröffentlicht.
- Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.01.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.01.2024 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Oberhausen, den 01.02.2024

Fridolin Göbl
 Erster Bürgermeister

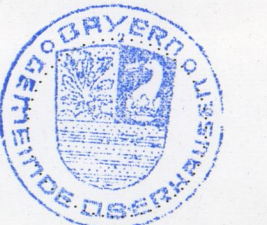


Siegel

5. Ausgefertigt

Gemeinde Oberhausen, den 01.02.2024

Fridolin Göbl
 Erster Bürgermeister



Siegel

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 02.02.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich und über das Internet 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. Auch kann der Bebauungsplan mit Begründung im Internet auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden. 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 02.02.2024

Fridolin Göbl
 Erster Bürgermeister



Siegel

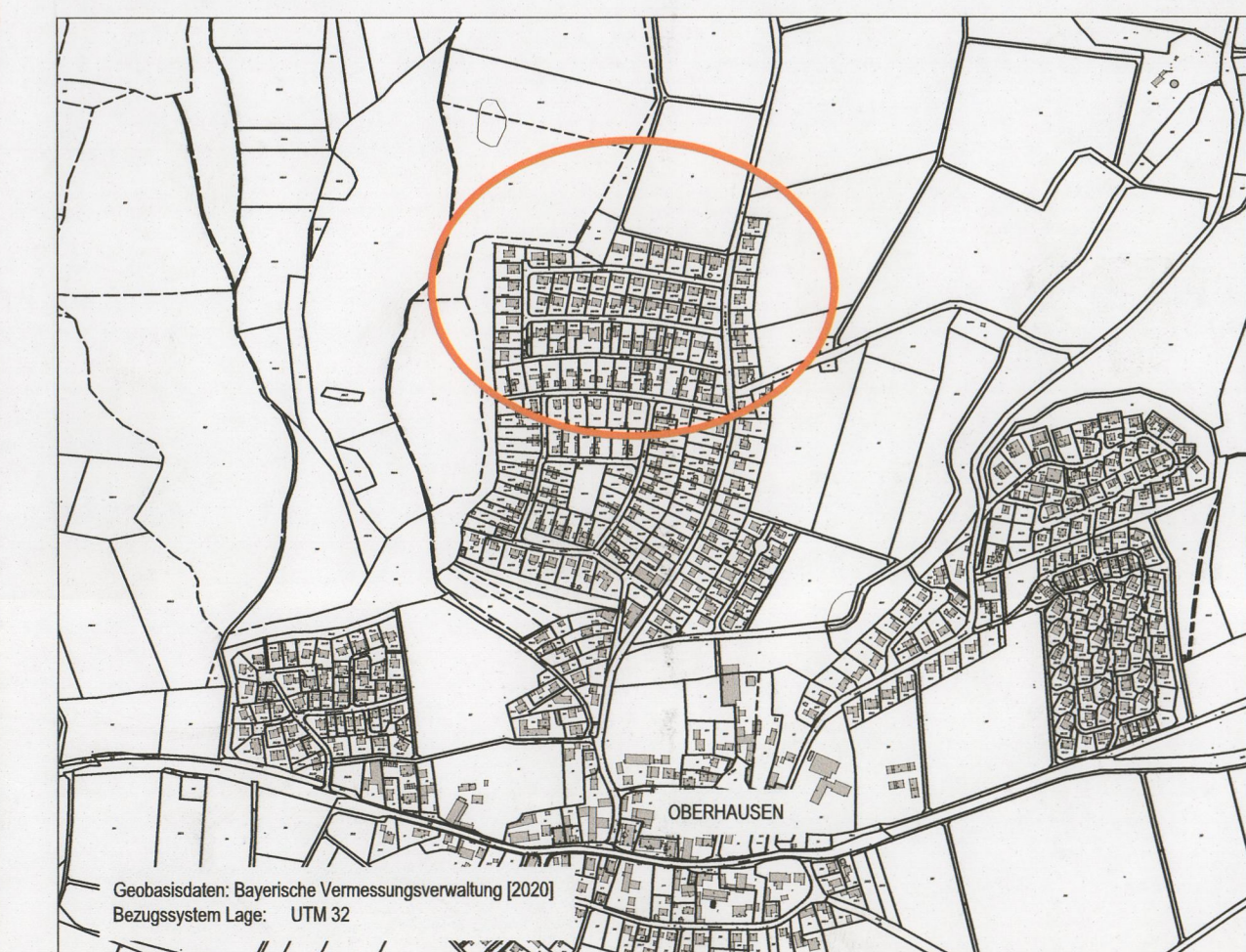
GEMEINDE OBERHAUSEN LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 34 "EICHELGRUND"

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (2020)
 Bezugssystem Lage: UTM 32

ENTWURFSVERFASSER:

PPAFFENHOFEN, DEN 25.01.2024

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger

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

