

Gemeinde Oberhausen

LANDKREIS NEUBURG SCHROBENHAUSEN, REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

# Begründung zum einfachen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Altes FFW-Haus"

## Nr. 35 in Oberhausen

Im Verfahren nach § 13a BauGB

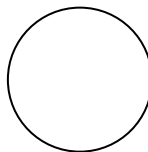
### BEGRÜNDUNG



Gemeinde Oberhausen, 22.02.2024

---

Fridolin Gößl  
1. Bürgermeister



---

Dipl.-Ing. Martin Huber

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>A Begründung</b> .....	<b>4</b>
<b>A.1 Anlass, Erfordernis, Zielsetzungen &amp; Planinhalte</b> .....	<b>4</b>
<b>A.2 Verfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>A.3 Ausgangssituation</b> .....	<b>6</b>
A.3.1 Lage und Größe.....	6
A.3.2 Eigentumsverhältnisse .....	6
A.3.3 Nutzungen .....	6
A.3.4 Verkehrserschließung .....	7
<b>A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>9</b>
A.4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan .....	9
A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.....	10
A.4.3 Naturschutzrecht.....	11
A.4.4 Wasserhaushalt und Überschwemmungsgebiete.....	11
A.4.5 Wassersensibler Bereich .....	11
A.4.6 Umweltprüfung.....	11
<b>A.5 Planinhalt</b> .....	<b>11</b>
A.5.1 Planungsziele .....	11
A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	12
A.5.3 Art der baulichen Nutzung.....	12
A.5.4 Maß der baulichen Nutzung .....	12
A.5.5 Dachneigung, Dachformen, Zwerchgiebel und Gauben .....	12
A.5.6 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze .....	13
A.5.7 Überbaubare Grundstücksfläche.....	13
A.5.8 Auffüllungen/Abgrabungen .....	13
<b>A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>13</b>

A.6.1	Verkehrerschließung .....	13
A.6.2	Stromversorgung .....	13
A.6.3	Wasserversorgung.....	13
A.6.4	Abwasserbeseitigung / Entwässerung.....	14
A.6.7	Brandschutz.....	14
A.6.8	Telekommunikationsnetz .....	14
A.6.9	Altlasten / Blindgänger .....	14
A.6.10	Müllbeseitigung.....	14
A.6.11	Denkmalschutz .....	14
A.6.12	Ausgleichsflächen .....	15
A.6.13	Regenerative Energieerzeugung / Klimaschutz .....	15
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>16</b>

## **Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Altes FFW-Haus" Nr. 35 im Verfahren nach § 13 BauGB**

### **A Begründung**

#### **A.1 Anlass, Erfordernis, Zielsetzungen & Planinhalte**

In der Gemeinde Oberhausen besteht eine große Nachfrage nach Wohnbauland. Um den dringenden Wohnraumbedarf zu decken, beabsichtigt die Gemeinde Oberhausen, ein Baugebiet zu realisieren und den Bebauungsplan „Altes FFW-Haus“ Nr. 35 in Oberhausen aufzustellen.

Das Gebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 2.161 m<sup>2</sup> auf.

Das Gebiet liegt im Westen Oberhausens und wird über die bestehende Hauptstraße erschlossen.

Betroffen sind die Grundstücksflächen mit den Flurnummern Fl.Nrn, 24, 25, 25/1 jeweils Gemarkung Oberhausen.

Um hier Wohnbebauung zu ermöglichen, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Dorfgebiet aus.

## Darstellung – Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes "Altes FFW-Haus" Nr. 35

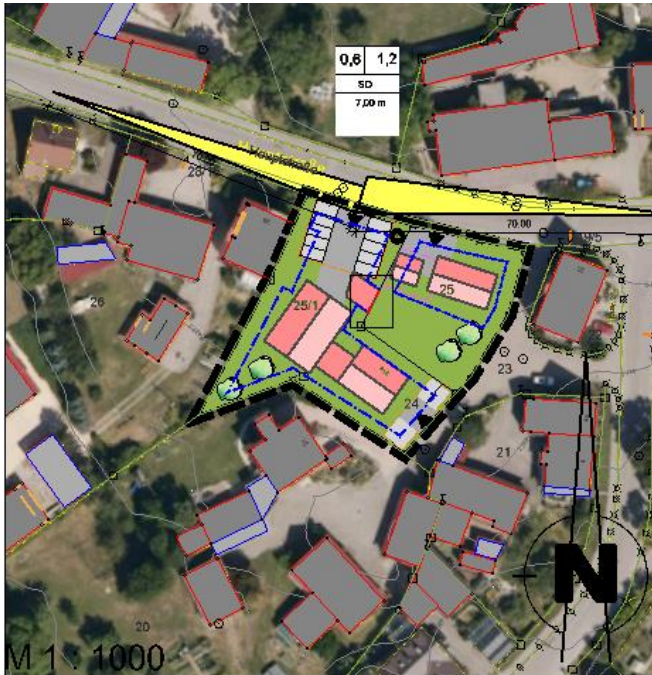


Abb. Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Altes FFW-Haus" Nr. 35  
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

## A.2 Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.10.2023 beschlossen, den Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Altes FFW-Haus“ in Oberhausen aufzustellen.

Die Auslegung des Entwurfes i. d. F. vom 30.11.2023 mit allen Anlagen erfolgte im Zeitraum vom 18.12.2023 bis 19.01.2024. Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 18.12.2023 bis 19.01.2024.

Die Anregungen und Stellungnahmen wurden wie bereits im Vorentwurfsverfahren gesammelt, gewichtet und beschlussmäßig in der Gemeinderatssitzung am 24.02.2024 behandelt.

Die Auslegung des erneuten Entwurfes i. d. F. vom \_\_\_\_ mit allen Anlagen erfolgte im Zeitraum vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_. Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art 81 Abs. 2 BayBO erfolgte am \_\_\_\_\_.

## A.3 Ausgangssituation

### A.3.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn. 24, 25, 25/1 jeweils Gemarkung Oberhausen, mit einer Gesamtfläche von ca. 2.161 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um eine Fläche im Dorfgebiet mit einer Höhenlage von Nord nach Süd von 435,00 m bis auf 436,00 m. Von West nach Ost fällt das Gelände von 435,00 m ü. NN bis auf 436,00 m ü. NN. Im Osten, Süden und Westen des Geltungsbereiches sind bereits Wohngebäude vorhanden.

#### Darstellung – Lage des Gebietes im Raum



Abb. Übersichtslageplan, Lage des Gebietes im Raum  
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2022

### A.3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

### A.3.3 Nutzungen

Die überplanten Grundstücke wurden bisher als Feuerwehrhaus und Garten genutzt.

## Flächennutzungsdarstellung im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Altes FFW-Haus" Nr. 35

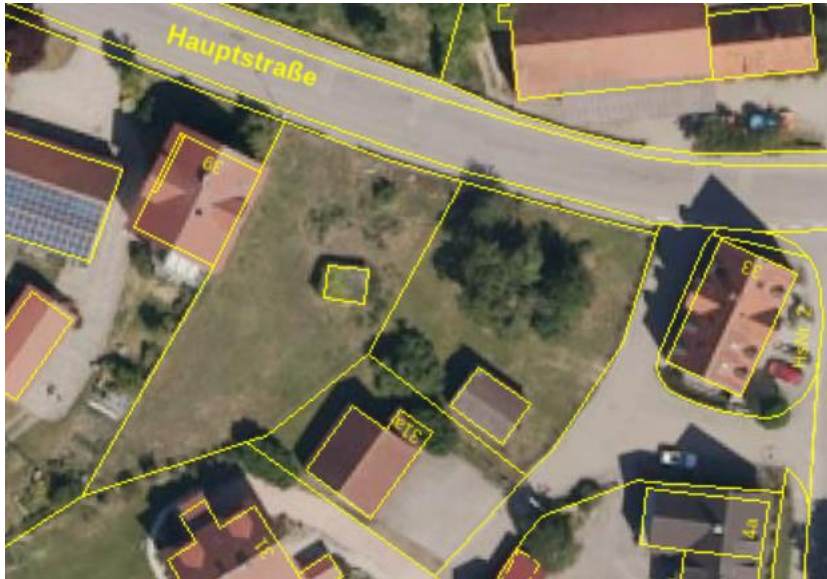


Abb. Nutzungen der Flächen im Bestand, Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2022

### A.3.4 Verkehrserschließung

#### Überörtliches Verkehrsnetz

Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die B 16 nach Regensburg und Ingolstadt dar. Sie liegt in einer Entfernung von ca. 700 m zum neuen Baugebiet.

Aus dieser erschließungs- und verkehrsgünstigen Lage ergeben sich besonders zukunftsfähige Standortbedingungen für das neue Wohngebiet.

#### Innerörtliche Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet soll von der bestehenden Hauptstraße erfolgen. Von dort erreicht man östlich nach 5 km die Stadt Neuburg an der Donau.

### Darstellung der überörtlichen Erschließung



Abb. Darstellung des überörtlichen Verkehrsnetzes  
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2022

### Darstellung der innerörtlichen Erschließung im Bereich des geplanten Wohnbau- gebietes

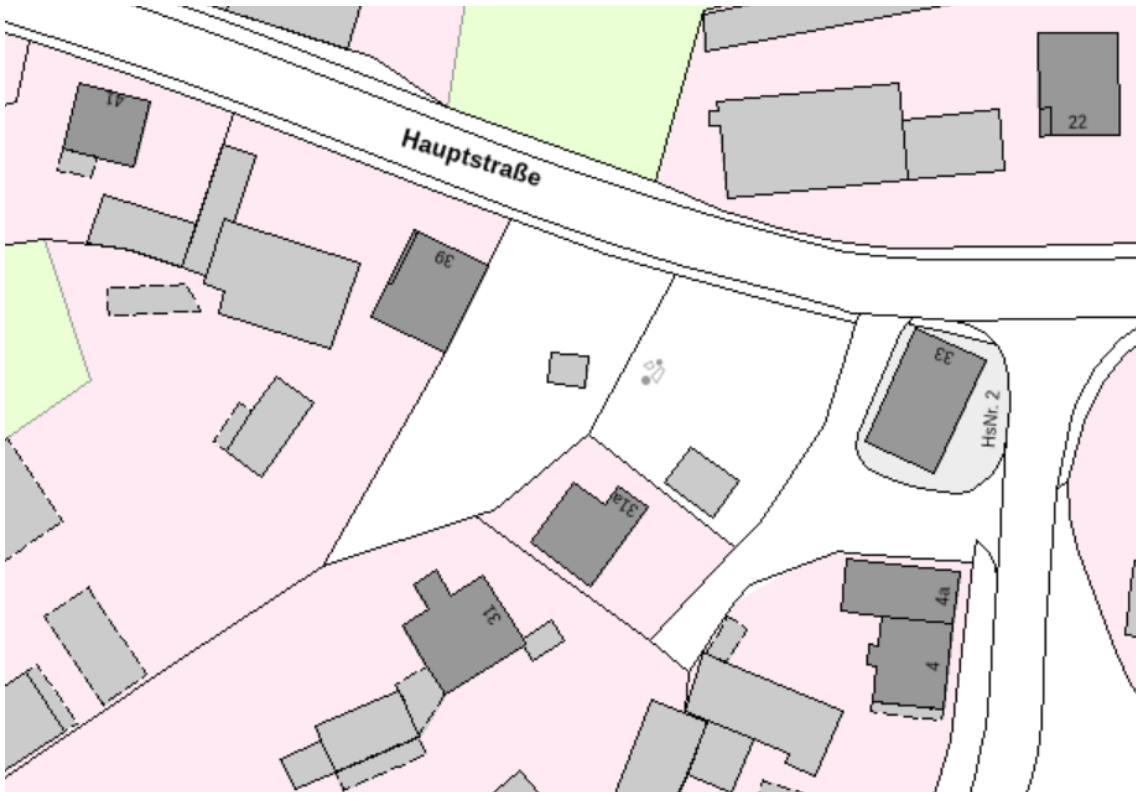


Abb. Darstellung der Erschließung im Bereich des Wohngebietes  
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2022

## **A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen**

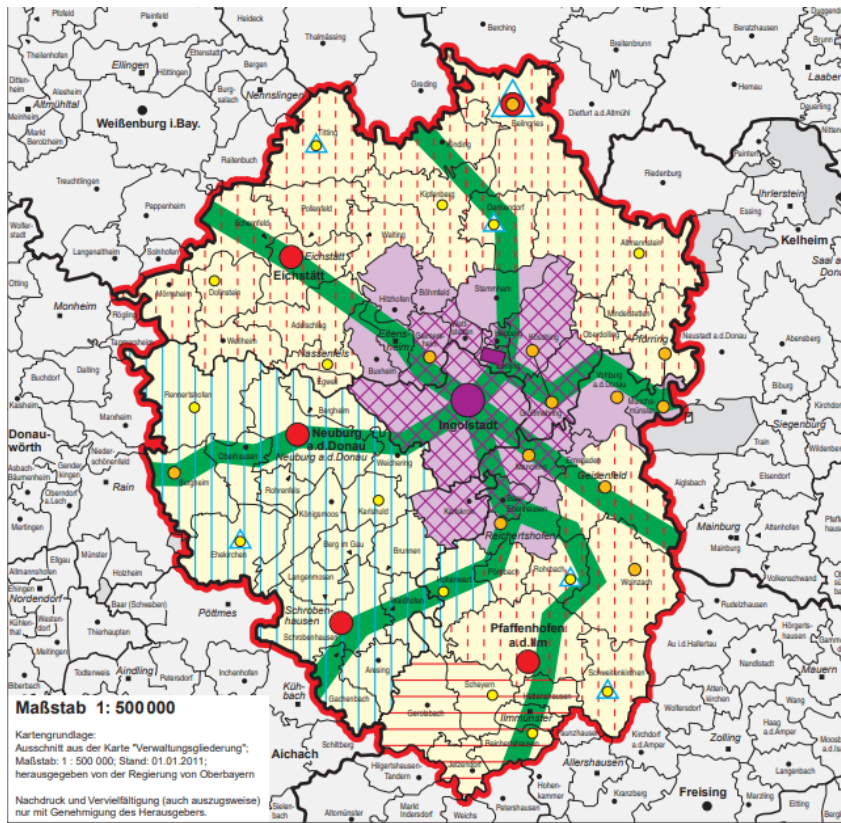
### **A.4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan**

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013, zuletzt geändert am 01.01.2020, enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Region sein. Die Reziprozität einer zukunfts-fokussierten Raumentwicklung wirkt sich auf die Region aus.

Der Maßstab ist stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen, in der den ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Menschen gleichwertig Rechnung getragen wird.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet die Gemeinde Oberhausen nach den Gebietskategorien dem Allgemeinen ländlichen Raum zu.

## Regionalplan Region Ingolstadt



Regionalplan Ingolstadt (Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur)

Die Gemeinde Oberhausen ist raumordnerisch der Region 10 - Ingolstadt zugeordnet und liegt innerhalb des Allgemeinen ländlichen Raumes als zentraler Ort, der bevorzugt zu entwickeln ist.

„Es ist von besonderer Bedeutung, dass die zentralen Orte als Mittelpunkte des sozialen und wirtschaftlichen Lebens den Raum unter Wahrung ihrer ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale zu entwickeln.“ (A IV 1 G)

### A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Für die Neuplanung des Dorfgebietes ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da die Flächen in dem rechtskräftigen FNP bereits als Dorfgebiet ausgewiesen sind.



Abb. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

#### **A.4.3 Naturschutzrecht**

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, Naturpark bzw. FFH- und SPA-Gebiet).

#### **A.4.4 Wasserhaushalt und Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

#### **A.4.5 Wassersensibler Bereich**

Das geplante Gebiet befindet sich teilweise in wassersensiblen Bereichen.

#### **A.4.6 Umweltprüfung**

Eine Umweltprüfung ist beim gewählten Verfahren nicht erforderlich.

### **A.5 Planinhalt**

#### **A.5.1 Planungsziele**

In der Gemeinde Oberhausen besteht eine große Nachfrage nach Wohnbauland. Um den dringenden Wohnraumbedarf zu decken, beabsichtigt die Gemeinde ein Baugebiet angrenzend an bestehende Bebauung zu realisieren und den Bebauungsplan „Altes FFW-Haus“ Nr. 35 in Oberhausen aufzustellen.

### **A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Fl.Nrn, 24, 25, 25/1 jeweils Gemarkung Oberhausen, mit einer Gesamtfläche von ca. 2.161 m<sup>2</sup>.

### **A.5.3 Art der baulichen Nutzung**

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausgelegt auf folgende Arten der baulichen Nutzung:

Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO (WA)

#### Baulinie

Im Plangebiet soll ein Gemeinschaftsgebäude entstehen. Dieses soll direkt auf der Grenze zum Nachbargrundstück im Geltungsbereich errichtet werden, daher wird an dieser Stelle eine Baulinie festgesetzt.

### **A.5.4 Maß der baulichen Nutzung**

#### GRZ / GFZ

Festgesetzt wird eine zulässige Grundflächenzahl von maximal 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2.

#### Wandhöhe

Die zulässige Wandhöhe beträgt 7,00 m ab FFOK-EG. Die Höhe definiert sich nun von FFOK-EG (Fertigfußbodenoberkante-Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand zu messen. Für Dachgauben oder Zwerggiebel ist eine Wandhöhe von 7,80 m zulässig.

Mit den Festsetzungen von Wandhöhen als Höchstmaß in Kombination mit der Festsetzung von zulässigen Dachformen bzw. -neigungen soll im Baugebiet eine angemessene Höhenentwicklung ermöglicht werden. Weiterhin soll ein topografieangepasstes Bauen ermöglicht werden. Festgesetzt werden Wandhöhen als Höchstmaß in Metern, bezogen auf das natürliche Gelände.

### **A.5.5 Dachneigung, Dachformen, Zwerchgiebel und Gauben**

Folgende Festsetzungen zum Dach werden getroffen:

- Dachneigung von max 35 °  
Zulässige Dachform bei der Dachneigung – Satteldach
- Der Dachüberstand darf giebelseitig (Ortgang) maximal 1,00 m und traufseitig maximal 1,00 m betragen. Bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,00 m

- Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.

Die Festsetzungen der oben genannten Dachneigungen sowie der Dachformen entsprechen der gewünschten städtebaulichen Entwicklung.

Zwerchgiebel und Gauben dürfen max. 2/3 der Länge des Gebäudes haben.

#### **A.5.6 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze**

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden. Der Abstand dient als Stauraum für die Garagenzufahrt. Bei der Ausbildung des Garagendaches als Flachdach wird eine Eingrünung des Daches empfohlen. Garagen, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

#### **A.5.7 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 BayBO findet keine Anwendung.

Für die im Geltungsbereich liegenden Parzellen wird gemäß § 5 BauNVO ein Dorfgebiet festgesetzt. Damit wird der direkten Umgebungsbebauung Rechnung getragen, welche überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser bebaut ist. Die festgesetzten Baugrenzen richten sich nach der Größe der zu überplanenden Grundstücke.

#### **A.5.8 Auffüllungen/Abgrabungen**

Abgrabungen/Aufschüttungen bis max. 1,5 m. Stützmauern an Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken max. 0,70 m. Zur Straße sind keine Stützwände erlaubt.

## **A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **A.6.1 Verkehrserschließung**

Die Zufahrt erfolgt von Norden her über die bestehenden Hauptstraße. Pro Wohneinheit sind die Stellplätze gem. der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde nachzuweisen

### **A.6.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

### **A.6.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Neuburg an der Donau gesichert.

#### **A.6.4 Abwasserbeseitigung / Entwässerung**

Nach Möglichkeit ist das Oberflächenwasser zu versickern. Alle Grundstück erhalten jedoch einen Anschluss an den öffentlichen Kanal.

#### **A.6.7 Brandschutz**

Gemäß des Vollzugs des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG - Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162) wird den Gemeinden empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

#### **A.6.8 Telekommunikationsnetz**

Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

Zum Zweck der Koordinierung ist der Telekom mitzuteilen, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Es wird seitens der Telekom darauf hingewiesen, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

#### **A.6.9 Altlasten / Blindgänger**

Für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes liegen keine Angaben zu Altlasten vor bzw. sind nicht bekannt.

#### **A.6.10 Müllbeseitigung**

Die Beseitigung des Abfalls erfolgt zentral auf Landkreisebene durch ein privates Abfuhrunternehmen. Auf dem Grundstück ist ausreichende Fläche für Abfallbehälter bereitzustellen.

Es muss gewährleistet sein, dass ein ungehinderter Abholdienst mit Müllfahrzeugen an den Müllbehälterstandplätzen stattfinden kann.

Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu weisen wir auf die Unfallverhütungsvorschriften

#### **A.6.11 Denkmalschutz**

Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde, die bei

Erdarbeiten zu Tage kommen, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Es wird auf folgenden Link verwiesen:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmalpflege-themen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)

#### **A.6.12 Ausgleichsflächen**

Durch das gewählte Verfahren werden Ausgleichsflächen nicht benötigt.

#### **A.6.13 Regenerative Energieerzeugung / Klimaschutz**

Die Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung von Strom durch Photovoltaik wird empfohlen. Ebenso sollten Dächer begrünt werden. Eine Kombination beider ist möglich und auch dahingehend als sinnvoll zu erachten, dass durch die Kühlung der Dacheingrünung der Wirkungsgrad der PV-Anlage steigt.

## **B Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – Plan ZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. vom 23.02.2011 (GVBl S. 82, BayRS 791- 1-U), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtsversammlung (BayRS 2242 – 1-WK), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, i. d. aktuell gültigen Fassung.