

## BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsgrundlagen

Der Ortsteil Kreut der Gemeinde Oberhausen umfasst das Gebiet der ehemaligen Tilly-Kaserne, die bis 1994 von der Bundeswehr genutzt wurde.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kreut" für dieses Gebiet beschlossen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes war zum Teil als Sondergebiet mit sozialer, gesundheitlicher und sportlicher Nutzung (gem. § 11 BauNVO), zum anderen als Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO) ausgewiesen. Dieser Bebauungsplan wurde am 27.12.2001 rechtskräftig.

In der Sitzung am 03.12.2001 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Burgholz“ beschlossen.

Mit diesem Bebauungsplan wurde der östliche Bereich des Baugebietes „Kreut“ neu überplant.

Die Ausweisung erfolgte nun als Mischgebiet (§ 6 BauNVO), bzw. als allgemeines Wohngebiet. (§ 4 BauNVO).

Um ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen zu gewährleisten wurden im Laufe des Verfahrens mehrere schallschutztechnische Gutachten von der Firma Kottermair, Dachau erstellt und in die Planung eingearbeitet. .

Der Bebauungsplan „Am Burgholz“ wurde am 12.07.2006 vom Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen genehmigt.

In der Sitzung am 29.10.2009 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

## **2. Planung**

Das Planungsgebiet ist zu ca. 50 % bebaut.

Neben den Bestandsgebäuden im Nordwesten in denen Büros, bzw. das Gründerzentrum untergebracht sind, sind ausschließlich Wohngebäude als Einzel, bzw, Doppelhäuser entstanden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, da die tatsächliche Parzellierung teilweise deutlich von der ursprünglichen Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes abweicht.

Auch im Hinblick auf die Baugestaltung weicht die entstandene Bebauung von den ursprünglichen Festsetzungen zum Teil ab.

Art und Maß der Nutzung bleiben unverändert.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Pfaffenhofen, den 24.11.2011