

# BEBAUUNGSPLAN NR. 32.2 "AM BERGACKER II"



MI	II
GRZ 0,4	0
E	GH 9,0 m

## 1A PLANZEICHNUNG TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1 (TG1)

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung [2020]  
Bezugssystem Lage: UTM 32  
Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHN 2020)

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberhausen im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen erlässt aufgrund:  
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuchs  
- 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. 32.2 "Am Bergacker II"

als Satzung.

Bestandteile der Satzung: Der Bebauungsplan besteht aus den Planzeichnungen (1A und 1B), den Festsetzungen durch Text und Planzeichen (2A und 2B), den Hinweisen durch Text und Planzeichen (3) und den Verfahrensmerkmalen (4), jeweils in der letztgültigen Fassung.

Mit beigefügt sind:

- Begründung und Umweltbericht, jeweils in der letztgültigen Fassung
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32.1 „Am Bergacker I“ und Bebauungsplan Nr. 32.2 „Am Bergacker II“, in der Fassung vom 16.11.2023, WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen/Ilm

## 2 FESTSETZUNGEN 2A FESTSETZUNGEN FÜR DEN TEILRÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH 1 (TG1)

- Grenze des teilräumlichen Geltungsbereichs 1 (TG1) des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)  
 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- Zulässig sind:**
  - Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
  - sonstige Gewerbebetriebe.
- Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:**
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen und
  - Vergnügungstätten.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)  
maximal zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,4
- Die Grundfläche je Wohngebäude darf 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II (zwei) Vollgeschosse

- Geländeveränderungen, Stützmauern
- Das natürliche Gelände darf um bis zu 1,0 m aufgefüllt oder abgegraben werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden für ebenerdige Zugänge sowie für einen höhengleichen Anschluss von Freisitzen und Terrassen an die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss zulässig.
- Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zulässig.
- Stützmauern werden zum Abfangen des Geländes nur innerhalb der Baugrenze mit einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,0 m zugelassen. Stützmauern sind ab einer Höhe von 0,5 m über Oberkante Gelände mit Vorfaltungen zu begrünen.
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)  
 Einfahtsbereich
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)  
Offene Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a des Baugesetzbuchs - BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)
- Die nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme eines Hauptgebäudes herzustellen. Die neu zu pflanzenden Gehölze sind fachgerecht herzustellen, vom Grundstückerzeugtümern im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Umgrünung zum Anpflanzen von Sträuchern  
zulässig sind heimische Sträucher gemäß der Pflanzliste A  
Innerhalb der Umgrünung ist auf einer Gesamtfläche von mindestens 65 m eine zweireihige Strauchhecke zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. Die Strauchpflanzung darf abschnittsweise unterbrochen werden. Die Anlage einer Schnitthecke ist unzulässig.  
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm
- Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Zulässig sind heimische Laubbäume gemäß der Pflanzliste B sowie außerhalb der gemäß Pflanzlisten gesondert gekennzeichneten Fläche ("Umgrünung zum Anpflanzen von Sträuchern") standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume gemäß der Pflanzliste C.  
Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Pflanzlisten
- Pflanzliste A: Sträucher** (Pflanzennamen bot./ dt.)
  - Amelanchier ovalis
  - Cornus mas
  - Corylus avellana
  - Ligustrum vulgare
  - Prunus spinosa
  - Rosa canina
  - Viburnum lantana

Kupferfelsenbime	Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Kornelkirsche	- Cornus sanguinea	Roter Hartfrießel
Hasel	- Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Gewöhnlicher Liguster	- Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Schlehe	- Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Hunds-Rose	- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball	- Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
- Pflanzliste B: Laubbäume heimisch** (Pflanzennamen bot./ dt.)
  - Acer campestre
  - Malus sylvestris
  - Sorbus aria
  - Sorbus intermedia

Feld-Ahorn	- Carpinus betulus	Hainbuche
Holz-Apfel	- Prunus avium	Vogelkirsche
Echte Mehlbeere	- Sorbus aucuparia	Ebersuche
Schwedische Mehlbeere	- Tilia cordata	Winter-Linde
- Pflanzliste C: Laubbäume standortgerecht, klimaangepasst** (Pflanzennamen bot./ dt.)
  - Acer campestre 'Elsrijk'
  - Carpinus betulus 'Fastigiata'
  - Corylus colurna
  - Prunus avium 'Plena'
  - Sorbus aria 'Magnifica'
  - Tilia cordata 'Greenspire'

Feld-Ahorn	- Alnus x spaathii	Purpur-Erle
Hainbuche	- Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Hainbuche
Türkische Baumhasel	- Liquidambar styraciflua 'Worpleston'	Amerbaum
Vogelkirsche	- Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Echte Mehlbeere	- Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Winter-Linde	- Tilia cordata 'Rancho'	Winter-Linde

## 12 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich der Strom- und Telefonleitungen, sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

## 13 Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereichs 1 (TG1) breitflächig zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung vor Ort nicht möglich, ist das Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in den öffentlichen Mischwasserkanal zu beseitigen.

## 14 Sonstige Festsetzungen



## 1B PLANZEICHNUNG TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 2 (TG2)

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung [2020]  
Bezugssystem Lage: UTM 32  
Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHN 2020)



## 2B FESTSETZUNGEN FÜR DEN TEILRÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH 2 (TG2)

- Grenze des teilräumlichen Geltungsbereichs 2 (TG2) des Bebauungsplans
- Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)  
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 282 Gemarkung Oberhausen (Gemeinde Oberhausen) eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 2.570 m<sup>2</sup> nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 32.2 "Am Bergacker II" zugeordnet.  
 Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche);  
Entwicklungsziel: Extensivgrünland, artreich
- Herstellungsmaßnahme:  
Die Herstellung der nachfolgend festgesetzten Maßnahme hat innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme eines Hauptgebäudes zu erfolgen.
  - Streifenensaat in bestehendes Grünland mit gebiets eigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; mind. 50 % Kräuteralten) oder durch Mähgutübertragung aus extensiv genutzten artreichen Grünlandflächen der Region; Ansaen von mehreren 2,5 - 5 m breiten Streifen in gleichen, regelmäßigem Abstand; Vor der Ansaat ist die Fläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. Nach erfolgter Aussaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen.
- Pflegemaßnahmen:  
Die Fläche ist 1- bis maximal 2-mal pro Jahr zu mähen. Dabei darf der erste Schnitt nicht vor dem 15.06. erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht zulässig.
- 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)
  - Höhenschichtlinien des Urgeländes mit Angabe der Höhen in Meter über Normalhöhennull, z.B. 429
  - Gehölzbestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Bodendenkmal D-1732-0001 „Vereintes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## 2 Bodenschutz: Betriebsflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu beseitigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersatz nicht etwaigere erforderliche Gestaltungen. Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vermineralisierung oder Vergesundheit geschützt werden.

## 3 Immissionsschutz

### 3.1 Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dämpfen.

### 3.2 Landschaft: Auf die Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher gelegener landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, wird hingewiesen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrzeugverkehr von 6:00 Uhr morgens (z.B. Futterholen) und nach 22:00 Uhr (z.B. Erntearbeiten). Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen.

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

### 5 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mindestens die Vorgaben der Bauvorlagenverordnung enthält (§ 7 Abs. 3 Nrn. 9, 12 und 15 BauVorV).

### 6 Grenzabstände Bepflanzung: Auf die Einhaltung von Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ des AGBG (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) sowie die in Art. 50 genannten Ausnahmen vom Grenzabstand wird hingewiesen. Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)

### 7 Artenschutz

### 7.1 Zeitliche Beschränkung der Gehölzfällung: Gehölzfällungen dürfen lediglich zwischen 1.10. und 28.02., außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September), durchgeführt werden.

### 7.2 Verwendung von insektenfreundlichem Licht: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten (als Nahrung für Fledermäuse) sollten zur Beleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse verwendet werden. Auf den Leittafeln zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz in der aktuellen Fassung wird hingewiesen.

### 7.3 Um das Risiko von Vogelschlag an Glasbauteilen zu vermeiden wird auf den Leittafeln „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ in der aktuellen Fassung hingewiesen.

## 4 VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 "Am Bergacker" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 32 "Am Bergacker" in der Fassung vom 01.12.2022 hat in der Zeit vom 17.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 32 "Am Bergacker" in der Fassung vom 01.12.2022 hat in der Zeit vom 17.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32.2 "Am Bergacker II" in der Fassung vom 16.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2023 bis einschließlich 08.01.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32.2 "Am Bergacker II" in der Fassung vom 16.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2023 bis einschließlich 08.01.2024 öffentlich ausgelegt und zusätzlich im Internet veröffentlicht.
- Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.01.2024 den Bebauungsplan Nr. 32.2 "Am Bergacker II" 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

Fridolin Göbl  
Erster Bürgermeister

Fridolin Göbl  
Erster Bürgermeister

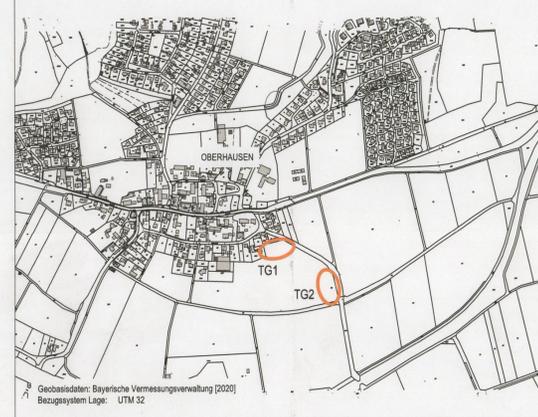
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 32.2 "Am Bergacker II" wurde am 02.02.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich und über das Internet bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 32.2 "Am Bergacker II" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auch kann der Bebauungsplan Nr. 32.2 "Am Bergacker II" mit Begründung im Internet auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden. Der Bebauungsplan Nr. 32.2 "Am Bergacker II" 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

## GEMEINDE OBERHAUSEN LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 32.2 "AM BERGACKER II"

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 25.01.2024

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85278 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax: 08441 504629  
Mail info@wipflerplan.de

Architektenkammer  
152 708  
VEREINIGTE ARCHITECTENKAMMERN  
DES SAARLANDES