

GEMEINDE OBERHAUSEN

ORTSTEIL UNTERHAUSEN



VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 39

"LEHEN"

TEXTTEIL

Augsburg/Oberhausen, den 24.07.2025

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberhausen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10, 12 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist, sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, folgenden

vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 "Lehen" im OT Unterhausen

in der Fassung vom 24.07.2025 als

SATZUNG

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet westlich des Lehenes des Ortsteiles Unterhausen der Gemeinde Oberhausen, bestehend aus einer Teilfläche der Flurnummer 244 der Gemarkung Unterhausen, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteten Festsetzungen zur Grünordnung, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt sind die Begründung und der Umweltbericht vom 24.07.2025.

2. Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet wird keine Gebietsfestsetzung gem. BauNVO getroffen. Zulässig sind die Nutzungen, die im Vorhabens- und Erschließungsplan beschrieben sind und der Errichtung und Nutzung der geplanten Hofstelle mit Wohnhaus zur landwirtschaftlichen Nutzung und zur Pferdehaltung mit den zugehörigen Gebäuden, auch Wohngebäude, dienen.

3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Überbaubare Flächen

Es wird keine GRZ festgesetzt, die Größe der maximalen überbaubaren Flächen ist durch die festgesetzten Baufenster definiert.

4.2 Zahl der Vollgeschoße, Gebäudehöhen

<u>Wohngebäude</u>	II	- max. zwei Vollgeschoße zulässig
		Satteldach
		- Dachneigung 30-40°
		- Wandhöhe max. 6,50m

<u>sonstige Gebäude</u>	I	- ein Geschöß (EG) zulässig
		- Flachdach / geneigte Dächer bis max. 25°
		- Wandhöhe max. 7,50m
		- Firsthöhe max. 10,50m

Verwendete Begriffe und Abkürzungen:

OK	Oberkante
AK	Außenkante
RFB	Rohfußboden
EG	Erdgeschoß

OK RFB EG:

Die Fußbodenhöhe EG (OK Rohfußboden EG) darf max. 0,30m über OK natürlichem Gelände liegen, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudeecke.

Wandhöhe:

Maß an AK Außenwand von OK natürlichem Gelände bis OK Dachhaut

Firsthöhe:

Maß von OK natürlichem Gelände bis OK höchster Punkt der Dachhaut

5. Festsetzungen zu Gebäuden, Geländegestaltung, Einfriedungen

5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur soweit zulässig, wie dies zum Angleichen des natürlichen Geländes an die baulichen Anlagen erforderlich ist.

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist das Höhenniveau durch Böschungen mit einem maximalen Neigungsverhältnis von 1:2 an das natürlich anschließende Gelände anzupassen. Stützmauern zum Außenbereich hin sind unzulässig.

5.2 Nebengebäude, Einfriedungen

Garagen und sonstige Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Einfriedungen sind, sofern sie gemäß der Regelungen des Naturschutzes überhaupt zulässig sind, an den Grundstücksgrenzen bzw. innerhalb der Ortsrandeingrünung zu errichten und kleintiergängig zu gestalten, d.h. mit einem Bodenabstand von 10-15cm. Darüber hinaus wird auf die Bayerische Bauordnung verwiesen.

5.3 Gestaltung

- Für Dachflächen sind Deckungen in Farben von Rot über Rotbraun bis Braun und von Grau bis Anthrazit zulässig.
- Die Firstlinie muss parallel zur längeren Hausseite verlaufen.
- Grelle Fassadenfarben wie Neon- oder Leuchtfarben sind nicht zulässig.
- Solarmodule sind parallel zur Dachfläche vorzusehen.

6. Grünordnerische Festsetzungen / Kompensation

6.1 Schutz des Mutterbodens

Der Mutterboden muß gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues, DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

6.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und wo mit der Nutzung verträglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen. Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3 cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem mineralischem Material)
- Schotterrasen
- wassergebundene Flächen

6.3 Baumpflanzungen

Je festgesetztem Planzeichen "Baum zu pflanzen" ist ein standortgerechter, heimischer bzw. klimaangepasster Laubbaum zu pflanzen, Bäume zur Ortsrandeingrünung entsprechend Pflanzliste 1 und Bäume zur Durchgrünung im Innenbereich entsprechend Pflanzliste 2.

Die Baumstandorte sind in der Lage geringfügig veränderbar. Die Mindestanzahl der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume darf jedoch nicht unterschritten werden.

6.4 Ortsrandeingrünung, Freiflächen

Entlang der nördlichen Ortsrandeingrünung ist neben der Bepflanzung mit Bäumen auf mind. 60% der Länge eine zweireihig versetzte freiwachsende Strauchhecke, Pflanzabstand 1,50x1,50m, heimische gebietseigene Sträucher entsprechend Pflanzliste 3, zu pflanzen.

Die übrige Fläche ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und nach vorbereitenden Maßnahmen zur Aushagerung über 3 bis 5 Jahre mit gebietseigenem, standortgerechtem Saatgut einzusäen.

6.5 Pflanzlisten

Artenauswahl:

Für die zu verwendenden Gehölze (Baum-/Strauchpflanzungen) wird auf die folgenden Listen empfehlenswerter heimischer Gehölze des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen verwiesen.

Pflanzliste 1 - Bäume zur Ortsrandeingrünung im Norden

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 14-16 cm, gebietseigen

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Betula pendula - Sand-Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Juglans regia - Walnuss
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Prunus padus - Trauben-Kirsche
- Quercus petraea - Trauben-Eiche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Sorbus aria - Mehlbeere
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Tilia cordata - Winter-Linde

Pflanzliste 2 - Bäume für den Innenbereich

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 14-16 cm

- Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn 'Elsrijk'
- Amelanchier arborea 'Robin Hill' - Baum-Felsenbirne
- Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche
- Corylus colurna - Türkische Baumhasel
- Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' - Amberbaum 'Worplesdon'
- Prunus avium 'Plena' - Gefülltblühende Vogel-Kirsche

- *Prunus padus* 'Schloss Tiefurt' - Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt'
- *Sorbus aria* 'Magnifica' - Mehlbeere 'Magnifica'
- *Sorbus intermedia* 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere 'Brouwers'
- *Tilia cordata* 'Greenspire' - Winter-Linde 'Greenspire'
- *Tilia cordata* 'Rancho' - Kleinkronige Winter-Linde 'Rancho'
- *Tilia tomentosa* 'Szeleste' - Ungarische Silber-Linde
- zusätzlich Obstbäume in regionaltypischen Sorten, diese auch als Halb- oder Hochstamm, mind. 2xv., m.B., StU 10-12 cm

Pflanzliste 3 - Sträucher zur Ortsrandeingrünung im Norden

Mindestpflanzqualität: Strauch, mind. 2 x verpflanzt, 3-4 Triebe, 60-100 cm, gebiets-eigen

- *Amelanchier ovalis* - Gewöhnliche Felsenbirne
- *Berberis vulgaris* - Gewöhnliche Berberitze
- *Comus mas* - Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* - Haselnuss
- *Crataegus monogyna* - Weißdorn
- *Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare* - Gewöhnlicher Liguster
- *Lonicera xylosteum* - Gewöhnliche Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* - Gemeine Schlehe
- *Rhamnus cathartica* - Echter Kreuzdorn
- *Rhamnus frangula* - Gemeiner Faulbaum
- *Rosa canina* - Hunds-Rose
- *Rosa rubiginosa* - Wein-Rose
- *Salix caprea* - Sal-Weide
- *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
- *Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball
- *Viburnum opulus* - Wasser-Schneeball

Sonstige Festsetzungen zu Pflanzungen:

Zusammen mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzu-reichen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, ausgefallene und ab-gängige Pflanzen sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Schonende Pflegeschnitte sind zulässig, jedoch kein Formschnitt.

6.6 Kompensation

Im Rahmen der Überplanung ergibt sich ein Kompensationsüberschuss, es werden daher keine Festsetzungen zur Kompensation getroffen.

7. Entwässerung

Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, so ist unverschmutztes Nieder-schlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück dem Untergrund zuzuführen. Die Zwischenschaltung von Zisternen ist zulässig.

Abfließendes Oberflächenwasser von nicht stark frequentierten Verkehrsflächen ist soweit möglich in angrenzenden Grünflächen über belebte Bodenzonen breitflä-chig zu versickern.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist diese nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) wird empfohlen, auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

8. Denkmalschutz

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.

Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

9. Ver- und Entsorgung, Sichtdreiecke

Die Versorgung sämtlicher Bauten mit Energie, Telekommunikation etc. hat bevorzugt mittels Erdkabelanschlüssen zu erfolgen.

Müllbehälter

Die Müllbehälter sind zur Entleerung am Lehen bereitzustellen.

Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke (3m/70m) sind von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahn ständig freizuhalten.

10. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Oberhausen, den 28.07.2025



Göbl, 1. Bürgermeister



Hinweise allgemein

- Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).
- Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlohe Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.
- Es wird auf die nahegelegene Bahnstrecke und die Schutzvorschriften der DB hingewiesen.
- Es wird auf nahegelegene Erdgasleitungen, die von der Schwaben Netz betrieben werden, hingewiesen, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind. Zu deren Schutz ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz von Menschen sowie Insekten und nachtaktiven Tieren unnötige künstliche Beleuchtung zu vermeiden ist.

Hinweise zum Denkmalschutz

- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz).
- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter: <https://www.blfd.bayern.de/mam/information> und [service/fachanwender/dokuvorgabenapril 2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/service/fachanwender/dokuvorgabenapril%2020.pdf).
- Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnigte berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Hinweise zu Kabelplanungen (Bayernwerk AG)

- Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleittreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.
- Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Anforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.
- Auskünfte zur Lage der von der Bayerwerk AG betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Hinweise zur DB AG

- Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Hinweise zum Immissionsschutz

- Es wird auf die von der Kreisstraße ausgehenden Belastungen und Emissionen hingewiesen. Die Bauwerber haben ggf. notwendige Schutzmaßnahmen auf eigene Kosten zu treffen.

Hinweise zu Altlasten

- Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

- Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist.
- Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischenzulagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

- Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.
- Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.
- Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

