

Betreff: **Bebauungsplan "Am Flachsberg" in Unterhausen**
Gemeinde Oberhausen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat von Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 14.02.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Flachsberg", in Unterhausen im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des geplanten Baugebietes (s. Pkt. 2) ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen zum Teil als Dorfgebiet, der nördliche Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Da das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet geplant ist, hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 06.10.1994 die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Das Aufstellungsverfahren dieser 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

2. Lage des Baugebietes

Das Baugebiet grenzt im Süden und Südwesten an die bestehende Bebauung an. Das Baugebiet steigt nach Nordosten an und wird wie folgt begrenzt:

Im Westen durch den Feldweg Fl.Nr. 149

im Süden durch den Feldweg Fl.Nr. 131

im Osten durch den Feldweg Fl.Nr. 132

im Norden durch den Feldweg Fl.Nr. 134,146

Gemarkung Unterhausen

Ausgleichsfläche: Flur-Nr. 332, Gemarkung Unterhausen

3. Städtebauliches Konzept

Im Baugebiet ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser in erdgeschossiger Bauweise, mit ausgebautem Dachgeschoß geplant.

Mit Ausnahme der Parzelle 8, 11 und 12 gilt für das gesamte Wohngebiet eine Wohneinheitenregelung von max. 2 Wohnungen pro Grundstück.

Damit soll eine zu massive Bebauung, sowie ein zu hohes Verkehrsaufkommen (Stellplatzbedarf) ausgeschlossen werden.

Die geplante Bebauung orientiert sich am Geländeverlauf und wird im Westen und Norden durch öffentliche Grünbereiche begrenzt.

Die öffentliche Grünzone im Nordosten soll eine deutliche Zäsur zwischen der geplanten Bebauung und den nördlich des Weges bestehenden Einzelhäusern im Außenbereich darstellen.

Eine Verbindung, bzw. Anbindung dieser Bebauung an das geplante Baugebiet ist aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht.

4. Erschließung

Eine Anbindung des Baugebietes an die Geiselangerstraße muß neu geschaffen werden. Dies geschieht auf der Flurnummer 38.

Durch den Teilabbruch des bestehenden Stadels, sowie eines kleinen Nebengebäudes wird die Möglichkeit einer genügend breiten (6,0 m Fahrbahn, 1,5 m Gehweg und ein Grünstreifen mit durchschnittlich ca. 1,5 m Breite) Anbindung geschaffen

Die bestehenden Wirtschaftswege, die an das geplante Baugebiet im Süden, Westen, Norden und Osten angrenzen, werden nicht belastet.

Nach Westen hin ist lediglich eine Fußweganbindung, nach Osten die Möglichkeit für die spätere Erweiterung geplant.

5. Grünordnung

Die Eingrünung des Baugebietes nach Westen und Norden hin ist durch öffentliche Grünflächen festgesetzt. Im Nordwesten bleibt eine ausreichende Fläche zum Hang hin frei von Bebauung für die Gestaltung eines Regenrückhaltebeckens, um das vom Hang ablaufende Niederschlagswasser vor der Bebauung aufzunehmen.

Der Straßenraum von 8,0 m Breite soll durch einen 2,50 m breiten Parkstreifen mit Einzelbäumen (Rasensteine) und einem 0,50 m breiten Schotterrasenstreifen eingengt werden.

Als Ausgleichsfläche wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde die Fläche Flur-Nr. 332, Gemarkung Unterhausen mit einer Größe von ca. 2,21 ha in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Maßnahmen zur Gestaltung und Bewirtschaftung der Fläche sind unter Grünordnung (Pkt. 6.6) festgesetzt.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche	4,09	ha
davon entfallen auf		
Nettowohnbaufläche	2,88	ha
Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün	0,61	ha
öffentliche Grünfläche	0,60	ha
Anzahl der Wohneinheiten (WE):	75	WE
Einwohnerzuwachs	ca. 200	E

7. Infrastruktur

Die Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung können durch Anschluß an die bestehenden Einrichtungen hergestellt werden.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen sind für den Einwohnerzuwachs ausreichend.
Die Erweiterungen von Schule und Kindergarten werden bereits realisiert.

8. Immissionsschutz

Die für die bauliche Entwicklung der Gemeinde Oberhausen geeigneten Flächen liegen zum überwiegenden Teil im Lärmschutzbereich der Zone C. Eine Weiterentwicklung der Ortsteile Ober- und Unterhausen ist nur in der Lärmschutzzone C möglich. Um den Schutz der Bevölkerung vor Lärm zu gewährleisten, wurden Festsetzungen für den Lärmschutz in den Bebauungsplan mit aufgenommen (s. Pkt.8.1).

Als Pufferzone zu der bestehenden Schreinerei (Fl.Nr. 37) ist entlang der südlichen Grenze der Parzellen 1 - 4 ein öffentlicher Grünstreifen mit 5,0 m Breite, der mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen ist, festgesetzt.

Der Schreinereibetrieb orientiert sich hauptsächlich nach Süden hin, im Norden bestehen zum Teil überdachte Lagerflächen, sowie ein Obstgarten.

9. Kosten und Finanzierung

	Kosten DM	Einnahmen DM
1. Wasserversorgung		
a) 550 lfm Hauptleitung	à 190,-- 104.500,-- DM	
b) 380 lfm Anschlußleitung	à 110,-- 41.800,-- DM	
c) Anschlußbeitrag lt. Satzung ca. 3.500,-- DM bei 41 Anschlüssen		143.500,-- DM
2. Abwasserableitung		
a) Anteil Anschlußkanal bis zum Siedlungs- gebiet mit Entlastungskanal	180.000,-- DM	
b) 550 lfm Hauptsammler	à 400,-- 220.000,-- DM	
c) 380 lfm Anschlußleitung	à 160,-- 60.800,-- DM	
d) Anschlußbeitrag lt. Satzung ca. 8.000,-- DM bei 41 Anschlüsse		328.000,-- DM
3. Für Straßen und Wege und Plätze		
a) Grund für Straßen und Grünflächen wird abgetreten		
b) Herstellung der Fahrbahn		
490 lfm bei 8,00 m Fahrbahnbr.	à 920,-- 450.800,-- DM	
45 lfm bei 6,00 m Fahrbahnbr.	à 750,-- 33.750,-- DM	
35 lfm bei 3,50 m Fahrbahnbr.	à 400,-- 14.000,-- DM	
482 m ² Wendepplatten	à 90,-- 43.380,-- DM	
c) Beleuchtungen ca. 20 Einheiten	à 2.500,-- 50.000,-- DM	
	<hr/>	
Zwischensumme	591.930,-- DM	
d) Erschließungsbeitrag 90 % von 591.930,-- DM		532.737,-- DM
	<hr/>	
GESAMT	1.199.030,-- DM	1.004.237,-- DM

Pfaffenhofen, den 09.02.1995
geändert, den 14.03.1995
geändert, den 20.07.1995
geändert, den 11.12.1995
geändert, den 04.07.1996

WIPFLER PLANUNGSGESellschaft mbH
Planung, Bauwesen, Landschaftsplanung

W. Sukat

Wipfler Planungsgesellschaft mbH