

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

## **B E G R Ü N D U N G**

### **1. Planungsgrundlagen**

Der Gemeinderat von Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 18.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Flachsberg II", in Unterhausen im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des geplanten Baugebietes (s. Pkt. 2) ist im Entwurf zur Fortschreibung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Oberhausen als allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 Bau NVO) dargestellt.

### **2. Lage des Baugebietes**

Das Baugebiet liegt östlich des bestehenden Baugebietes „Am Flachsberg“. Im Südwesten grenzt ein landwirtschaftliches Anwesen, im Südosten bestehende Wohnbebauung an.

Das zu überplanende Gelände steigt nach Nordwesten gleichmäßig an.

### **3. Städtebauliches Konzept**

Die geplante Bebauung stellt eine Erweiterung des zu ca. 80 Prozent bebauten Wohngebietes „Am Flachsberg“ dar.

Geplant ist die Errichtung von hauptsächlich Einzelhäusern und einigen Doppelhäusern. Die Bebauung wird sich zum Teil aufgrund der Hanglage nach Norden erdgeschossig und nach Süden zweigeschossig, ansonsten erdgeschossig darstellen. Das Dachgeschoss ist gem. der zulässigen Dachneigung als weiteres Vollgeschoss zulässig.

Eine Wohneinheitenregelung von max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude (Einzelhaus) soll einer zu massiven Bebauung sowie einem zu hohen Verkehrsaufkommen (besonders auch ruhender Verkehr, Parkplätze usw.) entgegenwirken.

Der vorhandene Grünstreifen auf Flur-Nr. 132, sowie das Abrücken der geplanten westlichen Bebauung unterstreicht eine optische Trennung der beiden Baugebiete.

Verkehrsmäßig sind die beiden Gebiete wie bereits vorgesehen über die bestehende St. Ulrich Straße verbunden.

Die öffentliche Eingrünung im Norden setzt sich fort und stellt einen Puffer zur nördlich bestehenden Splitterbebauung dar.

#### 4. Erschließung

Eine Anbindung des Baugebietes erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße „Am Flachsberg“.

Die Erschließung besteht über eine geplante Ringstraße mit einer Anschlussmöglichkeit nach Westen an das bestehende Baugebiet.

Der Straßenausbau ist verkehrsberuhigt geplant.

Parkstreifen mit wasserdurchlässigem Belag und mit Baumstandorten sind ebenso geplant wie teilweise Auspflasterungen des Straßenraumes sowie Schotterrasen als Randstreifen.

#### 5. Grünordnung

Das zu überplanende Gelände ist derzeit als Ackerland genutzt. Baum- und Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Der Versiegelungsgrad im geplanten Baugebiet wird durch folgende Maßnahmen begrenzt:

- geringe Grundflächenzahl von 0,3
- wirtschaftliche Erschließung
- Straßenräume mit sickerfähigen Bereichen (Parkstreifen, Randstreifen als Schotterrasen)
- Wege, Garagenzufahrten usw. sind mit sickerfähigem Belag festgesetzt.

Maßnahmen zur Durchgrünung und Eingrünung sind als öffentliche Grünflächen mit einer Größe von 3.700 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die privaten Gärten sind nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten naturnah zu gestalten, so dass insgesamt für Landschaftsbild und Natur eine höherwertige Nutzung als die bestehende erreicht wird.

Da diese im Baugebiet getroffenen Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft, vor allem auf Grund der Gefährdung des im Norden angrenzenden wertvollen Landschaftsraumes, als nicht ausreichend beurteilt wurde, stellt die Gemeinde hierfür eine weitere Fläche zur Verfügung.

Die Flur-Nr. 141 im Norden des Baugebietes ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Eine Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> aus diesem 6.800 m<sup>2</sup> großen Flurstück wird als Ausgleich für das Baugebiet „Am Flachsberg II“ bereitgestellt.

Die restliche Fläche ist auf dem sogenannten „Ökokonto“ für künftige Baulandausweisungen gutzuschreiben.

Die notwendigen Maßnahmen sind mit der Naturschutzbehörde abzusprechen und festzulegen.

## 6. Flächenbilanz

Gesamtfläche	2,90	ha
davon entfallen auf		
Nettowohnbaufläche	2,19	ha
Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün	0,34	ha
öffentliche Grünfläche	0,37	ha

## 7. Infrastruktur

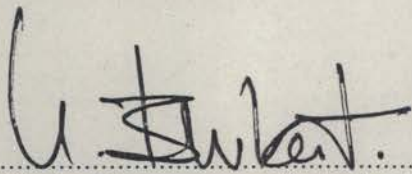
Die Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung können durch Anschluss an die bestehenden Einrichtungen hergestellt werden.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen sind für den Einwohnerzuwachs ausreichend.

## 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).

Pfaffenhofen, den 07.09.2000




Wipfler Planungsgesellschaft mbH



ausgefertigt:

Gemeinde Oberhausen, den 25.09.2000



1. Bürgermeister Herr Schiele