

# GEMEINDE OBERHAUSEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

## BP KREUT 3. ÄNDERUNG

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:

**Wipfler** PLAN

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504629  
Mail ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, 30.06.2015  
GEÄNDERT, 21.01.2016  
GEÄNDERT, 10.05.2016



# PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberhausen erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- 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 zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

## Bebauungsplan Kreut 3. Änderung

als

### SATZUNG


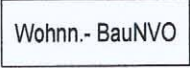
#### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung.

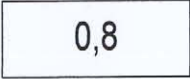

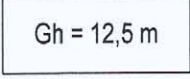
Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

## 2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

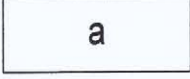

### 1. Art der baulichen Nutzung

	Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
	Flächen mit ausnahmsweiser Zulässigkeit von Wohnnutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (s.a. Fests. d. Text Nr. 1)

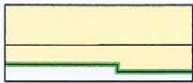
### 2. Maß der baulichen Nutzung

	Grundflächenzahl = 0,8
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze = 2
	Gebäudehöhe in Metern als Höchstgrenze = 12,50 m, s.a. Festsetzung d. Text Nr. 2.1

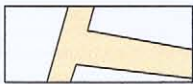
### 3. Bauweise, Baugrenzen

	abweichende Bauweise (Gebäuelänge über 50 m zugelassen)
	Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

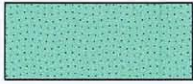


öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Hinweis zur Straßenraumgestaltung (z.B.: Straßenbegleitgrün)



öffentliche Wegefläche

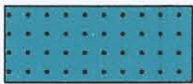
#### 5. Grünordnung



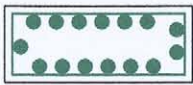
öffentliche Grünfläche



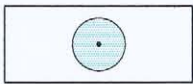
private Grünfläche



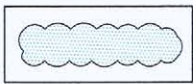
Waldfläche



Umgrenzung von Flächen auf denen der Gehölzbestand zu erhalten ist



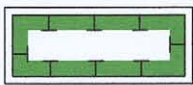
bestehender Baum, zu erhalten



zu pflanzende Hecke

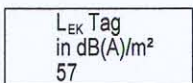


bestehender Hecken-/Strauchsaum, zu erhalten  
s. Festsetzung durch Text Nr. 4.4



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### 6. Immissionsschutz

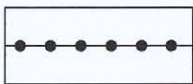


Emissionskontingente Tag in dB(A)/m<sup>2</sup>  
z.B. 57  
s. Festsetzung durch Text Nr. 7

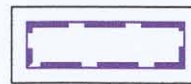


Emissionskontingente Nacht in dB(A)/m<sup>2</sup>  
z.B. 42  
s. Festsetzung durch Text Nr. 7

#### 7. Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

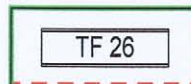


mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

### 3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen



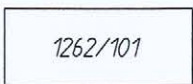
Bezeichnung und Abgrenzung von Teilflächen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Höhenschichtlinien



Flurstücknummer



Löschwasserbehälter



Gebäudebestand



FFH - Gebiet 7232-301  
Donau mit Jurahängen zwischen  
Leitheim und Neuburg



Gebäudevorschlag



## 4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet festgesetzt.

Für die nicht entspr. durch Planzeichen Nr.1 (Wohnn. - BauNVO) gekennzeichneten Flächen wird, gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO (Wohnnutzungen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO werden die Erweiterung und Erneuerung des bestehenden Unterkunftsgebäudes auf der Teilfläche 18 (TF 18) mit dem Erhalt der ursprünglichen "wohnhähnlichen, nicht nur kurzzeitigen Beherbergungsnutzung" (- z.B. als "Wohnheim") allgemein zugelassen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe bei Gebäuden mit beidseits geneigten Dächern (auch versetzte Pulte), gemessen von OK EG RFB bis zum höchsten Abschluss des Gebäudes, darf maximal 12,50 m betragen.

Bei Gebäuden mit Flach- bzw. Pultdächern die sich über die gesamte Gebäudebreite erstrecken, wird die maximale Gebäudehöhe auf 10,50 m begrenzt.

Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten werden darüber hinaus zugelassen, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden.

Die entsprechenden Aufbauten dürfen eingehaust werden.

#### 2.2 Sockelhöhe

Die OK EG RFB darf straßenseitig maximal 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.

### 3. Gestaltung der Gebäude

3.1 Dachform : Flachdächer und geneigte Dächer

3.2 Dachneigung : max. 30°

#### 3.3 Dachdeckung bei geneigten Dächern:

matte - nicht glänzende, naturrote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene und graue Metalldeckungen (beschichtet um Metallabtrag durch Regenwasser zu vermeiden), ziegelrote oder anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachpfannen sowie Dachbegrünungen

### 4. Grünordnung

4.1 Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht für Lager- oder Stellplätze bzw. Fahrflächen verwendet werden, sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.

4.2 Auf den privaten Grünflächen ist je 300 m<sup>2</sup> angefangener Fläche mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.  
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

4.3 Die straßenseitigen privaten Grünflächen können durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Dabei sind je straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zu zwei Zufahrten mit einer maximalen Breite von jeweils 15 m zulässig.

4.4 Der zu erhaltene Hecken-/Strauchsaum (vgl. Festsetzung durch Planzeichen Nr. 5) kann durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Dabei sind je Grundstück eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 12 m zulässig.

4.5 PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu bepflanzen. Dabei ist für 5 Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

4.6 Die Trockenlegung und Verfüllung der beiden künstlichen Gewässer im Bereich der ehemaligen Panzerwaschanlage (Flur-Nr. 1262/145, Gemarkung Oberhausen) hat außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 31. Oktober zu erfolgen. Spätestens bis 01. März nach der Trockenlegung und Verfüllung ist der in der südlichen Ausgleichsfläche festgesetzte ständig wasserführende Tümpel anzulegen (vgl. Festsetzung durch Text Nr. 4.8).  
Sämtliche o. g. Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.7 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, der die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt, beizulegen.

#### 4.8 Interne Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen (im Planungsgebiet)

Die durch Planzeichen festgesetzten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche" sind den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seiner Umsetzung zugeordnet.

Entwicklungsziel: extensive, strukturreiche Wiese



Die im Bebauungsplan dargestellte Hecke in der Ausgleichsfläche ist dreireihig mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 2 m<sup>2</sup> wobei der Mindestanteil der als Heister zu pflanzenden Bäume/Baumarten 5 % beträgt.

Mindestqualität für Baumarten: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150

Mindestqualität für Straucharten: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, Höhe 60-100

Der vorhandene, derzeit nicht mehr genutzte Schotterweg entlang der Südgrenze der Ausgleichsfläche ist mit einem Tiefengrubber o. ä. aufzureißen, um die Oberfläche aufzulockern, und über Sukzession zu begrünen.

Für den Kammolch ist im Bereich der Ausgleichsfläche ein ständig wasserführender Tümpel anzulegen. Die Böschungsneigung darf dabei maximal 1:2 betragen, wobei einzelne Bereiche mit einer Böschungsneigung von 1:5 oder flacher auszubilden sind. Die Lage und Gestaltung des Tümpels sind dabei auf die topographischen Gegebenheiten und die vorhandenen Bodenverhältnisse anzupassen. Bei Bedarf ist die Sohle ggf. abzudichten. Der Tümpel ist spätestens bis 01. März nach der Trockenlegung und Verfüllung der beiden künstlichen Gewässer im Bereich der ehem. Panzerwaschanlage (Flur-Nr. 1262/145, Gemarkung Oberhausen) anzulegen (vgl. Festsetzung durch Text Nr. 4.6).

Für die Gelbbauchunke sind innerhalb der Ausgleichsfläche zudem drei flachgeneigte Senken als ephemeres Laichgewässer anzulegen. Die Lage und Gestaltung der Senken sind dabei auf die topographischen Gegebenheiten und die vorhandenen Bodenverhältnisse anzupassen. Bei Bedarf ist die Sohle ggf. abzudichten oder entsprechende künstliche Laichhilfen einzubauen. Die o. g. Tümpel und Senken sind nach deren Anlage fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. So sind diese z. B. regelmäßig freizustellen und bei Bedarf zu entlanden.

Noch anzusähende Teilflächen sind mit Saatgut der Herkunftsregion 16 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion', Kräuteranteil mind. 30% zu begrünen.

Die Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften. Hierzu sind die Flächen 2 mal pro Jahr abschnittsweise zu mähen. Der erste Mähgang sollte dabei nicht vor Mitte Juni und der zweite Mähgang etwa Ende August erfolgen. Bei starkem Aufwuchs kann ab Ende Mai ein zusätzliche Schnitt erfolgen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren. Alternativ zur Maht können die Wiesenflächen auch beweidet oder abschnittsweise gemulcht werden. Der Einsatz von Dünger ist unzulässig.

Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

#### 4.9 Externe Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen (außerhalb Planungsgebiet)

Zum Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplans und seiner Umsetzung sind neben der Ausgleichsfläche im Planungsgebiet noch folgende Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seiner Umsetzung zugeordnet:

Flur-Nr. 272, Gemarkung Oberhausen, Gemeinde Oberhausen, Gesamtfläche 14.040 m<sup>2</sup>



Entwicklungsziel: Laubmischwald

Die ehemals als Grünland genutzte Fläche ist mit Laubbäumen (Stieleiche und Esche mit Beimischung von Winterlinde) aufzuforsten und als Laubmischwald zu entwickeln. Die Mindestpflanzgröße beträgt dabei 50-80 cm und die Mindestpflanzdichte 1 Gehölz pro 2 m<sup>2</sup>. Die gesetzlichen Bestimmungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) sind einzuhalten.

Die Aufforstung ist in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen a. d. Ilm bereits im Herbst 2007 erfolgt.



Flur-Nr. 334, Gemarkung Unterhausen, Gemeinde Oberhausen, Gesamtfläche 6.940 m<sup>2</sup>



Entwicklungsziel: extensiv genutztes Grünland mit Hecken

Auf der Ausgleichsfläche ist in einem oder mehreren Teilabschnitten auf einer Gesamtlänge von 50 m eine dreireihige Hecke mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 2 m<sup>2</sup> wobei der Mindestanteil der als Heister zu pflanzenden Bäume/Baumarten 5 % beträgt. Mindestqualität für Baumarten: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150  
Mindestqualität für Straucharten: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, Höhe 60-100

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind Teilbereiche der bisher bereits als Wiese genutzten Fläche leicht anzufräsen und dort Mähgut aus geeigneten Spenderflächen aufzutragen. Alternativ ist eine Wiederbegrünung dieser Teilbereiche mit Heudrusch möglich. Während des ersten und zweiten Jahres der Aussaat richtet sich die Mahd nach dem Aufwuchs. Ab dem 3. Jahr hat eine zweimalige Mahd ab dem 01.06 zu erfolgen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig. Düngereinsatz ist unzulässig.

Teilfläche Flur-Nr. 265, Gemarkung Straß, Gemeinde Burgheim, Gesamtfläche 14.248 m<sup>2</sup>

davon werden 9.867 m<sup>2</sup> den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seiner Umsetzung zugeordnet





Einwicklungsziel: extensiv genutztes Grünland

Die bisher als Acker genutzte Fläche ist mit Saatgut der Herkunftsregion 16 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' mit Kräuteranteil anzusäen. Die Auswahl des Saatgutes ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und dieser nach Ausführung der Kaufbeleg als Verwendungsnachweis vorzulegen.

Während des ersten und zweiten Jahres der Aussaat richtet sich die Mahd nach dem Aufwuchs. Ab dem 3. Jahr hat eine zweimalige Mahd ab dem 01.06 zu erfolgen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig. Düngereinsatz ist unzulässig.

Im Bereich der Flur-Nr. 265 wird zudem die Anlage einer Senke, eine Grabenaufweitung oder eine ähnliche weiterführende Maßnahme festgesetzt. Diese ist innerhalb von 3 Jahren nach Umwandlung in extensive Grünland auszuführen und in Abstimmung zwischen der Unteren Naturschutzbehörde genauer zu definieren.

Die Restfläche auf Flur-Nr. 265 von 4.381 m<sup>2</sup> wird dem Ökokonto der Gemeinde Oberhausen zugeschrieben.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung einschließlich Berechnung der Ausgleichsflächen ist im Umweltbericht näher erläutert und ergänzt diese Festsetzungen inhaltlich.

#### 6. Genehmigungsfreistellung

Gem. Art. 58 BayBO Abs. 1 Satz 2 werden alle handwerklichen oder gewerblichen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes von der Anwendung dieser Vorschrift ausgeschlossen. Für entsprechende Vorhaben ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

## 7. Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>“ nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung der Teilfläche	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent LEK [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
		Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
TF 1	541	65	50
TF 2 A	3610	60	45
TF 2 B	5790	65	50
TF 3	1990	65	50
TF 4	3855	63	48
TF 5	2768	64	49
TF 6	8664	63	48
TF 7	1879	65	50
TF 8	9126	64	49
TF 9	2809	65	50
TF 10	2670	62	47
TF 11 A	2347	62	47
TF 11 B	1564	58	43
TF 12	1150	58	43
TF 13	1689	56	41
TF 14	3627	54	39
TF 15	2258	65	50
TF 16	1869	65	50
TF 17	3329	65	50
TF 18	7164	62	47
TF 19	2601	65	50
TF 20	6783	65	50
TF 21	1671	65	50
TF 22	6152	65	50
TF 23	11140	63	48
TF 24	969	65	50
TF 25	6836	65	50
TF 26	10080	65	50

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.



Wohnungen im Gewerbegebiet:

Insofern Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson, Hotel, Beherbergungsgebäude), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der gültigen DIN 4109 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen.

Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109 ist auf den Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen. Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert. Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen am geplanten Wohngebäude erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:

- Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer), die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen.
- Vorgehängte Wintergärten, die nicht zum Aufenthalt genutzt werden dürfen (sog. kalter Wintergarten)
- Prallscheiben vor den Fenstern
- Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer)
- Schalltechnisch günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände

## 8. Wasserwirtschaft

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeit aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen.

Desweiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen.

Eine Versickerung über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

## 5. HINWEISE DURCH TEXT

1. Die zeichnerische Darstellung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.
2. Regenerative Energiequellen  
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen. Ein schonender Umgang mit Energie sollte durch die Verwendung energiesparender Bauweisen angestrebt werden.
3. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein, bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt und Landratsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
4. Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
5. Pflanzliste heimischer Laubbäume und Sträucher für Neupflanzungen  
Bäume:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuß	Juglans regia
Winter-Linde	Tilia cordata
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Obstbäume in Sorten und andere	

Sträucher:

Felsenbirne	Amelanchier in Arten
Haselnuß	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Holunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wildrosen in Arten und andere	
6. Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden Gehölze nicht in der Zeit vom 01.03 bis 30.09 abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden dürfen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG i.V.m. Art. 16 BayNatSchG). Zudem wird darauf hingewiesen, dass der teilweise vorhandene ältere Baumbestand vorab auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu überprüfen ist, um keine besonders geschützten Tierarten erheblich gem. § 44 ff. BNatSchG zu beeinträchtigen.
7. Stellplatznachweis  
Es wird darauf hingewiesen, dass der Stellplatznachweis auf Grundlage der Garagen und Stellplatzverordnung - GaStellV zu erfolgen hat.
8. Immissionschutz  
Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen vorzulegen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Oberhausen, Hauptstraße 4, 86697 Oberhausen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patentamt.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan "Kreut" innerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung vollständig.



## 6. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.09.2015 hat in der Zeit vom 27.11.2015 bis 28.12.2015 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.09.2015 hat in der Zeit vom 27.11.2015 bis 28.12.2015 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.01.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2016 bis 02.05.2016 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.01.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2016 bis 02.05.2016 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.05.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.05.2016 als Satzung beschlossen.

Oberhausen, den 13.05.16

.....  
F. Gößl  
Erster Bürgermeister



Siegel

## 7. Ausgefertigt

Oberhausen, den 17.05.16

.....  
F. Gößl  
Erster Bürgermeister



Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 19.05.16 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Oberhausen, den 31.05.16

.....  
F. Gößl  
Erster Bürgermeister



Siegel