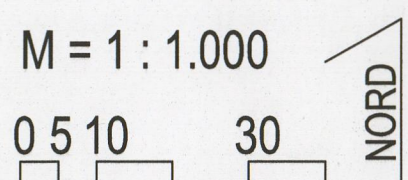


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 32.1 "AM BERGACKER I"



1A PLANZEICHNUNG TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1 (TG1)

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



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberhausen im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen erlässt aufgrund:
 - der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 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

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32.1 "Am Bergacker I" als Satzung.

Bestandteile der Satzung: Der vorhabenbezogene 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, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32.1 "Am Bergacker I" von abhd architekten denzinger und partner mbH in der Fassung vom 16.11.2023.

Mit beauftragt sind:

- Begründung und Umweltbericht, jeweils in der letztgültigen Fassung
- Sachverständige Untersuchung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32.1 "Am Bergacker I" in der Gemeinde Oberhausen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen (Auftragsnummer: 8037.1 / 2022 - FB) in der Fassung vom 13.11.2023, Ingenieurbüro Kottmar GmbH, Altonau
- 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
- Baugrunduntersuchung, Baugabel "Am Bergacker" Oberhausen, in der Fassung vom 29.03.23, Geotechnisches Büro Klaus Deller, München; Nachträgliche Ergänzung vom 31.08.2023

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

1 Grenze des teilräumlichen Geltungsbereichs 1 (TG1) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)

- Zulässig ist ein Holzbaubetrieb (Schreineri und Zimmerer) mit folgenden hierzu gehörenden Nutzungen:
- Produktions- und Lagerhallen, Freilagerflächen,
 - Büroräumlichkeiten,
 - Bauelemente-, Möbel- und Holzhandel mit Verkauf- und Ausstellungsräumen,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsinhaber und Betriebsleiter und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb dienen sowie Stellplätze und Garagen.

Ebenfalls zulässig ist die Errichtung einer Kapelle mit einer Grundfläche von maximal 15 m².

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)

3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Die gemäß Planzeichen gesondert gekennzeichneten Flächen ("private Grundstücksfläche zur Begrünung" und "Umgrünung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern") dürfen zur Berechnung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO herangezogen werden.

3.2 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschos beträgt 1 (zwei Vollgeschos).

3.3 Höhe baulicher Anlagen

3.3.1 Gebäudeoberkante (OK) als Höchstmaß in Metern über den gemäß Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt, z.B. OK 9,0 m

3.3.2 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

3.3.2.1 Untere Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante ist der gemäß Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt.

3.3.2.2 Obere Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante ist bei geneigten Dächern die Oberkante der äußeren Dachhaut und bei Flachdächern der obere Wandabschluss bzw. falls vorhanden die Oberkante Attika.

4 Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)

4.2 nur Einzelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4.3 Baugrenze

4.3.1 Garagen, Carports, offene Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie außerhalb der gemäß Planzeichen gesondert gekennzeichneten Flächen ("private Grundstücksfläche zur Begrünung" und "Umgrünung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern") errichtet werden.

4.3.2 Dem Betrieb zugehörige zentrale Absauganlagen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 30 m² und einer zulässigen Gebäudeoberkante von jeweils maximal 11,0 m (inkl. Schützhäuser) über Oberkante Gelände sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie außerhalb der gemäß Planzeichen gesondert gekennzeichneten Flächen ("private Grundstücksfläche zur Begrünung" und "Umgrünung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern") errichtet werden.

4.3.3 Die Errichtung einer Kapelle mit einer Grundfläche von maximal 15 m² ist außerhalb der Baugrenzen und innerhalb der festgesetzten privaten Grundstücksfläche zur Begrünung zulässig.

4.3.4 Die unter Pkt. 7.2 der Festsetzungen genannten freistehenden Werbeanlagen sind außerhalb der Baugrenzen und innerhalb der festgesetzten privaten Grundstücksfläche zur Begrünung zulässig.

5 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung).

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Dachgestaltung

6.1.1 Dachform: zulässig sind geneigte Dächer (Satteldächer, Pultdächer, Schrägdächer). Bei Garagen, Carports, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und baulich untergeordneten Dachflächen werden zudem Flachdächer zugelassen.

6.1.2 Dachneigung: zulässig sind Dachneigungen in einem rot-, braun-, grau- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum. Stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

6.1.3 Dachbegrünung: Flachdächer sind dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen. Von der Begrünung kann abgesehen werden, in den Bereichen die für technisch notwendige Dachaufbauten gemäß Pkt. 6.1.4 der Festsetzungen, für die Belichtung, für Brandschutzeinrichtungen und für die Ausbildung fachgerechter Randstreifen vorgesehen sind und bei baulich untergeordneten Dachflächen. Im Bereich der Begrünung muss die Mindestüberdeckung mit durchwurzelbarem Substrat 10 cm betragen. Austüte der Vegetation sind ab einer Flächengröße von mindestens 5 m² zu ergötzen. Gegebenfalls aufkommender Gehölzfruchtungs ist dauerhaft zu beseitigen. Die Kombination von Dachbegrünung und technischen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

6.1.4 Dachaufbauten: Technisch notwendige Dachaufbauten, insbesondere Aggregate, Klima- und Lüftungsanlagen, Kamine Aufzugsfahrpläne und Antennen sowie Oberlichter und Lichtpunkte werden über die maximal zulässige Gebäudeoberkante hinaus bis zu einer Ansichtshöhe von 1,5 m zugelassen, sofern sie aus dem Maß ihrer Höhe von der Außenwand der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt errichtet werden. Davon ausgenommen sind Lackierkamine. Diese dürfen die maximal zulässige Gebäudeoberkante überschreiten.

6.2 Fassadengestaltung: grelle oder leuchtende Farben sowie stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m sind entweder durch einen Versatz der Außenwände im Grundriss, durch einen Versatz in der Gebäudehöhe, durch einen Materialwechsel oder durch eine Fassadenbegrünung zu gliedern.

6.3 Technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b des Baugesetzbuchs - BauGB) Bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von über 15° dürfen Solaranlagen nicht aufgeständert werden und die maximal zulässige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind aufgeständerte Solaranlagen mit einer Neigung der Module von maximal 10° (gemessen von der Oberkante der äußeren Dachhaut) zulässig.

7 Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen an Gebäuden: Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden fassadengebundene Werbeanlagen mit einer Ansichtsfäche von insgesamt maximal 110 m² zugelassen, wobei die Ansichtsfäche fassadengebundener Werbeanlagen am Spätnachmittag auf insgesamt 80 m² begrenzt wird.

7.2 Freistehende Werbeanlagen: Es wird die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen in Form von drei (3) Fahnen und in Form von zwei (2) Hinweisschildern zugelassen. Die Fahnenmasten dürfen eine Höhe von maximal 8,0 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Eine gruppenweise Anordnung von Fahnen ist zulässig. Die Errichtung von Hinweisschildern ist bis zu einer Höhe von maximal 4,0 m über Oberkante Gelände zulässig.

7.3 Das Anbringen von Werbeanlagen an Zaunanlagen und Einfriedungen sowie das Aufstellen von Werbepylonen ist nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte, grelle oder blendende Lichter, blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen sowie Werbeanlagen, die in den Straßenraum hinein ausstrahlen.

8 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine sichtbare Höhe von 2,0 m (inkl. Sockel) über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Sie sind offen (licht- und luftdurchlässig) zu gestalten. Sichtbare Sockel sind bis maximal 0,1 m über Oberkante Gelände zulässig. Im Bereich der gemäß Planzeichen gesondert gekennzeichneten Flächen ("private Grundstücksfläche zur Begrünung" und "Umgrünung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern") dürfen Einfriedungen nur an den Innenseiten, die den überbaubaren Flächen zugewandt sind, errichtet werden.

9 Geländeänderungen, Stützmauern

Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sowie Stützmauern sind zur Realisierung der geplanten Bebauung und der geplanten Betriebsfläche gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32.1 "Am Bergacker I" von abhd architekten denzinger und partner mbH in der Fassung vom 16.11.2023 zulässig. Stützmauern sind ab einer sichtbaren Höhe von 1,0 m mit Vorplanungen zu belegen.

10 Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)

10.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

10.2 Straßenbegrenzungslinie

10.3 Einfahrtsbereich

11 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Offene Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Weise herzustellen, sofern auf diesen keine wassergefährdenden Stoffe austreten können.

12 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b des Baugesetzbuchs - BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)

12.1 Umgrünung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Der gemäß Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand ist im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu erhalten. Ausgefällene Pflanzungen sind angelegt zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

12.2 Anpflanzungen

12.2.1 Die nachfolgend festgesetzten gründerrechtlichen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme des ersten Baubeginns im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32.1 "Am Bergacker I" von abhd architekten denzinger und partner mbH in der Fassung vom 16.11.2023, herzustellen. Die neu zu pflanzenden Gehölze sind fachgerecht herzustellen, vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu erhalten. Ausgefällene Pflanzungen sind in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

12.2.2 private Grundstücksfläche zur Begrünung Die privaten Grundstücksflächen zur Begrünung sind dauerhaft zu begrünen. Sollte eine Ansaat erfolgen ist gebietseigenes Wildpflanzen Saatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu verwenden.

12.2.3 zu pflanzender Baum innerhalb der privaten Grundstücksfläche zur Begrünung zulässig sind standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume gemäß der Pflanzliste C Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann innerhalb der festgesetzten privaten Grundstücksfläche zur Begrünung abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

12.2.4 Umgrünung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig sind heimische Laubbäume gemäß der Pflanzliste B und heimische Sträucher gemäß der Pflanzliste A Innerhalb der Umgrünung ist auf einer Gesamtlänge von mindestens 65 m eine zweireihige Strauchhecke zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzenabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. Die Strauchheckenzung darf abschnittsweise unterbrochen werden. Die Anlage einer Schrittlecke ist unzulässig. Zudem sind innerhalb der Umgrünung 8 heimische Laubbäume gemäß der Pflanzliste B zu pflanzen. Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

12.2.5 Stellplatzbegrünung Pro 5 offene Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, klimaangepasster Laubb Baum gemäß der Pflanzliste C zu pflanzen. Pro Baum ist eine offene Baumscheibe mit einer mindestens 10 m² großen, durchwurzelbaren Pflanzfläche vorzusehen. Die Baumscheiben sind mit standortgerechten bodendeckenden Sträuchern, Stauden oder Gräsern anzupflanzen. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

12.3 Pflanzlisten

12.3.1 Pflanzliste A: Sträucher (Pflanzennamen bot./ dt.)

- Anelancher ovalis	Kupferfernsbitme	- Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
- Cornus sanguinea	Kornelkirsche	- Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
- Corylus avellana	Hazel	- Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
- Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	- Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa	Schlehe	- Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
- Rosa canina	Hunds-Rose	- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana	Wölliger Schneeball	- Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

12.3.2 Pflanzliste B: Laubbäume heimisch (Pflanzennamen bot./ dt.)

- Acer campestre	Feld-Ahorn	- Carpinus betulus	Hainbuche
- Malus sylvestris	Holz-Apfel	- Prunus avium	Vogelkirsche
- Sorbus aria	Echle Mehlbeere	- Sorbus aucuparia	Eberesche
- Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	- Tilia cordata	Winter-Linde

12.3.3 Pflanzliste C: Laubbäume heimisch (Pflanzennamen bot./ dt.)

- Acer campestre	Feld-Ahorn	- Carpinus betulus	Hainbuche
- Malus sylvestris	Holz-Apfel	- Prunus avium	Vogelkirsche
- Sorbus aria	Echle Mehlbeere	- Sorbus aucuparia	Eberesche
- Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	- Tilia cordata	Winter-Linde

12.3.3 Pflanzliste C: Laubbäume standortgerecht, klimaangepasst (Pflanzennamen bot./ dt.)

- Acer campestre 'Elixir'	Feld-Ahorn	- Alnus x spaethii	Purpur-Erle
- Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche	- Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Hainbuche
- Corylus columa	Türkische Haselnuss	- Liquidambar styraciflua 'Worplesdon'	Amberbaum
- Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche	- Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
- Sorbus aria 'Magnifica'	Echle Mehlbeere	- Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
- Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde	- Tilia cordata 'Rancho'	Winter-Linde

13 Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 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.

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

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereichs 1 (TG1) durch geeignete Versickerungsanlagen zur Versickerung zu bringen.

15 Sonstige Festsetzungen

15.1 Maßzahl in Metern, z.B. 3 m

15.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen

AUSGLEICHSFLÄCHE

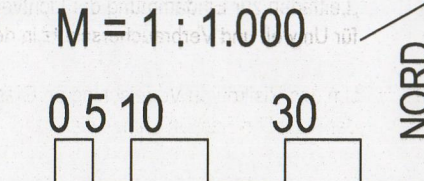


1B PLANZEICHNUNG TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 2 (TG2)

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (2020)

Bezugsystem Lage: UTM 32

Bezugsystem Höhe: m ü. NNH (DHN 2020)



2B FESTSETZUNGEN FÜR DEN TEILRÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH 2 (TG2)

16 Grenze des teilräumlichen Geltungsbereichs 2 (TG2) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

17 Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Für den planbegleitenden Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 246/1 Gemarkung Oberhausen eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 2.645 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32.1 "Am Bergacker I" zugeordnet.

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche); Entwicklungsziel: mesophilies Gebüsch

17.1 Herstellungsmaßnahmen: Die Herstellung der nachfolgend festgesetzten Maßnahme hat innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme des ersten Baubeginns, gekennzeichnet im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32.1 "Am Bergacker I" von abhd architekten denzinger und partner mbH in der Fassung vom 16.11.2023, zu erfolgen.

- 80 % der Fläche ist mit gebietseigenen Sträuchern zu bepflanzen. Der Reihen- und Pflanzenabstand der Sträucher hat 2,0 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. Zudem sind 16 gebietsene Laubbäume verteilt auf der Fläche zu pflanzen, davon 8 St. Quercus robur, 4 St. Acer campestre und 4 St. Prunus avium). Die Anpflanzung (Sträucher und Laubbäume) ist vor Wildverbiss zu schützen.

Mindest-Pflanzqualität Sträuch.: verpflanzter Strauch 3-4 Tr., Höhe 60 - 100 cm
 Mindest-Pflanzqualität Laubbäume: verpflanzte Heister, Höhe > 200 cm Heister oder Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Pflanzliste Sträucher (Pflanzennamen bot./ dt.)	Roter Hartriegel	- Corylus avellana	Hazel
- Cornus sanguinea	Eingriffeliger Weißdorn	- Eonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum	Hunds-Rose	- Prunus spinosa	Schlehe
- Rosa canina	Schwarzer Holunder	- Rosa rubiginosa	Weiß-Rose
- Sambucus nigra	Wasser-Schneeball	- Sorbus aucuparia	Eberesche
- Viburnum opulus			

Pflanzliste: Laubbäume heimisch (Pflanzennamen bot./ dt.)

- Acer campestre	Feld-Ahorn	- Prunus avium	Vogelkirsche
- Prunus avium	Schlehe		

17.2 Pflegemaßnahmen: In den ersten drei Jahren nach der Pflanzung sind die Gehölze gegen Begleitwuchs auszuscheiden. Der Abbau der Schutzvorrichtung vor Wildverbiss hat nach ca. 5 Jahren realios zu erfolgen. Mähdung sowie die Ausbringung von organischem und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrarprozessen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht zulässig.

18 Sonstige Festsetzungen

18.1 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)
- Gebäudebestand - Abriss geplant
- Höhenglinientlinien des Uргeländes mit Angabe der Höhen in Meter über Normalhöhennull, z.B. 429
- vorgeschlagener Standort Kapelle
- vorgeschlagener Baumstandort innerhalb der Umgrünung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- vorgeschlagene Stellplatzfläche

2 Denkmalschutz: In unmittelbarer Nähe zum Baugelbiet befindet sich das Bodendenkmal D-1-7322-0001 „Verbreitetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zelastellung“. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3 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 befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige erforderliche Gestaltungsmaßnahmen. Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Verrottung oder Verdüsung geschützt werden.

4 Immissionsschutz

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

4.2 Landwirtschaft: Auf die Lärm-, Geruch- und Staubwirkungen, die bei einer örtlichen Bewirtschaftung angrenzender und näher 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. Enterntarbeiten). Gleiches gilt für die örtliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen.

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

6 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mindestens die Vorgaben der Bauvorhabenverordnung enthält (§ 7 Abs. 3 km, 9, 12 und 15 BauVorV).

7 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. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)

8 Artenschutz

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

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

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

8.4 Die Einhaltung von DIN-Normen und Richtlinien: Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Oberhausen, Hauptstraße 4, 86669 Oberhausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archiwärmsig bei Deutschen Patentamt hinterlegt.

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 Vorwurf 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 Vorwurf 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32.1 "Am Bergacker I" 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.