

## BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan „Jung und Alt“ der Gemeinde Oberhausen wurde mit Bekanntmachung vom 25.01.2007 rechtskräftig.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.11.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Die Änderung betrifft im Wesentlichen eine Erhöhung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten.

Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderung nicht betroffen.

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ist anwendbar, da kein Vorhaben begründet oder vorbereitet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht unterliegt.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b – BauGB genannten Schutzgüter vor.

### 2. Planung

Anlass für die Bebauungsplan-Änderung ist der aktuelle Bedarf an Wohnungen in Oberhausen.

Auf der Parzelle 2 im Planungsgebiet soll die Errichtung eines Wohngebäudes mit 3 Wohneinheiten ermöglicht werden.

Der Bauraum wird für dieses Vorhaben erweitert.

Die Zahl der Stellplätze wird mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

Die Stellplätze sind in dem dafür vorgesehenen Bauraum, bzw. im Untergeschoß des Gebäudes nachzuweisen.

Aufgrund der gegebenen Geländesituation (das Gelände fällt von Westen nach Osten um ca. 2,0 m ab) ist eine Zufahrt von Osten möglich.

Die OK EG-Rohfußboden wird auf 425,50 m ü. NN festgesetzt.

Dies entspricht etwa der mittleren Geländehöhe im Westen des Gebäudes.

Der bestehende Baum an der nördlichen Grundstücksgrenze soll erhalten werden.



Pfaffenhofen, den 26.03.2014