

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat von Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 18.05.2006 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für das geplante Baugebiet „Jung und Alt“ in Oberhausen beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 368, 368/1, 368/2, 948/1, 41/1 T, 372 T und 365 T.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche, bzw. der östliche Bereich als allgemeines Wohngebiet enthalten.

In der 11. Flächennutzungsplan-Änderung – die im Parallelverfahren durchgeführt wurde, ist der gesamte Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) dargestellt.

2. Lage der Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Ortsmitte von Oberhausen.

Die Anbindung erfolgt von Süden von der Raiffeisenstraße über einen bestehenden Wirtschaftsweg, der teilweise ausgebaut werden soll.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten leicht ab.

3. Planung

Mit der Bebauungsplanung soll die baurechtliche Grundlage zur Errichtung einer Wohnanlage „Lebensräume für Jung und Alt“ geschaffen werden.

Ziel des Konzeptes „Lebensräume für Jung und Alt“ ist die Entwicklung eines Wohn- und Lebensraumes, in dem ältere Menschen, Kinder, junge Familien und Alleinerziehende eine Heimat finden können.

Auch wird als Ziel verfolgt, eine Wohnform für ältere Menschen bieten zu können, die Alternativlösungen zum Wohnen am angestammten Wohnsitz sind

und ein Leben im Pflegeheim hinauszögern und vielleicht auch vermeiden können.

Geplant ist die Errichtung von 12 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe einer zweigeschossigen Wohnanlage.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird eine Parzelle für ein Einzelhaus ausgewiesen.

Das Planungsgebiet eignet sich aufgrund der zentralen Lage in kurzer Entfernung zu sämtlichen bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Läden, Bank Kindergarten, Schule, Kirche usw.) für das geplante Bauvorhaben.

Alternative Möglichkeiten auch in Hinblick auf die notwendige Größe des Grundstücks stehen in Oberhausen derzeit nicht zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nachbarbebauung und der dörflichen Struktur des Ortes Oberhausen wurde nach der Betrachtung von Alternativlösungen die zweigeschossige Bauweise festgelegt.

Um die Kubatur der Wohnanlage weiter zu begrenzen ist ein flach geneigtes Pultdach festgesetzt.

Die notwendigen Stellplätze sollen als offene Stellplätze mit sickerfähigen Belägen errichtet werden.

4. Grünordnung

Das Grundstück wurde bisher als Gartengrundstück genutzt.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze war ein Gehölzbestand der im Zuge der Abbruch- (Stadel) und Erschließungsarbeiten entfernt wurde.

Für die im Kreuzungsbereich Reislein-/Raiffeisenstraße vorhandenen Birken sollen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Im Bebauungsplan ist für die nicht überbauten Flächen ein Pflanzgebot enthalten.

Es ist hier jedoch eine Abweichung von den Nutzungskriterien und somit die Ausweisung eines Gebietes mit Wohnnutzung zulässig (RP 10 B II 5.2.2).

Die Anordnung der Baukörper, sowie die Stellplatzsituation wurde nochmals grundlegend überplant.

Auf eine Situierung der Zufahrt und der Stellplätze an der Westseite des Grundstücks (wie im Zuge des Verfahrens von der Unteren Immissionschutzbehörde vorgeschlagen) wurde allerdings zu Gunsten einer optimalen Orientierung der Wohnräume nach Süden, bzw. Westen erneut verzichtet.

Im Hinblick auf die geplante Nutzung der Wohnanlage (ca. 2/3 für ältere Menschen) sowie der zentralen Lage (günstige fußläufige Verbindung zu allen notwendigen Infrastruktureinrichtungen) hat der Gemeinderat die geforderte Anzahl der Stellplätze deutlich reduziert (von 24 auf 17 Stellplätze).

Die damit zu reduzierende Zahl der im vorliegenden Gutachten angenommenen Fahrbewegungen wirkt sich positiv auf die Gesamtsituation aus.

Auf aktive Schallschutzmaßnahmen soll daher – nach Rücksprache mit dem Gutachter - vorerst verzichtet werden.

7. Denkmalschutz

Gemäß Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz ist aufgrund der besonderen Siedlungsgunst, sowie der Denkmaldichte in unmittelbarem Umfeld mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen.

Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt.

8. Flächenbilanz

Geltungsbereich:	ca. 4.070 m ²
Nettobauland:	ca. 2.850 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 1.220 m ²

9. Kosten

Straßenbau

(Ausbau Straße „Am Balgfeld“ sowie

Einmündungsbereich Raiffeisenstr. / Reisleinstr.) ca. 55.000,00 €

Regenwasserkanal ca. 26.000,00 €

Schmutzwasserkanal ca. 35.000,00 €

Ausgleichsmaßnahmen ca. 2.000,00 €

Der Gemeinde Oberhausen entstehen durch die geplante Bebauung voraussichtlich keine Nachfolgekosten.

Es sind ausreichend Kapazitäten bei den bestehenden Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

Pfaffenhofen, den 15.11.2006