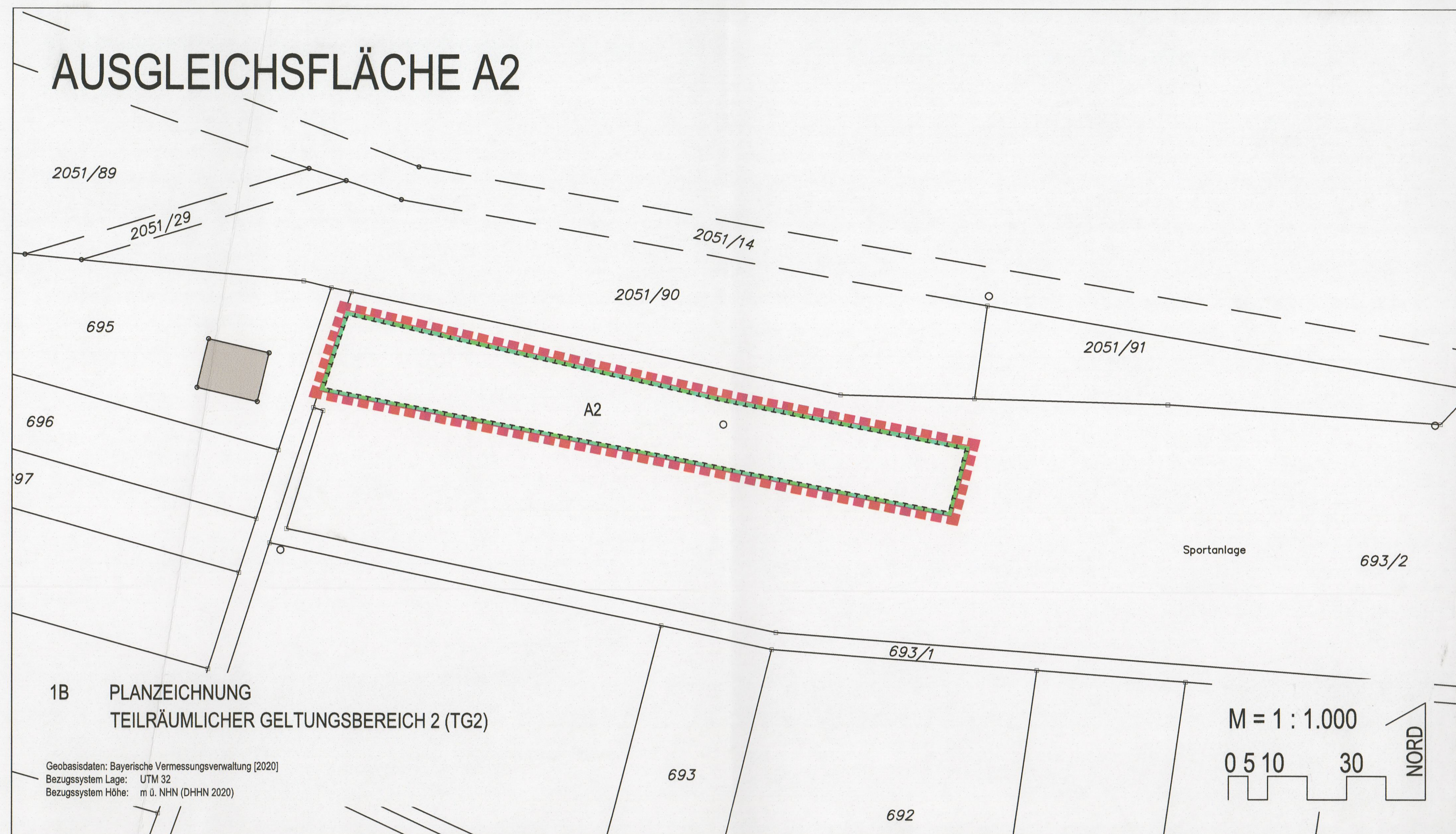
AUSGLEICHSFLÄCHE A2



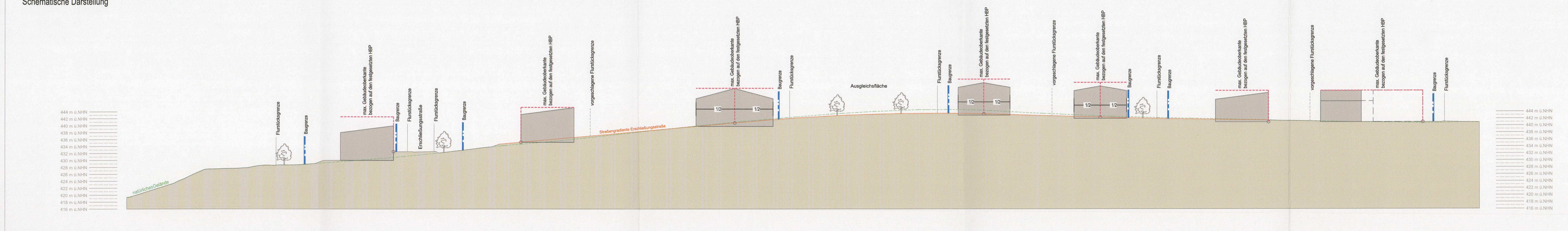
1B PLANZEICHNUNG
TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 2 (TG2)

M = 1 : 1.000
0 5 10 30 NORD

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung [2020]
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2020)

GELÄNDESCHNITT A - A

Schematische Darstellung



M = 1 : 500
0 5 10 20 NORD

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "PLATTENACKER"

1A PLANZEICHNUNG
TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1 (TG1)

M = 1 : 1.000
0 5 10 30 NORD

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung [2020]
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2020)

Zeichnungsname: P:\PROJEKTE\3042.157\4_Bauleitplanung\3_Bebauungsplan\3042.157_BP_20231215.dwg

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberhausen im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen erlässt aufgrund:
- der §§ 2 Abs. 1, 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 jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

Bebauungsplan Nr. 27 "Plattenacker" als SATZUNG.

Mit beigefügt sind:
- Begründung in der letztgültigen Fassung
- Umweltbericht in der letztgültigen Fassung
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Plattenacker" in der Gemeinde Oberhausen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen (Auftragsnummer: 8464.1 / 2023 - FB) in der Fassung vom 30.08.2023, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in der Fassung vom 17.08.2021 mit nachträglicher Ergänzung vom 13.09.2022, WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen/Ilm

2 FESTSETZUNGEN

2A FESTSETZUNGEN FÜR DEN TEILRÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH 1 (TG1)

1 Grenze des teilräumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (TG1)

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

2.1 (GE) Gewerbegebiet (GEe, GE1 und GE2) gem. § 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Untergeordnete Verkaufsflächen für die Vermarktung von betriebseigenen Produkten sind hingegen zulässig.

2.2 (SO "SOZ") Sonstiges Sondergebiet (SO "SOZ") mit der Zweckbestimmung "Ambulante und stationäre Pflegeeinrichtung mit Intensivpflege für pflegebedürftige und demenzkranke Menschen" gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, die dem festgesetzten Nutzungszweck dienen. Hierzu zählen insbesondere:
- Räume und Einrichtungen für die ambulante und stationäre Behandlung und Betreuung von pflegebedürftigen und demenzkranken Menschen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume zur Unterbringung von Pflegepersonal,
- Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume,
- Räume und Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Therapieräume,
- Räume und Anlagen für die Verwaltung und zum technischen Betrieb der Einrichtung,
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Gebiets dienen sowie Stellplätze und Garagen.

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

3.1 GRZ 0,8 — maximal zulässige Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,8
Die festgesetzten privaten Grundstücksflächen zur Begrünung sowie die festgesetzte Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen zur Berechnung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO mit herangezogen werden

3.2 II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II (zwei) Vollgeschosse

3.3 III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: III (drei) Vollgeschosse,
Das dritte Vollgeschoss darf maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen.

3.4 Höhe baulicher Anlagen

3.4.1 OK 10,0 m — Gebäudeoberkante (OK) als Höchstmaß in Metern über den gemäß Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt, z.B. OK 10,0 m

3.4.2 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

3.4.2.1 Unterer Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante ist der gemäß Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt.

HBP Straße — Höhenbezugspunkt Straße
Als Höhenbezugspunkt gilt die Oberkante Straße, gemessen von der Fahrbahnmitte der das Grundstück erschließenden Straße senkrecht zur straßenzugewandten Gebäudefassadenmitte

HBP 441,0 m ü. NHN — Höhenbezugspunkt m ü. HNH
Als Höhenbezugspunkt gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Wert in Metern über Normalhöhennull, z.B. HBP 441,0 m ü. NHN

3.4.2.2 Oberer 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)

4.1 o — offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

4.2 a — abweichend Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
Es gelten die Grundsätze der offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge bis zu 60 m zulässig sind.

4.3 E — nur Einzelhäuser zulässig

4.4 Baugrenze

4.4.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4.2 Offene Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

6 Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)

6.1 Dachgestaltung

6.1.1 Dachform/ -neigung: zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 25° sowie Flachdächer

6.1.2 Dacheindeckung: grelle oder leuchtende Farben sowie stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig

6.1.3 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 des Baugesetzbuchs - BauGB)
Flachdächer sind dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen. Von der Begrünung kann abgesehen werden, in den Bereichen die für technisch notwendige Dachaufbauten gemäß Pkt. 6.1.5 der Festsetzungen, für die Belichtung, für Brandschutzeinrichtungen und für die Ausbildung fachgerechter Randstreifen vorgesehen sind, im Bereich von Dachterrassen und bei baulich untergeordneten Dachflächen. Im Bereich der Begrünung muss die Mindestüberdeckung mit durchwurzelbarem Substrat 10 cm betragen. Ausfälle der Vegetation sind ab einer Flächengröße von mindestens 5 m² zu ergänzen. Gegebenenfalls aufkommender Gehölzaufwuchs ist dauerhaft zu beseitigen.
Die Kombination von Dachbegrünung und technischen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

6.1.4 Technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b des Baugesetzbuchs - BauGB)
Bei geneigten Dächern dürfen Solaranlagen nicht aufgeständert werden und die maximal zulässige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante der äußeren Dachhaut im rechten Winkel, zulässig.

6.1.5 Dachaufbauten: technisch notwendige Dachaufbauten, insbesondere Aggregate, Klima- und Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Antennen sowie Oberlichter und Lichtkuppeln werden über die maximal zulässig Gebäudeoberkante hinaus bis zu einer Ansichtshöhe von 1,5 m zugelassen, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden.

6.2 Fassadengestaltung: grelle oder leuchtende Farben sowie stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

7 Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht mehr als 10 % der Wandfläche je Fassadenseite eines Gebäudes einnehmen und eine Ansichtshöhe von insgesamt 3,0 m nicht überschreiten.

7.2 Freistehende Werbeanlagen sind ausschließlich im Gewerbegebiet zulässig. Die Errichtung von Hinweisschildern ist bis zu einer Höhe von maximal 6,0 m über Oberkante Gelände und bei Fahnenmasten bis zu einer Höhe von maximal 8,0 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Anzahl von Fahnen wird auf maximal eine Fahne pro angefangene 50,0 m Straßenfrontlänge der das Grundstück erschließenden Straße begrenzt. Die errechnete maximal zulässige Gesamtzahl an Fahnen kann auch gruppenartig zusammengefasst errichtet werden.

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 auskragen.

8 Einfriedungen

8.1 Im Sonstigen Sondergebiet sind Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 2,5 m über Oberkante Gelände zugelassen.
Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 2,0 m über Oberkante Gelände zugelassen.

8.2 Einfriedungen sind offen (licht- und luftdurchlässig), ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m über Oberkante Gelände zu errichten. Im Bereich der Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Einfriedungen mindestens 8,0 m von der Grundstücksgrenze einzurücken.

9 Geländeveränderungen

9.1 Das natürliche Gelände darf um bis zu 2,5 m aufgefüllt oder abgegraben werden.

9.2 Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zulässig. Dabei hat der Böschungsfuß bzw. die Böschungsoberkante einen Abstand von mindestens 1 m zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten. Ausnahmsweise dürfen Auffüllungen und Abgrabungen bis zur Grundstücksgrenze geführt werden, sofern auf den angrenzenden Grundstücken profilgleiche Auffüllungen bzw. Abgrabungen vorgenommen werden.

9.3 Stützmauern werden zum Abfangen des Geländes mit einer maximalen sichtbaren Höhe von 2,0 m zugelassen. Stützmauern sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ab einer sichtbaren Höhe von 1,2 m sind Stützmauern mit Vorpflanzungen zu begrünen. Zur Absicherung von Geländeveränderungen gegenüber höherliegenden Baugrundstücken sind Stützmauern ausnahmsweise entlang der Grundstücksgrenze zulässig.

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

10.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

10.2 Straßenbegrenzungslinie

10.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

10.4 Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten von jeweils maximal 10,0 m Breite zulässig.

11 Stellplätze

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

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

12.1 Öffentliches Grün

12.1.1 Die nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßname herzustellen.
Die neu zu pflanzenden Gehölze sind fachgerecht herzustellen, vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

12.1.2 Öffentliche Grünfläche
Die öffentliche Grünfläche ist als kräuterreiche Wiesenfläche mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Saatgutmischung: Anteil Blumen 50 %, Anteil Gräser 50%) anzulegen.

12.1.3 zu pflanzender Baum
zulässig sind heimische Laubbäume gemäß der Pflanzliste A
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche bzw. Fläche für die Wasserwirtschaft abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

12.1.4 zu pflanzende Strauchgruppe
zulässig sind heimische Sträucher gemäß der Pflanzliste C
Jede Strauchgruppe ist mindestens zweireihig, maximal 7,5 m lang, bestehend aus jeweils mindestens 5 Sträuchern, anzulegen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen.
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorten kann innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche bzw. Fläche für die Wasserwirtschaft abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Strauchgruppen ist dabei zwingend beizubehalten.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

12.2 Privates Grün

12.2.1 Die nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung eines Gebäudes herzustellen.
Die neu zu pflanzenden Gehölze sind fachgerecht herzustellen, vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene 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 und dürfen durch Zufahrten unterbrochen werden.

12.2.3 zu pflanzender Baum innerhalb der privaten Grundstücksfläche zur Begrünung
zulässig sind heimische Laubbäume gemäß der Pflanzliste A oder standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume gemäß der Pflanzliste B
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 Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

12.2.4 Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
zulässig sind heimische Laubbäume gemäß der Pflanzliste A und heimische Sträucher gemäß der Pflanzliste C
Innerhalb der Umgrenzung ist auf einer Länge von mindestens 30,0 m eine mindestens zweireihige Strauchhecke zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Strauchpflanzung darf abschnittsweise unterbrochen werden. Die Anlage einer Schnitthecke und die Pflanzung immergrüner Gehölze sind unzulässig. Zudem ist innerhalb der Umgrenzung pro volle 12,0 lfm ein Laubbaum zu pflanzen.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

12.2.5 Stellplatzbegrünung
Pro 5 offene Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbaum gemäß der Pflanzliste A oder standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum gemäß der Pflanzliste B zu pflanzen. Pro Baum ist eine offene Baumscheibe mit einer mindestens 6,0 m² großen, durchwurzelbaren Pflanzfläche vorzusehen. Der unterirdische durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16,0 m² und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.
Die Baumscheiben sind mit standortgerechten bodendeckenden Sträuchern, Stauden oder Gräsern anzupflanzen.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

12.3 Pflanzlisten

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

- Acer platanoides	Spitzahorn	- Carpinus betulus	Hainbuche
- Sorbus aria	Echte Mehlbeere	- Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

12.3.2 Pflanzliste B: Laubbäume standortgerecht, klimaangepasst
(Pflanzennamen bot./ dt.)

- Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn	- Alnus x spaethii	Purpur-Erle
- Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche	- Gleditsia triacanthos "Skyline"	Gleditschie
- Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere	- Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde

12.3.3 Pflanzliste C: Sträucher
(Pflanzennamen bot./ dt.)

- Amelanchier ovalis	Kupferfelsenbirne	- Cornus mas	Kornelkirsche
- Corylus avellana	Hasel	- Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	- Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		

13 Ausgleichsfläche A1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 304/1 Gemarkung Oberhausen eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 3.230 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 27 "Plattenacker" zugeordnet.

A1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A1);
Entwicklungsziel: Artenreiche Streuobstwiese

13.1 Herstellungsmaßnahmen:
Die Herstellung der nachfolgend festgesetzten Maßnahmen hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme zu erfolgen.
- Pflanzung von 12 Obstbäumen. Zulässig sind regionaltypische Obstsorten. Der Pflanzabstand hat 10,0 m zu betragen. Die Obstbäume sind jeweils mit einem Holzpfahl fachgerecht zu sichern.
  Die Baumpflanzungen dürfen nur außerhalb des Schutzbereichs der Produktenfernleitung Aalen-Neuburg erfolgen.
  Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14 -16 cm
- Anlage einer Blumenwiese durch Ansaat mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Saatgutmischung: Anteil Blumen 50% und Anteil Gräser 50%; Ansaatstärke 2 g/ m²);
  Vor der Aussaat ist auf der gesamten Fläche der Oberboden abzutragen. Nach erfolgter Aussaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen.

13.2. Pflegemaßnahmen:
In dem ersten Jahr nach der Aussaat kann ein gezielter Schnitt zur Verdrängung von aufkommenden Unkräutern erforderlich sein. Anschließend hat die Bewirtschaftung der Fläche durch jährliche Mahd (maximal zweimal pro Jahr) zu erfolgen. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 20.06 erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht zulässig.
Der Abbau der Schutzvorrichtung (Holzpfahl) hat nach ca. 5 Jahren restlos zu erfolgen.

14 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)

14.1 LEK,T 63 dB(A)/m² | LEK,N 48 dB(A)/m² — den Teilflächen zugewiesene Emissionskontingente tags / nachts in dB(A)/m², z.B. LEK,T 63 dB(A)/m² / LEK,N 48 dB(A)/m²

14.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung Teilflächen	Kontingentfläche in m²	Emissionskontingent LEK (dB(A)/m²)	
		Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
SO "SOZ"	6.891 m²	57	42
GEe	5.012 m²	58	43
GE1	7.646 m²	63	48
GE2	3.064 m²	64	49

14.3 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben ist schalltechnisch nur zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse im Zuge des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens für ein beantragtes Bauvorhaben berechnete Beurteilungspegel Lr der vom Bauvorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent LIK nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.

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

14.5 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 DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

15 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität - Trafostation

16 Ver- und Entsorgung (§ 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.

17 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a des Baugesetzbuchs - BauGB)

RRB — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken RRB)

Das Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken auszuführen. Die Ansaat der Fläche hat mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut zu erfolgen. Im Bereich der Sohle und im Einlaufbereich des Beckens sind Befestigungen ausnahmsweise zulässig. Der Pflegeweg darf in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

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

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist über geeignete Rückhaltemaßnahmen auf den Privatgrundstücken zu sammeln und gedrosselt an den öffentlichen Regenwasserkanal abzugeben. Je 1000,0 m² abflusswirksamer Fläche (AU) darf eine Drosselabflussspende von qDR = 1,5 l / (s*1000 m² AU) nicht überschritten werden. Das auf den privaten Grundstücksflächen gesammelte Niederschlagswasser ist so vorzubehandeln, dass eine negative Beeinträchtigung des Schwärzgrabens ausgeschlossen werden kann. Für jedes Bauvorhaben ist von einem Ingenieurbüro zu prüfen, ob die geplanten Entwässerungseinrichtungen den vorgenannten Festsetzungen entsprechen. Die hierfür erforderlichen Unterlagen sind den Bauantragsunterlagen beizufügen.

19 Sonstige Festsetzungen

19.1 Maßzahl in Metern, z.B. 3 m

19.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Art der baulichen Nutzung

19.3 Sichtdreieck - freizuhaltende Sichtfelder Kfz
Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand ständig freizuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,0 m ist und die untere Kronenhöhe mindestens 2,7 m beträgt.

2B FESTSETZUNGEN FÜR DEN TEILRÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH 2 (TG2)

20 Grenze des teilräumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (TG2)

21 Ausgleichsfläche A2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 693/2 Gemarkung Sinning eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 3.200 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 27 "Plattenacker" zugeordnet.

A2 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A2);
Entwicklungsziel: Entwicklung einer artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese im Verbund mit einer biotopkartierten seggen- oder binsenreichen Feuchtwiese

21.1 Herstellungsmaßnahmen:
Die Herstellung der nachfolgend festgesetzten Maßnahme hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme zu erfolgen.
- Abtrag von Oberboden auf der gesamten Fläche. Das abgetragene Erdreich ist vollständig von der Fläche abzufahren.
- Anlage von zwei temporär wasserführenden Seigen mit einer Grundfläche von jeweils mindestens 80 m² und einer Tiefe von maximal 0,5 m. Die Uferzonen sind mit einer Böschungsneigung von max. 1:10 auszubilden. Das zur Herstellung der Seigen abgetragene Erdreich ist vollständig von der Ausgleichsfläche abzufahren.
- Anlage einer Feuchtwiese durch Ansaat mit einer auf den Standort abgestimmten Staatgutmischung. Die genaue Artenzusammensetzung ist vor Ausführung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Nach erfolgter Aussaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen.

Hinweis: Das abgetragene Erdreich darf nicht auf die südlich angrenzende Biotopfläche aufgebracht werden.

21.2 Pflegemaßnahmen:
In dem ersten Jahr nach der Aussaat kann ein gezielter Schnitt zur Verdrängung von aufkommenden Unkräutern erforderich sein. Anschließend ist die Fläche maximal 1x pro Jahr, nicht vor dem 01.10, zu mähen. Es ist ein jährlich wechselnder Bracheanteil von 20 % auf der Fläche zu belassen und von der Mahd auszusparen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht zulässig.

3 HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 1354/7
- Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)
- Höhenschichtlinien des Urgeländes mit Angabe der Höhen in m ü. NHN (1 m Raster), z.B. 429 m ü. NHN
- aktueller Fahrbahnrand der Kreisstraße ND26
- Bauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG (ND26)
- Baubeschränkungszone gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG (ND26)
- Wirtschaftsweg im Bestand
- Gehölzbestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Rechenverteilzentrum für Glasfaser im Bestand
- Produktenfernleitung Aalen-Neuburg mit Schutzstreifen (3,0 m beiderseits der Leitungstrasse)
- Erdgasleitung der schwaben netz GmbH mit Schutzstreifen (2,5 m beiderseits der Leitungstrasse)
- Geländeschnitt Schnittachse A - A
- Geh- und Radweg / Gehweg im Bestand und in Planung (möglicher Trassenverlauf als Vorschlag)
- Linksabbiegespur in Planung / neuer Fahrbahnrand der Kreisstraße ND26 in Planung
- Regenrückhaltebecken in Planung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

2 Denkmalschutz: Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

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 andere erforderliche Gestattungen.

4 Kampfmitteluntersuchung: Auf eine potenzielle Kampfmittelbelastung im Plangebiet wird hingewiesen. Es wird daher empfohlen, die im Rahmen der Kampfmittelvorerkundung durch das Büro Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH ermittelten Bereiche durch einen Fachplaner oder durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung weiter zu erkunden.

5 Immissionsschutz

5.1 Schallschutz: Im Einzelgenehmigungsverfahren und Freistellungsverfahren ist nach § 1 Absatz 4 BauVorlV eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm nachzuweisen ist, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK und mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien nach der TA Lärm zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.
Weiterhin müssen gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO Gebäude einen ihrer Nutzung ent-sprechenden 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 maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren an die Eingabeplanung des geplanten Gebäudes (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) zu berechnen.

5.2 Landwirtschaft: Auf die Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher gelegener landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, wird hingewiesen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr vor 6:00 Uhr morgens (z.B. Futterholen) und nach 22:00 Uhr (z.B. Erntearbeiten). Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen. Die ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertragen auftreten.

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

7 Grenzabstände Bepflanzung: Auf die Einhaltung von Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen" und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken" des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) sowie die in Art. 50 genannten Ausnahmen vom Grenzabstand wird hingewiesen.

8 Artenschutz

8.1 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung: Die Baufeldfreimachung im Offenland, zur Herstellung der Erschließung, soll vor oder nach der Brutzeit der Ackerbrüter (bis spätestens Anfang März, ab Mitte August) erfolgen. Ist eine Baufeldfreimachung in dieser Zeit nicht möglich, ist die Fläche außerhalb der Vogelbrutzeit, spätestens bis Ende Februar des Jahres, in welchem das Baufeld abgeschoben werden soll, für Bodenbrüter unattraktiv zu gestalten. Hierzu ist die Fläche in einem Raster von ca. 10 x 10 m mit Flatterband zu markieren. Das Flatterband sollte hier möglichst bodennah (50 bis 100 cm) angebracht werden. Im Vorfeld dieser Maßnahme ist die untere Naturschutzbehörde darüber zu informieren. Die Baufeldfreimachung der Baugrundstücke selbst unterliegt keiner zeitlichen Beschränkung.

8.2 Biotopschutz: Die amtlich kartierte Biotopfläche (B-7232-1140-001) auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 307/12 Gemarkung Oberhausen ist während der Bauzeit mittels eines Schutzzaunes vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (Verbot der Lagerung von Materialien bzw. Verbot der Befahrung oder Betretung).

8.3 Verwendung von insektenfreundlichem Licht: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten zur Beleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse verwendet werden.

8.4 Vergrämung Zauneidechsen: Vor Beginn der Baumaßnahme im Bereich des festgesetzten Regenrückhaltebeckens (Fl.Nr. 306 Gemarkung Unterhausen) ist die Vegetation im selben Jahr bis zum 15.03. kurz abzumähen. Unmittelbar nach der Mahd ist an der südwestlichen sowie südöstlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 306 Gemarkung Unterhausen ein Reptilienzaun aufzustellen, welcher nach Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens abzubauen ist.

9 Zugänglichkeit 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, 86697 Oberhausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patentamt hinterlegt.

4 VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.07.2020 hat in der Zeit vom 15.07.2020 bis einschließlich 19.08.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.07.2020 hat in der Zeit vom 15.07.2020 bis einschließlich 19.08.2020 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2023 bis einschließlich 27.10.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2023 bis einschließlich 27.10.2023 öffentlich ausgelegt und zusätzlich im Internet veröffentlicht.

6. Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.11.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.11.2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Oberhausen, den 20.12.2023

Fridolin Gößl
Erster Bürgermeister — Siegel

7. Ausgefertigt

Gemeinde Oberhausen, den 20.12.2023

Fridolin Gößl
Erster Bürgermeister — Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 21.12.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

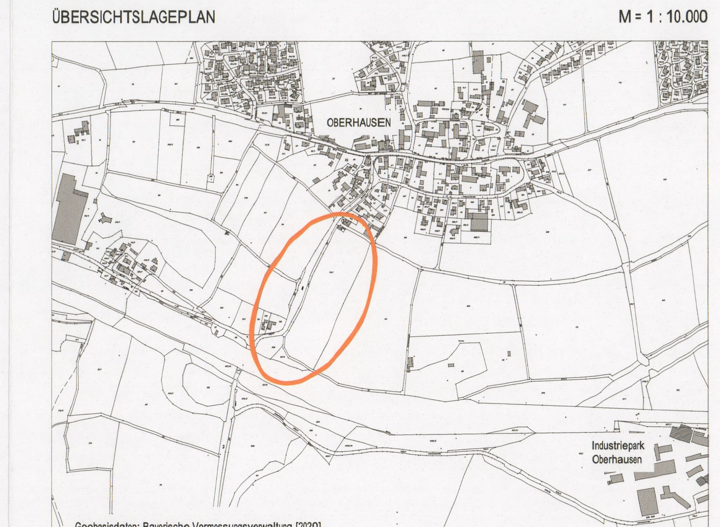
Gemeinde Oberhausen, den 21.12.2023

Fridolin Gößl
Erster Bürgermeister — Siegel

GEMEINDE OBERHAUSEN
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR.27 "PLATTENACKER"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 16.11.2023

WipflerPLAN
Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3042.157