

# BEGRÜNDUNG

## 1. Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat von Oberhausen hat in seiner Sitzung vom 18.11.2004 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Baugebiet „Strassacker“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 117, 118, 125 und 126.

Der Geltungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Mit der 10. Flächennutzungsplan-Änderung, wird das Planungsgebiet anstelle der bisher enthaltenen Gebiete „Im Aufeld II“ und „Reislein II“ als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Flächennutzungsplan-Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

## 2. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortseingang von Oberhausen, nördlich der ehemaligen B16 (jetzt Kreisstrasse).

Das Gelände ist nach Nordwesten geneigt. Im Osten grenzt ein Waldgebiet an. Die Entfernung zur Ortsmitte mit Kirche und Schule beträgt ca. 500 Meter.

## 3. Planung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen soll den Bedarf der einheimischen Bevölkerung sowie einem angemessenen Wachstum der Gemeinde zur Sicherung und Auslastung der vorhandenen Infrastruktur dienen.

Das Planungsgebiet wird von Westen aus dem Baugebiet „Schulstrasse“ und von Süden von der ehemaligen B16 her erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über regelmäßig platzartig aufgeweitete Ringstrassen.

Um in dem nach Nordwesten geneigten Gelände die Besonnung der einzelnen Parzellen bestmöglich zu gewährleisten, sind die Gebäudestellungen in versetzter Form vorgegeben.

Durch den unkonventionellen Zuschnitt der Grundstücke (Verengung im Norden im Bereich der Garagen und Aufweitung im Süden) werden für alle Parzellen großzügige Südgärten geschaffen.

Die Baukörper sind als Einzelhäuser geplant, im Norden und Süden können – norderschlossen – 6 Doppelhauseinheiten entstehen.

Die Hauptbaukörper sind mit zwei Vollgeschoßen zu errichten.

Die Gestaltungsmöglichkeiten bei der Umsetzung (Dachform, Dachneigung usw.) sollen möglichst wenig eingeschränkt werden.

Die Kubatur der einzelnen Gebäude wird durch relativ enge Bauräume, die Vorgabe der Zweigeschossigkeit und festgesetzte Wandhöhen, geregelt.

Notwendige Festsetzungen zu Geländeänderungen werden bis zum nächsten Verfahrensschritt – nach Vorliegen der Erschließungsplanung – ergänzt.

Die Garagen sind mit talseitig geneigten Pultdächern zu errichten um die tiefer liegenden Südgärten der Nachbarn möglichst wenig zu beschatten.

Die Garagen können in einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden um überhängende Regenrinnen zu ermöglichen aber auch „Wartungsarbeiten“ am Gebäude vom eigenen Grundstück aus zu ermöglichen.

#### **4. Grünordnung**

In der Planzeichnung sind grünordnerische Maßnahmen zu den festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen enthalten.

Die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes ist durch Pflanzgebote auf den öffentlichen Grünflächen und im Strassenraum festgesetzt.

Wichtiges Element hierbei sind zwei Grünzäsuren mit Fußwegen, die in West-Ost-Richtung verlaufen.

Zusammen mit den bestehenden Wirtschaftswegen im Westen, Süden und Osten entsteht ein Fuß- und Radwegnetz entlang öffentlicher Grünflächen das entscheidend zur Wohnqualität des Baugebietes beiträgt.

Diese Bereiche können als Spielraum dienen – auf einen ausgewiesenen Spielplatz wird verzichtet.

Durch die Grünfläche (Breite mind. 8,0 m) entlang des bestehenden Weges am östlich angrenzenden Wald und die sich anschließenden privaten Grünflächen entsteht ein Abstand der Gebäude zum Waldrand von min. 20,0 m.

Dieser Abstand wird in Absprache mit dem Forstamt aufgrund der Lage des Waldes östlich des Baugebietes für ausreichend gehalten.

Das Regenrückhaltebecken soll mit einer Böschungsneigung von 1:4 naturnah und landschaftsverträglich gestaltet werden. Eine ausreichende Fläche zur Eingrünung des Beckens ist festgesetzt.

Der Anteil der öffentlichen Grünfläche im Baugebiet beträgt ca. 17 v.H.

## **5. Regenwasserbewirtschaftung**

Auf eine Versickerung auf den Grundstücken wird in Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt, wegen der Gefahr von Schichtwasseraustritt bei der gegebenen Hanglage, verzichtet.

Das privat und öffentlich anfallende Regenwasser wird gesammelt, über das geplante Regenrückhaltebecken gedrosselt abgeleitet und breitflächig dem Dorfgraben (Hackengraben im Nordwesten des Baugebietes) zugeführt.

## **6. Immissionsschutz**

Das Planungsgebiet ist gemäß Regionalplan in der Lärmschutzzone Ci für den Flugplatz Manching/Neuburg – Zell enthalten.

Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 14.12.1995 für verschiedene Flächen eine Ausnahme der Nutzungskriterien der Lärmschutzzone beantragt.

In der Fortschreibung des Regionalplans vom 08.10.1998 sind für die Fl.Nr. 125 und 126 (innerhalb des mit der lfd. Nr. 66 als „Oberhausen Ost“ bezeichneten Gebietes) diese Ausnahmen zulässig.

Für die Fl.Nr. 117 und 118 wurde von der Gemeinde eine weitere Ausnahme im Zuge der anstehenden Fortschreibung des Regionalplans beantragt.

## **7. Infrastruktur**

Die Trinkwasserversorgung ist in ausreichender Menge und Güte über die Wasserversorgung der Stadt Neuburg gesichert.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt im Trennsystem über die bestehende Kanalisation zur derzeit neu entstehenden Kläranlage in Oberhausen.

Schule und Kindergarten sind mit ausreichender Kapazität vorhanden.

## **8. Flächenbilanz**

Gesamtbruttofläche: ca. 5,35 ha

Nettobauland: ca. 3,68 ha

Strassenfläche: ca. 0,74 ha

Grünfläche: ca. 0,93 ha

Der Flächenabzug beträgt 31,2 %.

Im Baugebiet sind 48 Einzelhaus- und 6 Doppelhausparzellen geplant (= 60 Hauseinheiten).

Der Einwohnerzuwachs durch dieses Baugebiet im Lauf von ca. 7 Jahren, wird mit ca. 210 angenommen.

Pfaffenhofen, den 17.02.2005