



## 1. PLANZEICHNUNG

### PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberhausen erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9, 10 und 13 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 Planzonenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils geltenden Fassung den

**Bebauungsplan "Hüllacker - 1. Änderung" in Unterhausen**  
als  
**Satzung.**

### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen durch Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung.  
Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

## 2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
  - WA 2: allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
  - WA 5: allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO je (auch zusammengebaute) Wohngebäude sind max. 5 Wohneinheiten zulässig
  - WA 6: allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO je Wohngebäude sind max. 6 Wohneinheiten zulässig
  - WA 8: allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO je Wohngebäude sind max. 8 Wohneinheiten zulässig
- Maß der Nutzung**
  - 0,35: Grundflächenzahl (GRZ) -- z.B. 0,35
  - II: zwingend zwei Vollgeschosse
  - III: drei Vollgeschosse als Höchstmaß, das 3. Vollgeschoss ist als "Terrassengeschoss" auszubilden. Das "Terrassengeschoss" darf sich über maximal 80 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses erstrecken und ist allseitig mind. 0,5 m gegenüber der Außenkante der darunterliegenden Außenwand einzurücken.
- Wandhöhen (s. auch Nr. 5.2 Festsetzungen durch Text):**
  - WA 2: maximale Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen und Satteldach / Walmdach oder Flachdach = max. 6,30 m - traufseitig gemessen
  - WA 5: maximale Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen und Pultdach = max. 5,80 m - traufseitig gemessen
  - WA 6: maximale Wandhöhe bei drei Vollgeschossen (3. Geschoss = Terrassengeschoss) und Pult- oder Flachdach = max. 8,80 m - traufseitig gemessen bei Pultdächern = max. 9,60 m - gemessen bis zum oberen Abschluss der Attika bei Flachdächern
- Baugrenzen / Bauräume**
  - Ga: Bauraum für Garagen / Carports / für Carports (überdachte Stellplätze)
  - BHKW: Bauraum für Versorgungsanlagen (Blockheizkraftwerk - BHKW) - s.a. Festsetzung d. Text Nr. 14
- Öffentliche Verkehrsflächen**
  - öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraumes - Stellplätze Straßenbegrenzung etc.
  - keine Zufahrt vom gekennzeichneten Straßenrand
  - Fuß- und Wirtschaftswege
- Grünflächen**
  - öffentliche Grünfläche
  - zu pflanzender Baum (Standort veränderbar)
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
- sonstige Planzeichen**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## 3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | bestehende Grundstücksgrenzen                  |  | Zufahrtsvorschlag   |
|  | geplante Grundstücksgrenzen                    |  | Parzellennummer   |
|  | Flur-/Stücknummer                              |  | Höhenschichtlinien  |
|  | vorhandene Gebäude                             |  | Geländemulde (schematisch) zur Ableitung evtl. anfließenden Hangwassers |
|  | Gebäudevorschlag                               |  | Abstellfläche für Müllbehälter der Parzelle 1                           |
|  | vorgeschlagener Standort für eine Trafostation |  | vorgeschlagener Standort für eine Elektroladestation (Stromtankstelle)  |

## 4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**  
Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Abstandsflächen**  
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO. Abweichend hiervon können in den Bauräumen für Garagen und Carports die dort zulässigen Gebäude ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden, sofern sie die in Festsetzung d. Text Nr. 4.4 festgesetzten Wand- und Firsthöhen einhalten. Die Längsbeschränkung für Garagen und Carports von 8 m ist zu beachten (nicht innerhalb der ausschließlich für Carports vorgesehenen Bauräume - s.a. Festsetzung d. Text Nr. 4.3, 4.4 und 4.5). Innerhalb der Bauräume für Versorgungsanlagen darf ein BHKW ohne eigene Abstandsflächen auch auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- Dächer (Hauptbaukörper)**
  - 3.1 Dachform: bei II (= 2 Vollgeschosse) gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer (auch als Zeltdach) mit mittigem First (SD, WD) sowie Pult- und Flachdächer (PD, FD)
  - bei III (= 3 Vollgeschosse) Pult- und Flachdächer (PD, FD)
  - Die Firste der Dächer müssen in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
  - 3.2 Dachneigung: bei II 5° - 30° (sowie Flachdächer)
  - bei III 5° - 15° (sowie Flachdächer)
  - allgemein bei Pultdächern maximal 15° werden nicht zugelassen
  - 3.3 Dachaufbauten: Für die Dachdeckung sind ausschließlich naturrote, rotbraune, graue oder anthrazitfarbene (nicht gesierte) Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Bei III werden auch graue und kupferfarbene, nicht glänzende, Metalldeckungen zugelassen. Fischdächer sind zulässig. Unabhängig hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B.: PV-Anlagen, Sonnenkollektoren ...) zugelassen.
- Garagen und Stellplätze**
  - 4.1 Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.
  - 4.2 Garagen sind mit der dem Dach des Hauptgebäudes entsprechenden Dachform und -neigung zu errichten. Fischdächer werden unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes zugelassen. Für Carports werden unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes auch Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° zugelassen.
  - 4.3 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 11 zu gestalten ist.
  - 4.4 Die Länge und Breite der Garagen (auch Carports) darf 8,00 m nicht überschreiten (gilt nicht für die Carports innerhalb der ausschließlich für Carports ausgewiesenen Bauräume - Festsetzung d. Text Nr. 4.5)
  - 4.4 Die traufseitige Wandhöhe der Garagen wird mit maximal 3,0 m gemessen vom höchsten Geländepunkt an der Garage festgesetzt. Die Firsthöhe der Garagen wird bei Satteldächern auf max. 6,00 m ansonsten auf max. 4,60 m gemessen von OK Rohdecke bis OK Dachhaut festgesetzt.
  - 4.5 Auf den entspr. durch Planzeichen ausgewiesenen Bauräumen (Bauräume mit "CP" gekennzeichnet) ist ausschließlich die Errichtung von Carports zulässig. Als Carport gelten überdachte Stellplätze die mindestens zufahrtsseitig immerwährend geöffnet sind (d.h. auch nicht nur temporär verschließbar sind). Als Dachform für diese Carports werden ausschließlich Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sowie Flachdächer zugelassen.
  - 4.6 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen ist kein Stellplatz in diesem Sinne.
- Höhenlage und Höhen**
  - 5.1 Höhenlage der Hauptgebäude Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens (OK EG RFB) wird auf das dem Hauptgebäude nächstgelegene Straßenniveau bezogen festgelegt. Sie darf max. 0,30 m über dem Gebäudemitte (halbe Gebäudesammlänge an der straßenzugewandten Fassade) nächstgelegenen Straßenniveau liegen. Abweichend hiervon darf bei den Parzellen 1 - 7 die OK EG RFB max. 1,50 m und bei den Parzellen 8 - 11 max. 0,80 m über dem der Gebäudemitte nächstgelegenen Straßenniveau liegen. Bei Eckgrundstücken kann aus den beiden der Straße zugewandten Seiten die für den Planer geeignetste Seite frei gewählt werden.
  - 5.2 Wandhöhen II = 2 Vollgeschosse, III = 3 Vollgeschosse Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußboden (RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkte Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
    - bei II und SD, WD = max. 6,30 m
    - bei II und PD = max. 5,80 m (traufseitig)
    - die maximale Firsthöhe wird auf 8,50 m, gemessen von OK EG RFB, begrenzt
    - bei II und FD wird die Höhe des oberen Abschlusses der Attika auf max. 6,80 m, gemessen von OK EG RFB, begrenzt
    - bei III und PD = max. 8,80 m (traufseitig), maximale Firsthöhe 9,60 m - gemessen von OK EG RFB
    - bei III und FD wird die Höhe des oberen Abschlusses der Attika auf max. 9,60 m, gemessen von OK EG RFB, begrenzt.
- Sockel, bzw. Untergeschosse, die aus dem Gelände herausragen, dürfen gestalterisch (Putzstruktur, Farbe) nicht abgesetzt werden.**
- Hauseingänge sind so zu gestalten, dass sie maximal 0,50 m über dem natürlichen oder geplanten Gelände liegen.**
- Nebenanlagen** Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden mit einer Grundfläche von max. 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sie müssen einen Abstand zum Straßenniveau von mindestens 2 m einhalten.

- Versorgungsleitungen** Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.
- Einfriedungen** Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig. Maschendrahtzäune an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind vollflächig mit Hecken einzupflanzen.
- Grünordnung** Alle privaten und öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen anzulegen; spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode.
- Private Grünflächen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freizeitanlagen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angelegene Grundstücksfläche ist mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbau zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm
- Private PKW-Stellplätze** Private PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu untergliedern. Dabei ist für 5 Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbau in einem mindestens 2 m breiten Grünstreifen zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Öffentliche Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (am Ortsrand)** Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind insgesamt 40 Bäume zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Hierfür sind nur heimische Laubbäume der Herkunftsregion "Alpen und Alpenvorland" oder Obstbäume zulässig. Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (bei Obstbäumen Stammumfang 14-16)
- Öffentliche Grünflächen, sonstige (im Baugebiet)** Im Bereich der sonstigen öffentlichen Grünflächen im Baugebiet sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Hierfür sind nur heimische Laubbäume oder Obstbäume zulässig. Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (bei Obstbäumen Stammumfang 14-16)
- Verkehrsgelände** In Verkehrsfeldern sind neben heimischen Laubbäumen und Obstbäumen auch standortgerechte und klimaresistente fremdländische Laubbäume zulässig. Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (bei Obstbäumen Stammumfang 14-16)
- Eingriffsregelung - Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen** Zum Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplans und seiner Umsetzung sind Ausgleichsflächen notwendig, welche den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seiner Umsetzung zugeordnet werden und sich ausschließlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden. Die Herstellung der unten genannten Ausgleichsflächen ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen. Als Grundlage hierfür ist ein qualifizierter Ausführungs- bzw. Pflanzplan auszubearbeiten.

Flur-Nr. 355, Gemarkung Oberhausen, Gemeinde Oberhausen, Gesamfläche 10.481 m² (davon wird eine Teilfläche von 6.330 m² den Eingriffen durch den Bebauungsplan "Hüllacker" und seiner Umsetzung zugeordnet)

Einwicklungsziel: extensiv genutztes Grünland mit Hecken

Auf der Ausgleichsfläche ist in zwei bis drei Teilschritten auf einer Gesamtlänge von 100 m eine dreireihige Hecke mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 2 m², wobei der Mindestanteil der als Heister zu pflanzenden Bäume/Baumarten 5 % beträgt. Mindestqualität für Baumarten: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150 Mindestqualität für Straucharten: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, Höhe 60-100

Während der ersten 5 Jahre hat eine dreimalige Mahd und ab dem 6. Jahr eine zweimalige Mahd nach dem 01.06 zu erfolgen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzuführen. Alternativ zur Mahd können die Flächen auch beweidet oder abschnittsweise gemäht werden. Düngeeinsetz ist unzulässig.



Flur-Nr. 1149/2, Gemarkung Oberhausen, Gemeinde Oberhausen, Gesamfläche 8.861 m² (davon wird eine Teilfläche von 6.948 m² den Eingriffen durch den Bebauungsplan "Hüllacker" und seiner Umsetzung zugeordnet)

Einwicklungsziel: Laubmischwald mit Waldsaum

Zur Waldrandgestaltung ist entlang der nördlichen und östlichen Flurstücksgrenze ein mind. 10 m breiter Waldsaum vorzusehen. Hierfür ist auf mind. 80% der Länge des Waldsaums eine mind. dreireihige Hecke mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen und als Waldrand zu entwickeln. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 2 m² wobei der Mindestanteil der als Heister zu pflanzenden Bäume/Baumarten 5 % beträgt. Mindestqualität für Baumarten: hechter Heister, ohne Ballen, Höhe 80-100 Mindestqualität für Straucharten: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, Höhe 60-100 Die nicht beplanten Ackerflächen des Waldsaums sind mit kräuterhaltigem Saatgut der Herkunftsregion "Alpen und Alpenvorland" anzuzelen und als Krautsaum zu entwickeln.

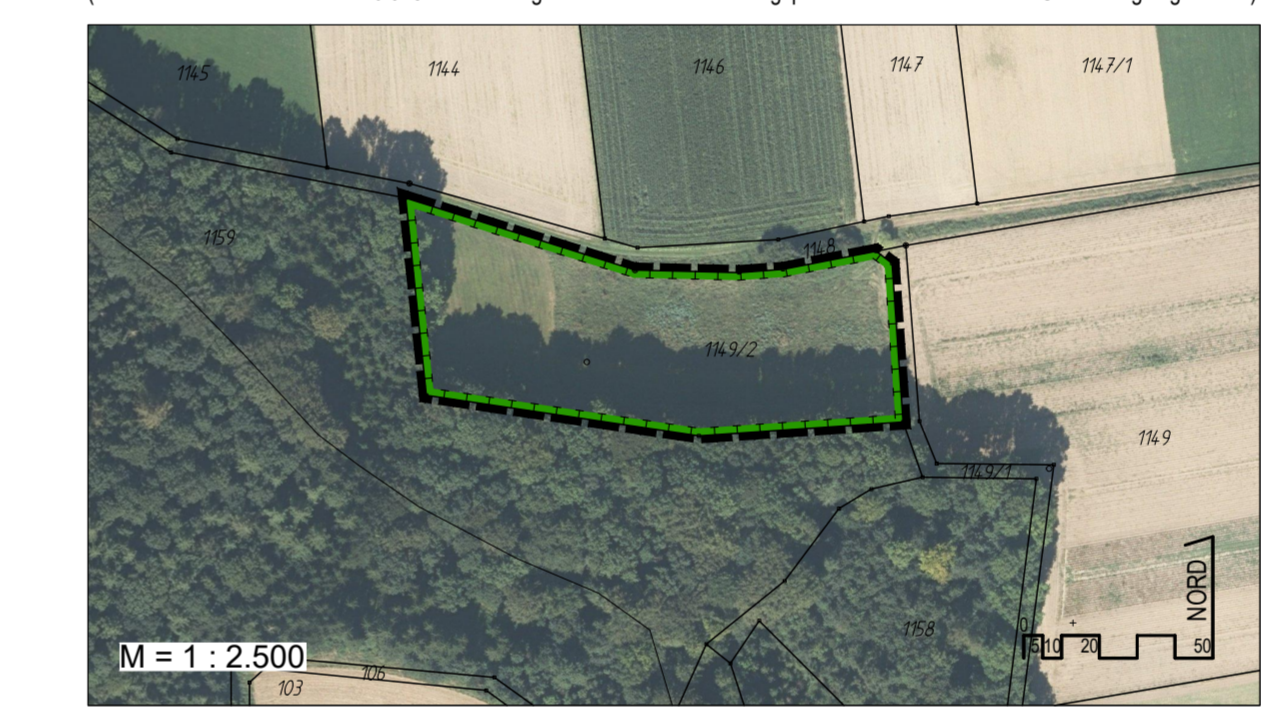
Die restliche Fläche ist mit standortheimischen Baumarten aufzuforsten und als Laubmischwald zu entwickeln. Die zu verwendenden Baumarten sowie deren Pflanzqualität und Pflanzdichte sind mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abzustimmen und diesen auch die Fertigstellung der Aufzucht anzuzeigen.

Die Vorgaben des Forstvermehrungsgesetzes (FVG) sind einzuhalten.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Neuburg-Schrobenhausen und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen a. d. lfm zu erfolgen.

Die Restfläche auf Flur-Nr. 1149/2, Gemarkung Oberhausen, Gemeinde Oberhausen von 1.913 m² wird dem Ökokoito der Gemeinde Oberhausen zugeschrieben.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung einschließlich Berechnung der Ausgleichsflächen ist im Umweltbericht zur 1. Änderung näher erläutert und ergänzt diese Festsetzungen inhaltlich.



Die restliche Fläche ist mit standortheimischen Baumarten aufzuforsten und als Laubmischwald zu entwickeln. Die zu verwendenden Baumarten sowie deren Pflanzqualität und Pflanzdichte sind mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abzustimmen und diesen auch die Fertigstellung der Aufzucht anzuzeigen.

Die Vorgaben des Forstvermehrungsgesetzes (FVG) sind einzuhalten.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Neuburg-Schrobenhausen und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen a. d. lfm zu erfolgen.

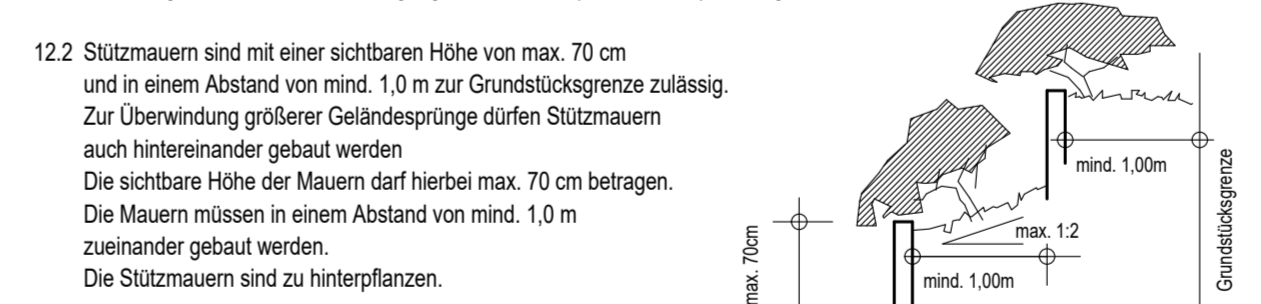
Die Restfläche auf Flur-Nr. 1149/2, Gemarkung Oberhausen, Gemeinde Oberhausen von 1.913 m² wird dem Ökokoito der Gemeinde Oberhausen zugeschrieben.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung einschließlich Berechnung der Ausgleichsflächen ist im Umweltbericht zur 1. Änderung näher erläutert und ergänzt diese Festsetzungen inhaltlich.

- Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.)
- Geländeveränderungen - Stützmauern
- Auflüllungen und Abgrabungen sind bis max. OK Straße zulässig. Entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,00 m zu erhalten. Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig.
- Stützmauern sind mit einer sichtbaren Höhe von max. 70 cm und in einem Abstand von mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig wenn sie zu deren ordnungsgemäßer Ausführung unerlässlich sind.

Im Genehmigungsplan ist das vorhandene und künftige Gelände, sowie die Sockel- und Gebäudehöhe, im Bezug auf das entlang des gesamten Baugrundstückes verlaufende Straßenniveau, einzutragen.

14. Versorgungsanlagen Innerhalb der entspr. Festsetzung durch Planzeichen Nr. 5 gekennzeichneten Flächen für Versorgungsanlagen ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) zugelassen. Das BHKW darf entspr. Festsetzung durch Text Nr. 2 (Abstandsflächen) ohne eigene Abstandsfläche auch an der Grenze errichtet werden.



Stützmauern sind bei Garagenzufahrten an der Grundstücksgrenze zulässig wenn sie zu deren ordnungsgemäßer Ausführung unerlässlich sind.

## 5. HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz des Bayernwerks angeschlossen. Die Hausanschlüsse kabelaufhängig an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
- Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasseranhebungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdächtigkeiten bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden
- Bedingt durch die Lage am Dorfgebiet und an angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muß mit Geruchs- und Lärmbelastungen durch Landwirtschafts- und Handwerksbetriebe auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.
- Aufgrund bekannter Bodenkennlinien innerhalb des Geltungsbereichs bedürfen gem. Art. 7.1 DstG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
- Pflanzliste Laubbäume und Sträucher für Neupflanzungen:

Bäume:	Acer campestre	Sträucher:	Kornelkirsche	Cornus mas
Feld-Ahorn	Betula pendula	Haseleut	Corylus avellana	Corylus avellana
Birke Hänbäuche	Carpinus betulus	Zweigrif, Weißdorn / Rotdorn	Ligustrum laevigata	Crataegus monogyna
Waldnuß	Juglans regia	Eingriffeliger Weißdorn	Ligustrum vulgare	Lonicera xylosteum
Winter-Linde	Tilia cordata	Gewöhnlicher Liguster	Schlehe	Prunus spinosa
Wild-Kirsche	Prunus avium	Heckenkirsche	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Silber-Eiche	Quercus robur	Schlehe	Purpur-Weide	Salix purpurea
Winter-Linde	Tilia cordata	Schwarzer Holunder	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Eberesche	Sorbus aucuparia	Purpur-Weide	Wildrosen in Arten	
Meibäume	Sorbus aria	Gemeiner Schneeball	andere	
Obstbäume in Sorten		andere		
- Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzanzüngen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m Höhe, 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechend Art. 47 und 48 ABGGB wird hingewiesen.
- Die Müllbehälter der Parzelle 1 sind zur Entleerung auf der entspr. durch Hinweis durch Planzeichen ausgewiesenen Fläche, am Ende des Erschließungsstückes bereitzustellen.
- Der Einsatz von Baukämen im Baugebiet bedarf gem. § 15 i.V.m. § 12 LuFVg der Genehmigung durch die militärische Luftfahrtbehörde
- Baufeldrämung Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe wird eine Baufeldrämung außerhalb der Vogelschutzzeit, d. h. Oktober bis Februar empfohlen. Sollte das Räumung des Baufeldes außerhalb des o. g. Zeitraumes, d. h. zwischen März und September erfolgen, so wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe getroffen werden müssen, welche vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z. B. §44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.

## 6. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.09.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2018 bis 09.01.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2018 bis 10.01.2019 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.01.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.01.2019 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Oberhausen, den 24.01.2019

.....  
Fridolin Göbl  
Erster Bürgermeister

.....  
Fridolin Göbl  
Erster Bürgermeister

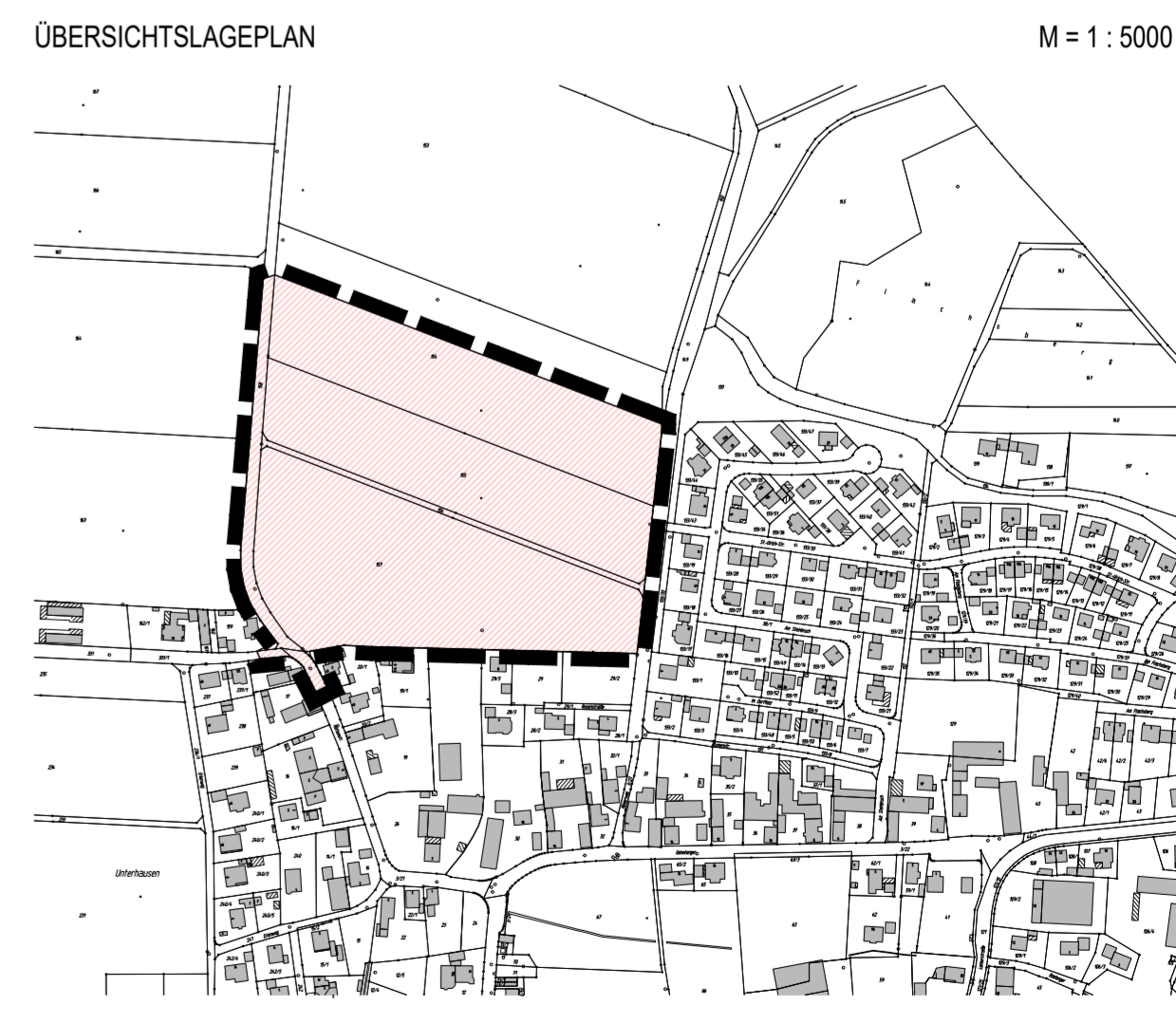
Oberhausen, den .....

.....  
Fridolin Göbl  
Erster Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan "Hüllacker - 1. Änderung" ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan "Hüllacker" einschließlich Umweltbericht vollständig. Etwaige Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

## GEMEINDE OBERHAUSEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

### BP HÜLLÄCKER - 1. ÄNDERUNG



ENTWURFSVERFASSER: Wipfler PLAN  
PFAFFENHOFEN, DEN 15.11.2018  
GEÄNDERT, DEN 17.01.2019

Architekten: Stadtplaner Baugemeine Vermessungsingenieure Erschließungsträger  
Hoherwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax: 08441 5048-250  
Mail info@wipflerplan.de