

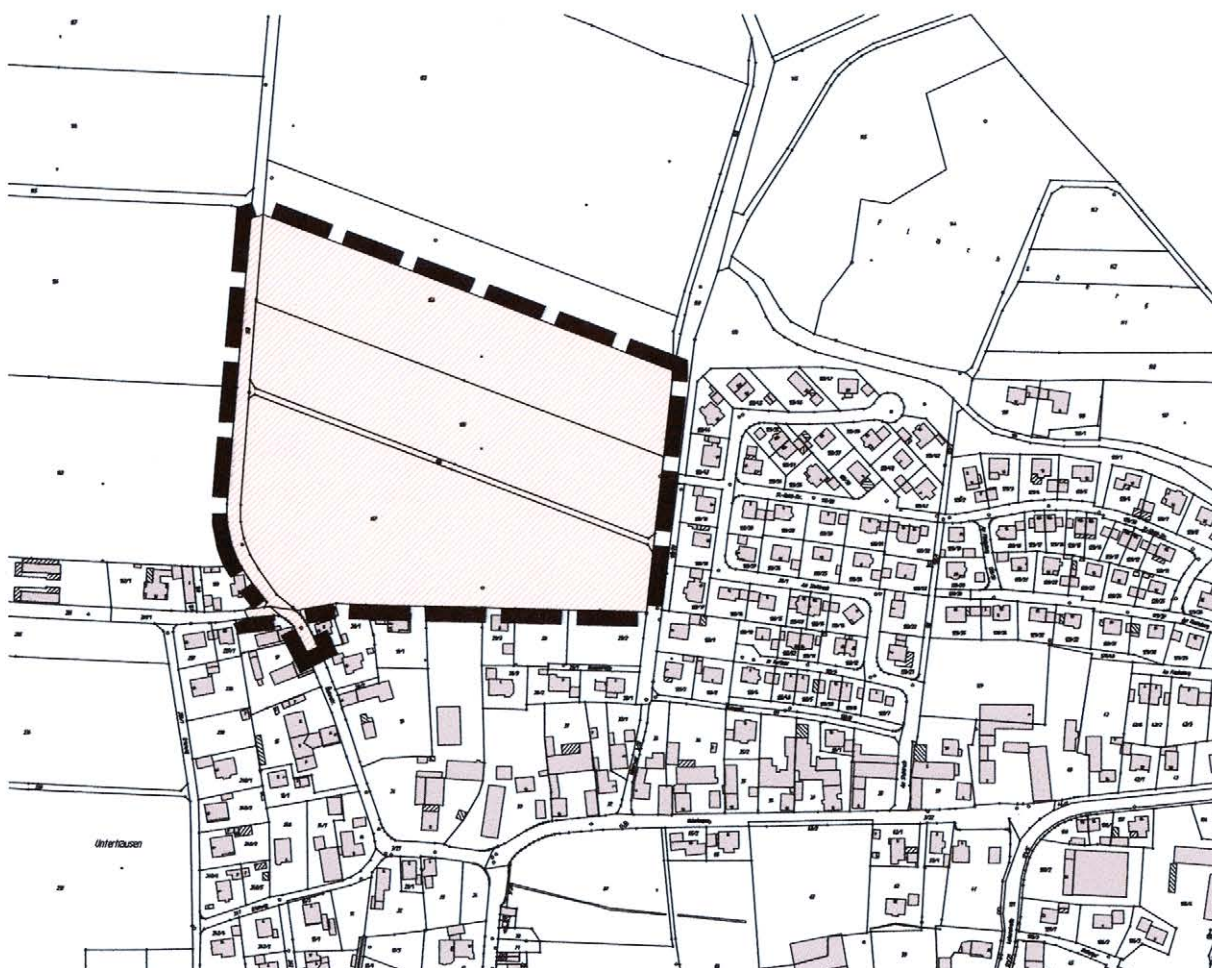
# GEMEINDE OBERHAUSEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

## BP

## HÜLLÄCKER

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

**Wipfler** PLAN

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504629  
Mail ue@wipflerplan.de

PFÄFFENHOFEN, DEN 27.07.2017  
GEÄNDERT, DEN 24.10.2017  
DEN 22.03.2018



*D. Raswott*

# PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberhausen erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 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 zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils geltenden Fassung den

## Bebauungsplan "Hüllacker" 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

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

### 2. Art der baulichen Nutzung



allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig  
zusätzlich darf eine Einliegerwohnung mit einer Größe von max. 50 m<sup>2</sup> errichtet werden



allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
je (auch zusammengebaute) Wohngebäude sind max. 5 Wohneinheiten zulässig



allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
je Wohngebäude sind max. 6 Wohneinheiten zulässig



allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
je Wohngebäude sind max. 8 Wohneinheiten zulässig

### 3. Maß der Nutzung

0,35

Grundflächenzahl (GRZ) - z.B. 0,35



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 Außenwände einzurücken.

Wandhöhen (s. auch Nr. 4.2 Festsetzungen durch Text) :

WH / II - 6,30 m  
(SD, WD, FD)

maximale Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen und Satteldach / Walmdach oder Flachdach  
= max. 6,30 - traufseitig gemessen

WH / II - 5,80 m  
(PD)

maximale Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen und Pultdach  
= max. 5,80 m - traufseitig gemessen

WH / III - 8,80 / 9,60 m  
(PD, FD)

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

#### 4. Baugrenzen



Baugrenze

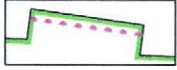


Bauraum für Garagen / Carports / für Carports (überdachte Stellplätze)

#### 5. Öffentliche Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraumes - Stellplätze, Straßenbegrünung etc.



keine Zufahrt vom gekennzeichneten Straßenrand



Fuß- und Wirtschaftswege

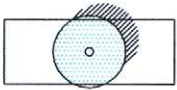
#### 6. Grünflächen



öffentliche Grünfläche



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen



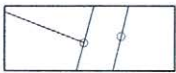
zu pflanzender Baum (Standort veränderbar)

#### 7. sonstige Planzeichen

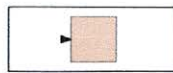


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### 3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



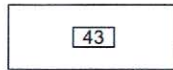
bestehende Grundstücksgrenzen



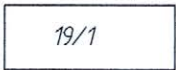
Zufahrtsvorschlag



geplante Grundstücksgrenzen



Parzellennummer



Flurstücknummer



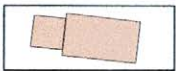
Höhenschichtlinien



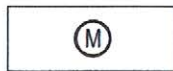
vorhandene Gebäude



Gelandemulde (schematisch) zur Ableitung evtl. anfallenden Hangwassers



Gebäudevorschlag



Abstellfläche für Müllbehälter der Parzelle 1



vorgeschlagener Standort für eine Trafostation



vorgeschlagener Standort für eine Elektroladestation (Stromtankstelle)

## 4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. 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. 3.4 festgesetzten Wand- und Firsthöhen einhalten. Die Längenbeschränkung für Garagen und Carports von 8 m ist zu beachten (nicht innerhalb der ausschließlich für Carports vorgesehenen Bauräume - s.a. Festsetzung d. Text Nrn. 3.3; 3.4 und 3.5)

### 2. Dächer (Hauptbaukörper)

- 2.1 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.
- 2.2 Dachneigung: bei II 15° - 30° (sowie Flachdächer)  
bei III 10° - 15° (sowie Flachdächer)  
allgemein bei Pultdächern maximal 15°
- 2.3 Dachaufbauten: werden nicht zugelassen
- 2.4 Dachdeckung: Für die Dachdeckung sind ausschließlich naturrote, rotbraune, graue oder anthrazitfarbene (nicht gesinterte) Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Bei III werden auch graue und kupferfarbene, nicht glänzende, Metalleindeckungen zugelassen.  
Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.  
Unabhängig hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B.: PV-Anlagen, Sonnenkollektoren ...) zugelassen.

### 3. Garagen und Stellplätze

- 3.1 Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.
- 3.2 Garagen sind mit der dem Dach des Hauptgebäudes entsprechenden Dachform und -neigung zu errichten. Flachdächer 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.
- 3.3 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 10 zu gestalten ist.  
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. 3.5)
- 3.4 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.
- 3.5 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.
- 3.6 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen ist kein Stellplatz in diesem Sinne.

### 4. Höhenlage und Höhen

#### 4.1 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 der Gebäudemitte (halbe Gebäudegesamtlänge 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.

4.2 Wandhöhen  
II = 2 Vollgeschosse, III = 3 Vollgeschosse

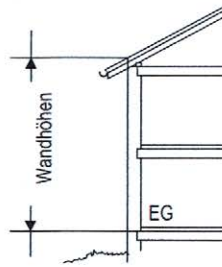
bei II und SD, WD = max. 6,30 m

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.



Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußboden (RFB)

bis zum Schnittpunkt der verlängerten  
Aussenkante Mauerwerk mit der  
OK Dachhaut zu messen.

4.3 Sockel, bzw. Untergeschosse, die aus dem Gelände herausragen, dürfen gestalterisch (Putzstruktur, Farbe) nicht abgesetzt werden.

4.4 Hauseingänge sind so zu gestalten, dass sie maximal 0,50 m über dem natürlichen oder geplanten Gelände liegen.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden mit einer Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sie müssen einen Abstand zum Straßenraum von mindestens 2 m einhalten.

6. Versorgungsleitungen

Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.

7. 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.

8. Grünordnung

Alle privaten und öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen anzulegen; spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode.

8.1 Private Grünflächen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Je 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum 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

8.2 Private PKW-Stellplätze

Private PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu untergliedern. Dabei ist für 5 Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum in einen 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

8.3 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 Laubbäumen der Herkunftsregion 'Alpen und Alpenvorland' oder Obstbäume zulässig.

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (bei Obstbäumen Stammumfang 14-16)

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind mit kräuterhaltigem Saatgut der Herkunftsregion 'Alpen und Alpenvorland' anzusäen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren. Alternativ zur Maht können die Wiesenflächen am Ortsrand auch beweidet oder abschnittsweise gemulcht werden.

#### 8.4 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 Laubbäumen oder Obstbäume zulässig.

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (bei Obstbäumen Stammumfang 14-16)

#### 8.5 Verkehrsgrün

In Verkehrsflächen 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)

#### 9. 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 auszuarbeiten.

Flur-Nr. 355, Gemarkung Oberhausen, Gemeinde Oberhausen, Gesamtfläche 10.461 m<sup>2</sup>

(die gesamte Fläche von 10.461 m<sup>2</sup> wird den Eingriffen durch den Bebauungsplan "Hüllacker" und seiner Umsetzung zugeordnet)



Einwicklungsziel: extensiv genutztes Grünland mit Hecken

Auf der Ausgleichsfläche ist in zwei bis drei Teilabschnitten 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 m<sup>2</sup>, 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 abzufahren. Alternativ zur Mahd können die Flächen auch beweidet oder abschnittsweise gemulcht werden. Düngereinsatz ist unzulässig.

Flur-Nr. 335, Gemarkung Unterhausen, Gemeinde Oberhausen, Gesamtfläche 10.892 m<sup>2</sup>  
(davon werden 5.817 m<sup>2</sup> den Eingriffen durch den Bebauungsplan "Hülläcker" und seiner Umsetzung zugeordnet)



Einwicklungsziel: extensiv genutztes Grünland mit Hecken

Auf der Ausgleichsfläche ist in einem oder mehreren Teilabschnitten auf einer Gesamtlänge von 50 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 m<sup>2</sup> 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

Die nicht bepflanzte Ackerfläche ist mit kräuterhaltigem Saatgut der Herkunftsregion 'Alpen und Alpenvorland' anzusäen. Ergänzend oder alternativ kann auch Mähgut aus geeigneten Spenderflächen aufgetragen werden oder die Begrünung mit Heudrusch erfolgen. Während des ersten und zweiten Jahres der Aussaat richtet sich die Mahd nach dem Aufwuchs. Ab dem 3. Jahr hat eine zweimalige Mahd ab dem 01.06 zu erfolgen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig. Düngereinsatz ist unzulässig.

Die Restfläche auf Flur-Nr. 335, Gemarkung Unterhausen, Gemeinde Oberhausen von 5.075 m<sup>2</sup> wird dem Ökokonto der Gemeinde Oberhausen zugeschrieben.

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

10. Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.Bsp.wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).

## 11. Geländeänderungen - Stützmauern

### 11.1 Auffüllungen und Abgrabungen sind bis max. OK Straße zulässig.

Entlang der seitlichen und rückwärtigen 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.

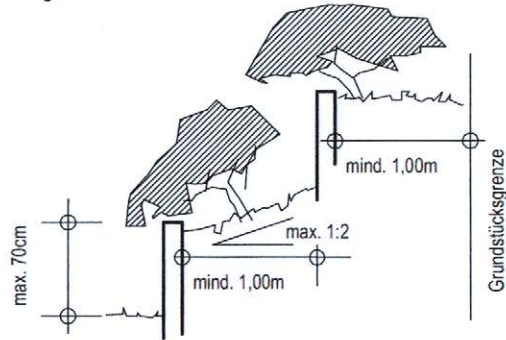
### 11.2 Stützmauern sind mit einer sichtbaren Höhe von max. 70 cm und in einem Abstand von mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Zur Überwindung größerer Geländesprünge dürfen Stützmauern auch hintereinander gebaut werden

Die sichtbare Höhe der Mauern darf hierbei max. 70 cm betragen.

Die Mauern müssen in einem Abstand von mind. 1,0 m zueinander gebaut werden.

Die Stützmauern sind zu hinterpflanzen.



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

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

## 5. HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz des Bayernwerkes angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
3. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen 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 Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden

4. Bedingt durch die Lage am Dorfgebiet und an angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muß mit Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen durch Landwirtschafts- und Handwerksbetriebe auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.
5. Aufgrund bekannter Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs bedürfen gem. Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.



6. Pflanzliste Laubbäume und Sträucher für Neupflanzungen:

Bäume:		Sträucher:	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Spitz-Ahorn	<i>Betula pendula</i>	Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Birke Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Zweigrif. Weißdorn / Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wild-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Obstbäume in Sorten und andere		Wildrosen in Arten und andere	

7. Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.

8. Die Müllbehältnisse der Parzelle 1 sind zur Entleerung auf der entspr. durch Hinweis durch Planzeichen ausgewiesenen Fläche, am Ende des Erschließungsstiches bereitzustellen.

9. Der Einsatz von Baukränen im Baugebiet bedarf gem. § 15 i.V.m. § 12 LuftVG der Genehmigung durch die militärische Luftfahrtbehörde

10. Baufeldräumung

Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe wird eine Baufeldräumung 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

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.07.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2017 hat in der Zeit vom 16.08.2017 bis 18.09.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2017 hat in der Zeit vom 16.08.2017 bis 18.09.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2018 bis 08.03.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2018 bis 08.03.2018 öffentlich ausgelegt.
6. Der Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss die Gemeinderates vom 22.03.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.03.2018 als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt

Oberhausen, den 26.03.18

.....  
Fridolin Gößl  
Erster Bürgermeister



Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 09.03.18 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden 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.

Oberhausen, den 28.03.18

.....  
Fridolin Gößl  
Erster Bürgermeister



Siegel