



Gemeinde Obertraubling
Landkreis Regensburg


Bebauungsplan

"An der Walhallastraße Teil 2"

Textliche Festsetzungen

Aufgestellt:	Regensburg, 20.10.2006
Geändert:	Regensburg, 15.02.2007
Geändert:	Regensburg, 26.04.2007
Geändert:	Regensburg, 19.09.2007

Projekt-Nr.: 261 211

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22 a

93049 Regensburg



U. Dykiert

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3 Bauweise
 - 1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
 - 1.6 Grünordnung

- 2 Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO
 - 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 2.2 Auffüllungen
 - 2.3 Einfriedungen

- 3 Festsetzungen nach § 1a BauGB

- 4 Sonstige Festsetzungen
 - 4.1 Lärmschutzmaßnahmen

TEXTLICHE HINWEISE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

FGs Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Schule)

GE Gewerbegebiet nach §8 BauNVO

Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, die den folgenden flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten: tags (6.00 bis 18.00 Uhr) 50 dB(A)/m².

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

1.3 Bauweise

Die Bauweise ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 Grünordnung

1.6.1 Bepflanzung

Die Grünflächen der Grundstücke sind in den im Plan gekennzeichneten Flächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen (s. Pflanzliste im Teil Begründung).

2 Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Stellung	Die Gebäude sind parallel oder um 90° gedreht zu den in Ost-Westrichtung verlaufenden Grundstücksgrenzen auszurichten.
Dachdeckung	Dachsteine aus Ziegel (naturrot) oder Beton in ziegelroter Farbe, Blech in Materialfarbe, bei untergeordneten Bauteilen auch Glas, begrünte Dächer sind zulässig
Wandhöhen	<p>Als Wandhöhe gilt das Maß von der im Bereich des Eingangs oder der Zufahrt liegenden Straßenoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite. Die zulässigen Höhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.</p> <p>Die natürliche und fertiggestellte Geländeoberfläche sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN anzugeben.</p>
Höhenlage	<p>Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (EFOK) darf max. 0,60 m über der im Bereich des Eingangs oder der Einfahrt anstehenden Straßenoberkante liegen. Sie ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN für OK Straße und EFOK anzugeben.</p> <p>Aus Gründen des Hochwasserschutzes sollten die baulichen Anlagen des eingeschränkten Gewerbegebietes im nördlichen Teil der Fläche angeordnet werden. Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (EFOK) sowie alle sonstigen Gebäudeöffnungen müssen über der im Bereich der Einfahrt anstehenden Straßenoberkante liegen. Als Bezug gilt der im Bebauungsplan vorgeschlagene Einfahrtsbereich.</p>
Abstandsflächen	Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.

2.2 Auffüllungen

Das Geländeniveau ist den angrenzenden Erschließungsstraßen anzupassen. Die fertiggestellte Geländeoberfläche darf entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze max. 0,60 m über oder unter der bei der Grundstückszufahrt anstehenden Straßenoberkante liegen.

Mauern oder Böschungen entlang der Grundstücksgrenzen sind ausgeschlossen.

Ausgenommen von dieser Regelung ist der im Plan gekennzeichneten Bereich für Vorkehrungen zum Immissionsschutz an der Nordseite des Gewerbegebiets.

2.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Zäune bis max. 2,00 m Höhe zulässig. Im Bereich von Pflanzungen sind die Zäune um mindestens 2 m zurückzusetzen.

3 Festsetzungen nach § 1a BauGB

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden folgende Flächen und Maßnahmen aus dem Flächenpool der Gemeinde Obertraubling festgesetzt:

1. Ausgleichsmaßnahme A1: FINr. 277, Gmkg. Niedertraubling
2. Ausgleichsmaßnahme A2: FINr. 242, Gmkg. Niedertraubling

Es gelten die Darstellungen und textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹ in der Begründung sowie der Umweltbericht (im Teil Begründung).

Die überschüssige Ausgleichsfläche wird dem Ökokonto der Gemeinde zugeordnet.

¹ s. Begründung Kap. 3

4 Sonstige Festsetzungen

4.1 Lärmschutzmaßnahmen

4.1.1 Lärmschutzvorkehrungen an der Schule

Der erforderliche Schallschutz ist durch geeignete Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Räume und entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile zu gewährleisten. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen dass die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eingehalten werden.

4.1.2 Lärmschutzmaßnahmen am Gewerbegebiet

Im Plan ist an der Nordseite des Gewerbegebiets eine Fläche für mögliche Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag vom anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass der festgelegte flächenbezogene Schalleistungspegel (Festsetzung 1.1) nicht überschritten wird. Das Gutachten ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

4.1.3 Erschließung

Die Einmündung der Staatsstraße St 2145 bei Str.-km 38,906 ist an die einschlägigen Richtlinien im Straßenbau (RAS-K 1 1988) anzupassen.

Das geplante Gewerbegebiet darf nur über die bestehende Einmündung an der B 15 bei Straßenkilometer 56,701 angefahren werden.

TEXTLICHE HINWEISE

Baugrund

Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Im Baugebiet können Wassereinbrüche und hohe Grundwasserstände auftreten. Es wird empfohlen, dies bei der baulichen Ausbildung der Keller durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen sowie alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) mit einem Sicherheitsabstand über GOK Straße und GOK Gelände zu legen.

Hinweise des Wasserwirtschaftsamts Regensburg

Der südliche Teil des Gewerbegebietes befindet sich im wassersensiblen Bereich des Litzelbaches, dessen Überschwemmungsgrenzen nicht bekannt sind. Im diesem Teil des Gewerbegebietes sind Überschwemmungen bei extremen Abflussereignissen möglich.

Behandlung von Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen sollte auf den jeweiligen Grundstücken versickert bzw. in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2000 und die hierzu eingeführten Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Befestigte Flächen

Für PKW-Stellflächen und Gebäudezugänge sind möglichst wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden.

Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Im Baugebiet ist mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen rechnen.

Es muss sichergestellt werden, dass die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Grundstücken auch mit größeren Maschinen ungehindert möglich ist.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Telekommunikationseinrichtungen, Leitungen der Stromversorgung sowie der Ver- und Entsorgung sind unterirdisch zu verlegen.

Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis der BLfD.

Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierung und der Ausgrabungen zu tragen. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.