



Gemeinde Obertraubling
Landkreis Regensburg

Bebauungs- und Grünordnungsplan
„An der Walhallastraße Teil 2“
1. Änderung und Erweiterung
Verfahren nach §13a BauGB

Aufgestellt: Regensburg, 31.10.2012
Geändert: Regensburg, 04.12.2012
Geändert: Regensburg, 10.04.2013
Geändert: Regensburg, 18.06.2013

Projekt-Nr.: 261235

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

| | |
|--|---|
| Dachdeckung | Zulässig sind für geneigte Dächer Dachsteine in ziegelroter Farbe oder Blech in Materialfarbe, für flächenmäßig deutlich untergeordnete Dachflächen auch Glas, für Flachdächer Bekiesungen und Begrünungen. |
| Höhenlage GE (Ergänzende Festsetzungen) | Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (EFFOK) ist auf 339,25 m üNN festzulegen. Die Wandhöhe darf max. 9,10 m über EFFOK beim Gebäudeteil I (Ausstellungshalle) und max. 6,85 m über EFFOK beim Gebäudeteil II (Werkstatt) betragen. Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante der Attika des Flachdaches. Abgrabungen auf dem Grundstück sind unzulässig, unvermeidbare Geländeanpassungen sind entsprechend § 8 Abs. 2 Ziff. 2 Buchstaben b und c BauVorIV in den Bauzeichnungen darzustellen. |

4.1 Lärmschutzmaßnahmen

4.1.2 Lärmschutzmaßnahmen am Gewerbegebiet

Im Bebauungsplan ist an der Nordseite des Gewerbegebiets entlang des Baufensters zur Einhaltung des festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegels (50 dB(A)/m² tags (6.00 bis 18.00 Uhr)) eine Lärmschutzwand zu errichten. Die genaue Dimensionierung der Wand ist im Rahmen der Baugenehmigung anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen.

Anmerkung:

Die vorgenommenen Änderungen sind durch **Fettdruck** hervorgehoben.

Im übrigen gelten die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Walhallastraße Teil 2“ in der Fassung vom 19.09.2007.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in dem durch bauliche Strukturen und Infrastruktureinrichtungen intensiv genutzten Bereich im Nordosten Obertraublings und wird zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Wertvolle Biotopstrukturen, geschützte Flächen oder Objekte sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

4.2 Beschreibung des Eingriffs

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird das Gewerbegebiet um 0,16 ha erweitert. Außerdem werden die im bisherigen Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünflächen mit Pflanzgebot von 3.854 m² auf 2.336 m² reduziert.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Die geplanten Gehölzpflanzungen an den Seiten des Gewerbegebiets binden die geplanten Gebäude und Anlagen in das Landschaftsbild ein.

Ein Teil der Stellplätze und Zufahrten werden mit Rasenfugen befestigt (870m²) bzw. mit wasser-durchlässigen Belägen ausgestattet (2.740 m²).

4.4 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den bisherigen Bebauungsplan "An der Walhallastraße Teil 2" wurde bereits umgesetzt.

Für die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets wird der für den Bebauungsplan "An der Walhallastraße Teil 2" ermittelte Kompensationsfaktor von 0,5 angesetzt. Für die Überplanung der privaten Grünflächen mit Pflanzgebot ergibt sich nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ein Kompensationsfaktor von 1,0.

Damit errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf:

| Ermittlung der Kompensationsfläche: | Eingriffsfläche [m ²] | Kompensationsfaktor | Ausgleichsbedarf [m ²] |
|--|-----------------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Erweiterung des Geltungsbe-reichs | 1.600 | 0,5 | 800 |
| Reduzierung von privaten Grünflächen mit Pflanzgebot | 1.518 | 1,0 | 1.518 |
| Σ | | | 2.318 |

Die Ausgleichsfläche beträgt 2.318 m².

Zeichenerklärung

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

extensiv genutzte Wiese

Obstbaum (einheimische Sorte)
(Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm)

Mulden



ehemaliger Truppenübungsplatz

Sportanlage

Beschreibung der Maßnahme
Flächengröße: ca. 2.318 m²

- Abschieben des Oberbodens (ca. 0,40 m im Mittel) zur flächigen Ausmagerung
- Anlage einer ca. 0,5 m tiefen Mulde im Uferbereich des Grabens
- Pflanzung von Obstbäumen (Hochstamm)
- Ansaat mit Landschaftsfrasen mit Kräutern (heimisches Saatgut oder Heublumensaat)
- Pflege: 1-2-jährige Mahd mit Abtransport des Mähgutes
- Entwicklungsziel: - Streuobstwiese
- wechselfeuchte Fläche im Uferbereich

Gemeinde Obertraubling

Ausgleichsfläche
(FINr. 43/1 und 43 (Teilfläche), Gmkg. Oberhinkofen)

M 1 : 2.000

18.06.2013

Gemeinde Obertraubling

Landkreis Regensburg

1.10-6102



**Satzung
über die
1. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplanes
„An der Walhallastraße Teil 2“**

§ 1

Der Bebauungsplan 1.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Walhallastraße Teil 2“ in der Gemeinde Obertraubling umfasst die Flurnummern Fl.Nr. 258, 258/11 und 261Tfl. je der Gemarkung Obertraubling.

Es gilt der von der EBB Ingenieurgesellschaft mbH, Michael-Burgau-Straße 20a, 93049 Regensburg ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 18.06.2013

§ 2

Das Änderungsgebiet ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe).

§ 3

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Obertraubling, den 17.07.2013

Lang
1. Bürgermeister



Bekanntmachung

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Walhallastraße Teil 2“

Der Gemeinderat der Gemeinde Obertraubling hat am 15.07.2013 den Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung – An der Walhallastraße Teil 2“ als Satzung beschlossen.



Der Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan bei der Gemeinde Obertraubling, Josef-Bäumel-Platz 1, 939083 Obertraubling, Zimmer 06/E während der allgemeinen Öffnungszeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Es wurde ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauBG durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung), von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird deshalb abgesehen

Obertraubling, den 22.07.2013



Lang
Erster Bürgermeister

| | |
|------------------|-------------------------------------|
| Aushang: | angeheftet am: 30.07.2013 |
| | abgenommen am: 27.08.2013 |
| Presse: | MZ, via Post/Mail am: |
| | DP, via Post/Mail am: |
| Internet: | an SG 1.13 am: 30.07.2013 |
| | eingestellt von 1.13 am: 30.07.2013 |



Verfahrensvermerke

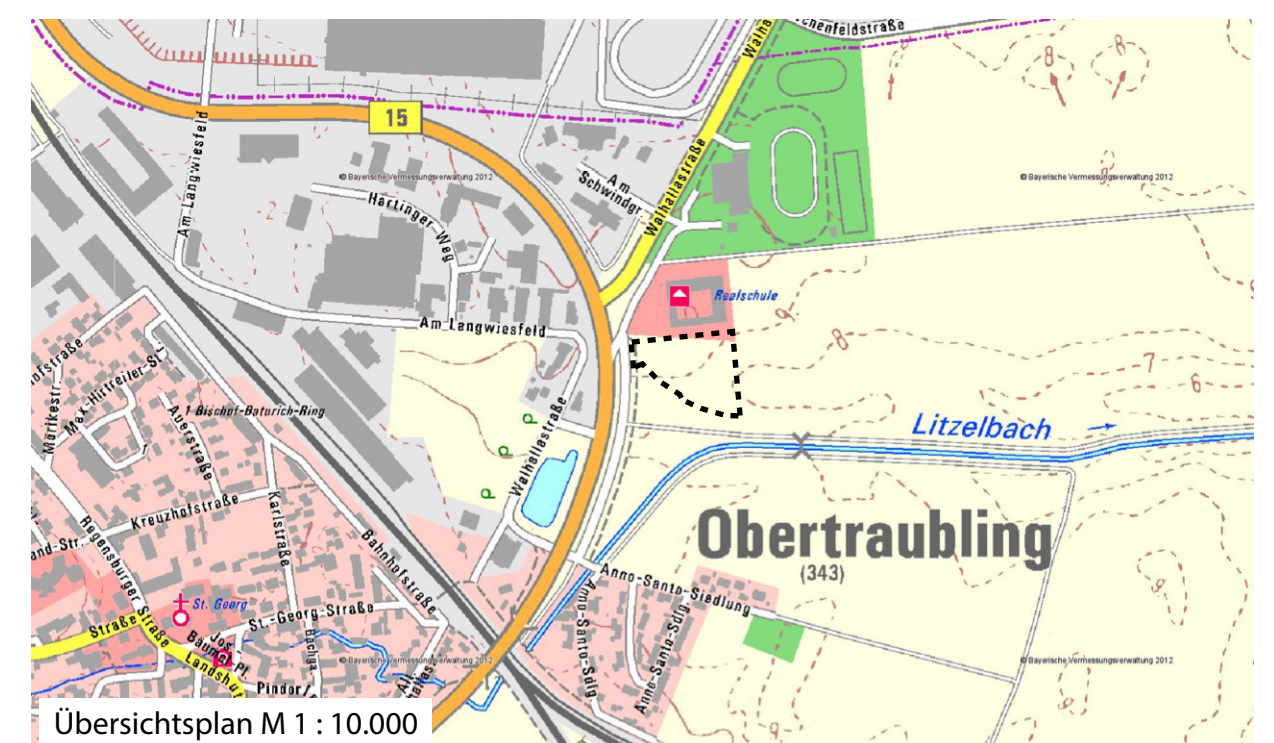
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
6. Die Gemeinde Obertraubling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Obertraubling, den
- A. Lang, 1. Bürgermeister
7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Obertraubling, den

A. Lang, 1. Bürgermeister

Zeichnerische Festsetzungen

- SD/ZD/PD/FD Satteldach / Zelt Dach / Pultdach / Flachdach
- Abgrenzung der Bereiche unterschiedlicher Art oder unterschiedlichen Maßes der Nutzung
- ▼ Fläche für Vorkehrungen zum Immissionsschutz
- - - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Befestigte Flächen mit Rasenfuge
- Befestigte Flächen mit wasserdurchlässigem Belag
- 1 Pflanzgebot: Gehölzpflanzung, freiwachsend (s. Pflanzliste textliche Festsetzungen)
- 2 Pflanzgebot: Gehölzpflanzung, Höhe max. 2 m (s. Pflanzliste textliche Festsetzungen)
- Geltungsbereich der 1. Änderung

Im übrigen gelten die Planzeichen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „An der Walhallastraße Teil 2“.



Gemeinde Obertraubling
Landkreis Regensburg

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Walhallastraße Teil 2“

1. Änderung und Erweiterung

M 1: 1.000
Regensburg, den 18.06.2013