

# GEMEINDE OBERDING

## BEBAUUNGSPLAN NR. 54

### GEWERBEGEBIET „SCHWAIG, HALLBERGMOOSER STRASSE II“

## BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 30.10.2002

Oberding, den 17.02.2003

  
.....  
(1. Bürgermeister Lackner)



PLANFERTIGER: Max Bauer – Pfarrer-Ostermayr-Straße 3 – 85457 Wörth

## **1. ANLASS DER PLANUNG**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll einer ortsansässigen Firma ermöglicht werden, einen Betrieb zu gründen, der Stellplätze für Flughafenbenutzer anbietet.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberding.

### **2.2 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Oberding hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes in der Sitzung des Gemeinderates vom 11.09.2002 beschlossen.

### **2.3 Flächennutzungsplanung**

Die Gemeinde Oberding verfügt über einen Flächennutzungsplan, bei dessen 2. Änderung 1994 die jetzt überplante Fläche als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen wurde. Der Bebauungsplan nimmt die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes auf, d.h. der verbindliche Bauleitplan wurde aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) entwickelt.

## **3. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet mit der Fl.Nr. 5368 befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Schwaig. Im Norden und Osten wird das Areal von Straßen begrenzt. Westlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden Bebauung an.

Die durchschnittliche Ausdehnung des Geltungsbereiches beträgt in Ost-West-Richtung zwischen 12 und 64 Meter und in Nord-Süd-Richtung ca. 80 Meter. Die Gesamtfläche beläuft sich auf 2813 m<sup>2</sup>.

### **3.2 Gelände / Baugrund und Nutzung**

Das Gelände ist relativ eben und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Erhaltenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden, lediglich im Süden befinden sich einige überalterte Pappeln, die aus Verkehrssicherungsgründen zu entfernen sind. Die Bodenverhältnisse lassen einen tragfähigen Untergrund erwarten.

## **4. PLANUNG**

### **4.1 Planungsziele**

Die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Oberding für dieses Gebiet sind:

- Einfügung der Gewerbegebietsausweisung in der Ortsentwicklung und ins Ortsbild
- Ortsrandgestaltung durch heimische Grünstrukturen in den Randbereichen
- geordnete Oberflächenwasserableitung
- kontrollierte Ansiedlung neuer Betriebe.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

### **4.3 Erschließung und Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Hallbergmooser Straße.

Die Zufahrt befindet sich im Südosten des Grundstückes. Hier ist ein ausreichend großes Sichtdreieck notwendig. Als Beitrag zur Sicherung der Ressource Grundwasser wird die Versiegelung minimiert, d.h. die Stell- und Fahrflächen werden komplett wasserdurchlässig befestigt. Die Fahrflächen haben eine Breite von 5,5 Metern. Die Parkflächen sind mit 2,3 x 5,0 Meter berechnet, d.h. es können maximal 97 Stellplätze entstehen.

### **4.4 Grünordnung**

Aufgrund der Lage am Ortrand wird sehr großer Wert auf die Eingrünung gelegt. Deshalb ist an der Westgrenze ein 5 Meter breiter Streifen und an der Südseite ein 3 Meter breiter Streifen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Zur Straße hin sind die nicht als Stellplatz oder Fahrbahn genutzten Flächen ebenfalls zu begrünen. An der Zufahrt muss ein ausreichend großes Sichtdreieck von einer Bepflanzung über 0,8 Meter Höhe freigehalten werden. Baumpflanzungen mit einem Kronenansatz über 3 Meter Höhe sind jedoch möglich.

Durch die Eingrünung erfolgt zum einen Sichtschutz in beide Richtungen und zum anderen entsteht ein Trittsteinbiotop für verschiedene Tier- und Pflanzenarten.

## **5. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG und § 1a Abs. 2 und 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden.