



4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind als Fassadenwerbeanlagen unterhalb der Trauflinie bis zu einer Größe von 10 m² zulässig. Sie dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs, insbesondere auf der Kreisstraße SR 17 nicht beeinträchtigen. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchtstärke reduziert werden kann, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich wird. Werbeanlagen mit Wechselsicht sind unzulässig. Es sind max. 2 Werbefahnen bis zu einer Höhe von 6,00 m zulässig.

5. Grünordnung

5.1 Gehölzpflanzungen
Für die festgelegten Pflanzzonen gelten die nachfolgenden Vorgaben. Der Baumanteil hat in den einzelnen Pflanzzonen sowie im Bereich des Feldgehölzes jeweils 10 - 20% zu betragen. Die Pflanzweite beträgt 1 - 1,5 m. Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 6.1, Alpenvorland, Moesselhügelland).

Vorgaben für die einzelnen Pflanzzonen:

Pflanzzone A: Ausführung als mindestens 3-reihige Hecke, Pflanzzonbreite mindestens 7 m, Pflanzabstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche mindestens 4 m.

Pflanzzone B: Ausführung als mindestens 2-reihige Hecke, Pflanzzonbreite mindestens 5 m, Pflanzabstand zum Weg mindestens 2 m.

Pflanzzone C: Pflanzung einer Gehölzgruppe mit einer Pflanzdichte von 1 Stück je 1,5 m².

Die Arten sind aus folgende Auswahlliste auszuwählen:

Bäume

- Acer campestre
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Prunus avium
- Quercus robur
- Sorbus aucuparia
- Tilia cordata

- Feld-Ahorn
- Spitz-Ahorn
- Berg-Ahorn
- Hänge-Birke
- Hainbuche
- Vogel-Kirsche
- Stiel-Eiche
- Vogelbeere, Eberesche
- Winter-Linde.

Sträucher

- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Eunonymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rhamnus cathartica
- Rosa canina
- Salix caprea
- Salix purpurea
- Sambucus nigra
- Viburnum lantana

- Roter Hartriegel
- Hasel
- Gewöhnlicher Pfaffenhut
- Gewöhnlicher Liguster
- Gewöhnliche Heckenkirsche
- Schlehe
- Purgier-Kreuzdorn
- Hunds-Rose
- Sal-Weide
- Purpur-Weide
- Schwarzer Holunder
- Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualitäten:
Sträucher 3-5 Triebe, 60-100 cm; die Sträucher sind jeweils in artgleichen Gruppen von 2 - 5 Exemplaren zu pflanzen.
Bäume in Hecken und im Feldgehölz als Heister, 2xv 150-200 cm.
Bäume an Stellplätzen als Hochstamm, STU 14-16 cm, 3xv mit Ballen.

Unzulässige Pflanzen

An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntauibige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

5.2 Einfriedungen, Stützmauern

Als Einfriedungen sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen oder Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtne bis max. 1,8 m Höhe zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Die Pflanzzonen A und B sind der freien Landschaft zuzuordnen, sie werden also nicht mit eingefriedet. Im Bereich der Pflanzzonen sind keine Stützmauern zulässig.

5.3 Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten

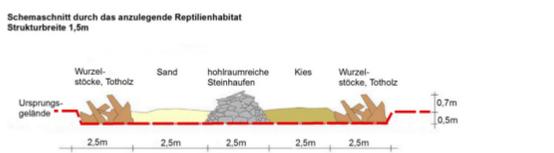
Auf PKW-Stellplätzen sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breittüftiges Pflaster, wassergebundene Decken). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen auf dem Baugrundstück möglich. Je 5 Stellplätzen ist ein standortheimischer Laubbau in Hochstammqualität gemäß obiger Auswahlliste zu pflanzen.

5.4 Anlage Saumstreifen und Extensivwiese

Die Fläche ist mit autochthonem Saatgut aus der Herkunftsregion Unterbayerisches Hügelland, Typ Frischwiese anzulegen. Alternativ ist eine Begrünung über Heumilch- oder Heudruschverfahren möglich. Spennerflächen müssen aus dem Gemeindegebiet stammen, frei von Neophyten sein und den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese (Lebensraumtyp 6510 gemäß der FFH-Richtlinie) entsprechen.

5.5 Anlage Reptilienhabitat

Einbringen von Totholz, grabfähigem Substrat und Steinmaterial gemäß nachfolgender Schemazeichnung. Das Habitat ist dauerhaft gehölzfrei zu halten.



5.6 Maßnahmenumsetzung

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließende Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren. Nicht eingefriedete Pflanzbereiche sind gegen Wildverbiss zu schützen.

5.7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 5.295 m² wird auf folgenden Teilflächen erbracht.

Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches:
Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß planlichen Festsetzungen auf Flurstück 139, 139/2 Gmkg, Hankofen, Flächengröße 1.433 m², Anrechnungsfaktor 1,5, anrechenbare Kompensationsfläche 2.150 m².

Der Restausgleich erfolgt über das gemeindliche Ökokonto Nummer 5 „Ackerflächen im Hannyat“ auf Flurstück Nr. 355 (TF) in der Gemarkung Halling. Abbuchung Nummer 3, Anrechnungsfaktor der Ökokontofläche 2,0, zu erbringender Kompensationsbedarf 3.145 m², abzubuchende Fläche 1.573 m².

6. Immissionsschutz

Für das Gewerbegebiet sind maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel festzusetzen:

Tags: 60 db(A)/m²
Nachts: 45 db(A)/m²

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

- GE1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- GE2 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,8 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,8
- GFZ 0,8 bzw. 1,6 max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,8 bzw. 1,6
- WH max. 8,0 m max. zulässige Wandhöhe von 8,0 m

3. Bauweise, Baugrenze

- abw. Bauweise abweichende Bauweise; Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.
- Baugrenze Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- geplante Straßenaufweitung
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

- private Grünfläche
- Zweckbestimmung Randeingrünung
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün/ Böschung

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dem Vorhaben zugeordnete Ausgleichsflächen (Flurstück 139, 139/2 Gmkg, Hankofen, 1.433 m²) Einfriedungen und bauliche Anlagen sind nicht zulässig.
- Entwicklung Saumstreifen gemäß textlichen Festsetzungen; Pflege durch Herbstmahd, je Mähgang sind 30% als Rückzugsbereich zu belassen (rotierender Brachenteil); Abtransport des Mähguts, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, der Einsatz von Schlegelmulchmähern ist nicht zulässig.
- Feldgehölzpflanzungen; Pflanzvorgaben siehe textliche Festsetzungen
- Anlage Reptilienhabitat gemäß Schemadarstellung; sh. textliche Festsetzungen
- Entwicklung Extensivwiese gemäß textlichen Festsetzungen; Pflege durch 2-schürige Mahd, Abtransport des Mähguts, erster Schnitt ab Mitte Juni, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, der Einsatz von Schlegelmulchmähern ist nicht zulässig.

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Pflanzzone A; Ausführung sh. textl. Festsetzungen
- Pflanzzone B; Ausführung sh. textl. Festsetzungen
- Pflanzzone C; Ausführung sh. textl. Festsetzungen

zu erhaltender Gehölzbestand

7. Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		Bauweise	
	max. zulässige Grundflächenzahl		max. zulässige Geschossflächenzahl
	Dachform		Dachneigung
	max. zulässige Wandhöhe		max. zulässiger Schalleistungspegel tags nachts

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2. Baugestaltung

- Dachform: SD = Satteldach, PD = Pultdach
- Dachneigung: 02° - 15°
- Dachdeckung: Ziegel- bzw. Dachsteine in rotenbraunen oder grauen Farbtönen außerdem zulässig; Blechdeckung
- Wandhöhe traufseitig: max. 8,00 m traufseitig gemessen; Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplante Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Bayerischer Bauordnung ist zu beachten.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1. bestehende Gebäude
- 2. bestehende Grundstücksgrenzen
- 3. bestehende Flurnummer
- 4. Höhengichtlinie
- 5. Sichtdreieck 120 m

HINWEISE DURCH TEXT

1. Archäologie

Wer Bodendenkmäler findet, ist gem. Art. 8 (1) DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gem. Art. 8 (2) DSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Deshalb müssen frühzeitig vor Baubeginn Sondagegrabungen durchgeführt werden, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals abschätzen zu können.

3. Altlasten

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Leiblfing altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist dennoch das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

4. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB) wird verwiesen.

5. Brandschutz

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Feuerzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

6. Metalldächer

Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

7. Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

8. Streusalz / ätzende Streustoffe

Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

9. Erdkabel

Die Sicherheitsabstände gem. VDE Vorschrift 0210 sind einzuhalten. Vor Tiefbauarbeiten sind vom Energieversorgerträger Kabeleinweisungen einzuholen.

10. Niederschlagswasser

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiv) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

11. Hang und Schichtwasser

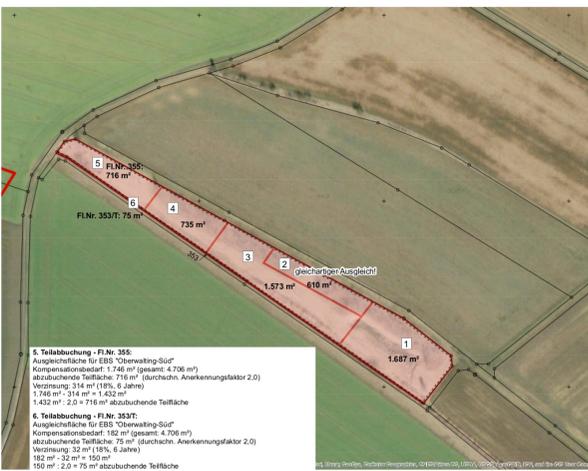
Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

12. Landwirtschaft

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

AUSGLEICHSFLÄCHE

Die Darstellung im Maßstab 1:1000 mit Legende ist Analge zur Begründung;



Sonstiges:
Ökokontofläche 05 gesamt: 5.566 m²
(Fl.Nr. 355: 5.521 m²; Fl.Nr. 353/7: 45 m²)
Gemarkung:
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2017 (www.groden.bayern.de)
Darstellung der Flurnr. als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Darstellung der Ausgleichsfläche ohne Maßstab;

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 13.11.2014 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht
 - b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.02.2015 hat in der Zeit vom 16.03.2015 bis 20.04.2015 stattgefunden.
 - c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 18.02.2015 hat in der Zeit vom 16.03.2015 bis 20.04.2015 stattgefunden.
 - d) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 21.11.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2016 bis 30.01.2017 beteiligt.
 - e) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 21.11.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2016 bis 30.01.2017 öffentlich ausgelegt.
 - f) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2017 bis 17.07.2017 erneut beteiligt.
 - g) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2017 bis 17.07.2017 erneut öffentlich ausgelegt.
 - h) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 25.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2020 bis 14.07.2020 erneut beteiligt.
 - i) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 25.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2020 bis 14.07.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
 - j) Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 16.07.2020 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.07.2020 als Satzung beschlossen.
- Leiblfing, den.....
- Moll, 1. Bürgermeister
- k) Ausgefertigt:
- Leiblfing, den.....
- Moll, 1. Bürgermeister
- l) Der Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde amgemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Leiblfing, den.....
- Moll, 1. Bürgermeister



**GEMEINDE
LEIBLFING**
LKR. STRAUBING-BOGEN



**BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN**
HANKOFEN "GE - IN DER SEIGE"

M = 1:1000

PLANVERFASSER:	DATUM:
Mussinanstraße 7, 94327 Bogen	16.07.2020
Tel: 09422 8538 - 0	
Fax: 09422 8538 - 23	
Web: www.gutthann-hiw-architekten	
bogen@gutthann-hiw-architekten.de	