

Genehmigungsplanung SG 41

**Bebauungsplan Gewerbegebiet Aitrachweg II  
Gemeinde Leiblifing**

Entwurfsverfasser:

Dietmar Lüling, Dipl.Ing. Architekt  
Oberwatting 10  
94339 Leiblifing  
Tel: 09427/902001  
Fax: 09427/902002

Leiblifing, den	05. Sept.	1989.
	05. Juni	1990
	17. März	1998

  
.....  
Lüling, Dipl.Ing.Architekt



## SATZUNG

Die Gemeinde Leiblfing beschließt aufgrund

- des § 2 (1) und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
- des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

diesen Bebauungsplan

"GEWERBEGEBIET m.B. AITRACHWEG II"

vom 17.03.1998 als Satzung.

Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 des Baugesetzbuches in Kraft.

# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des Geltungsbereiches



2. Art der baulichen Nutzung

GE m.B.

Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (§ 8, § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO). Es sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nacharbeit (22:00 bis 7:00 Uhr ist unzulässig). Nicht zulässig im Abstand von 100 m vom Mittelpunkt d. Kläranlage sind die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

II

3.2 Grundflächenzahl

0,8

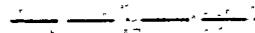
3.3 Geschößflächenzahl

1,0

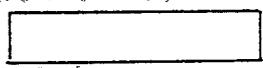
4. Auf den Baugrundstücken ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten

0

5. Baugrenze  
Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten



6. Straßenverkehrsfläche



7. Aufschüttung

Das gesamte Gelände jenseits dieser Begrenzungslinie ist soweit aufzufüllen, daß es weder von der Aiterach noch vom Eschbacher Wiesenbach nach den derzeit bekannten Hochwasserständen überflutet werden kann. Dazu sind die Geländehöhen entsprechend dem hydrotechnischen Gutachten des Ing.-Büro Günter Irrgang, Oberpiebing vom 28.8.1989 herzustellen.



8. Firstrichtung für Hauptgebäude



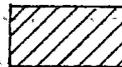
# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Die Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen.  
Dachneigung 18 - 24°.  
Farbe der Dachdeckung: rot
  
2. Max. Wandhöhe 6,0 m. Max. Firsthöhe der Hauptbaukörper 10,0 m. Einzelne Gebäudeteile dürfen funktionsbedingt bis 13,0 m hoch sein. (z.B. Spänebunker) Heller Farbton der Außenwandflächen.
  
3. Wo Einfriedung erforderlich ist:  
Maschendrahtzäune, max. 1,50 m hoch
  
4. Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.



# HINWEISE

1. Bestehende Wohngebäude



2. Bestehende Wirtschaftsgebäude



3. Bestehende Grundstücksgrenzen



4. Flurnummer z.B.

110

5. Aufzulösende Grundstücksgrenzen



6. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



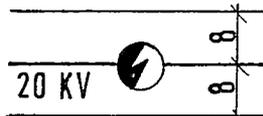
7. Gesamtgröße ca. 1,85 ha

8. Planunterlage: Katasterblatt 1989

9. Überschwemmungsgebiet



10. 20 KV-Freileitung mit Angabe eines Höhenbegrenzungsbereiches entsprechend den Angaben der OBAG



11. Maststation



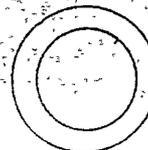
12. Die eingeschriebenen Grundstücksgrößen sind nur ca.-Werte

13. Tore und Türen dürfen nicht auf öffentliche Flächen aufschlagen.

14. Archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG

15. Zeichnerische Darstellung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.

16. Kläranlage



17. Wasserfläche



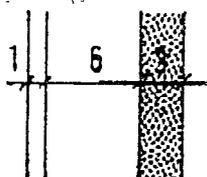
18. Mit erhöhtem Grundwasserstand ist zu rechnen.

19. Der Mittelungspegel von 55 dB (A) durch den Verkehr der St.2141 bei Nacht liegt um 5 dB (A) über dem Orientierungswert nach DIN 18 005. Es werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

# GRÜNORDNUNGSPLAN

## Festsetzungen durch Planzeichen

1.



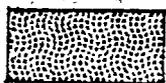
Zufahrtstraße mit Breitenangabe. Grundstückszufahrt bis 6 m Gesamtbreite im Grünstreifen zulässig

Schotterrasen  
Straße  
Grünstreifen

2.

Öffentliche Grünflächen

2.1.



Extensiv zu nutzende Wiese

2.2.



Krautsaum, extensiv pflegen

2.3.



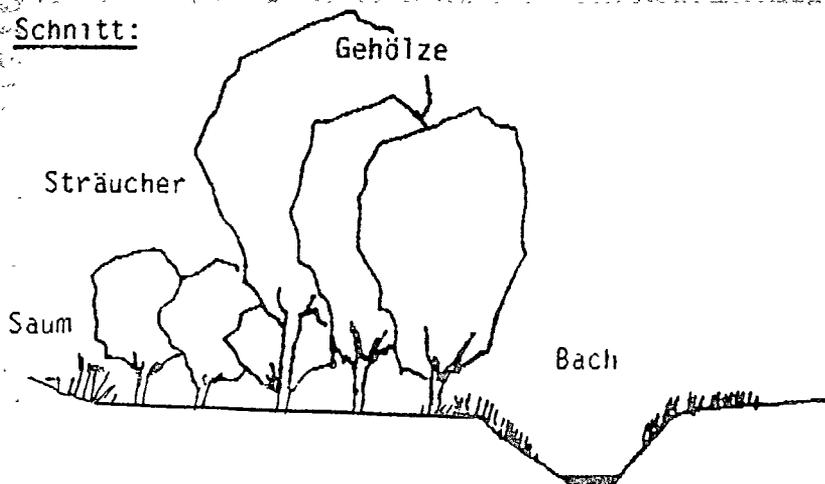
Baumreihe entlang Zufahrtstraße  
Esche - *Fraxinus excelsior*, H, 3xv., m.B., STU 18 - 20  
Abstand: 10 m

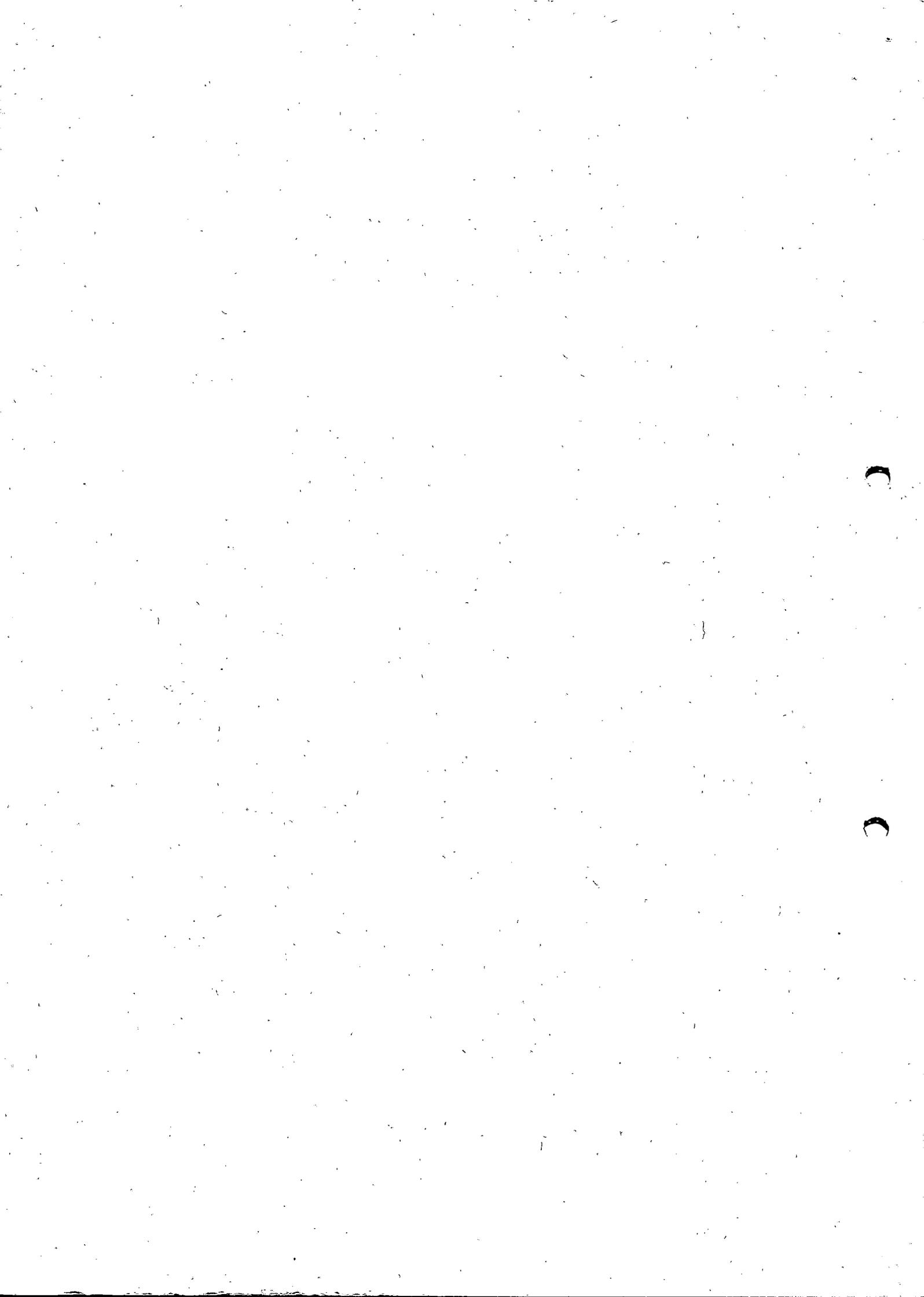
2.4.



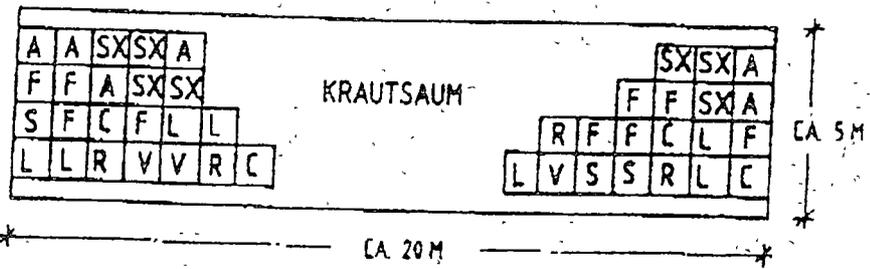
Pflanzung im Auebereich in unregelmäßiger Anordnung; die Artenzusammenstellung ist an die potentielle natürliche Vegetation anzugleichen. In den Ablaufbereichen der Hochwasser sind nur hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Schnitt:





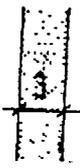
Pflanzschema:



- A Schwarzerle - *Alnus glutinosa*
- SX Weide in Sorten - *Salix spec.*, z.B. *S. purpurea*, *S. alba*, *S. caprea*
- F Esche - *Fraxinus excelsior*
- S Hollunder - *Sambucus nigra*
- L Rote Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
- C Hasel - *Corylus avellana*
- V Schneeball - *Viburnum opulus*
- R Hundsröse - *Rosa canina*

Qualität: Bäume als Heister, 2xv., mind. 150 - 200  
 Sträucher 2xv., o.B., 80 - 125

3.

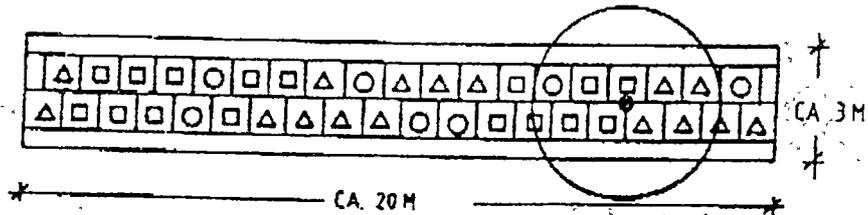


Private Grünflächen mit Breitenangabe

Zur Durchgrünung des Gewerbegebiets sind entlang Grundstücksgrenzen 3,0 m-breite Streifen mit Bäumen und Sträuchern als mindestens zweireihige Pflanzung anzulegen unter Berücksichtigung der heimischen Vegetation nach folgendem Pflanzschema. Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

Pflanzschema:

möglicher Solitärbaum

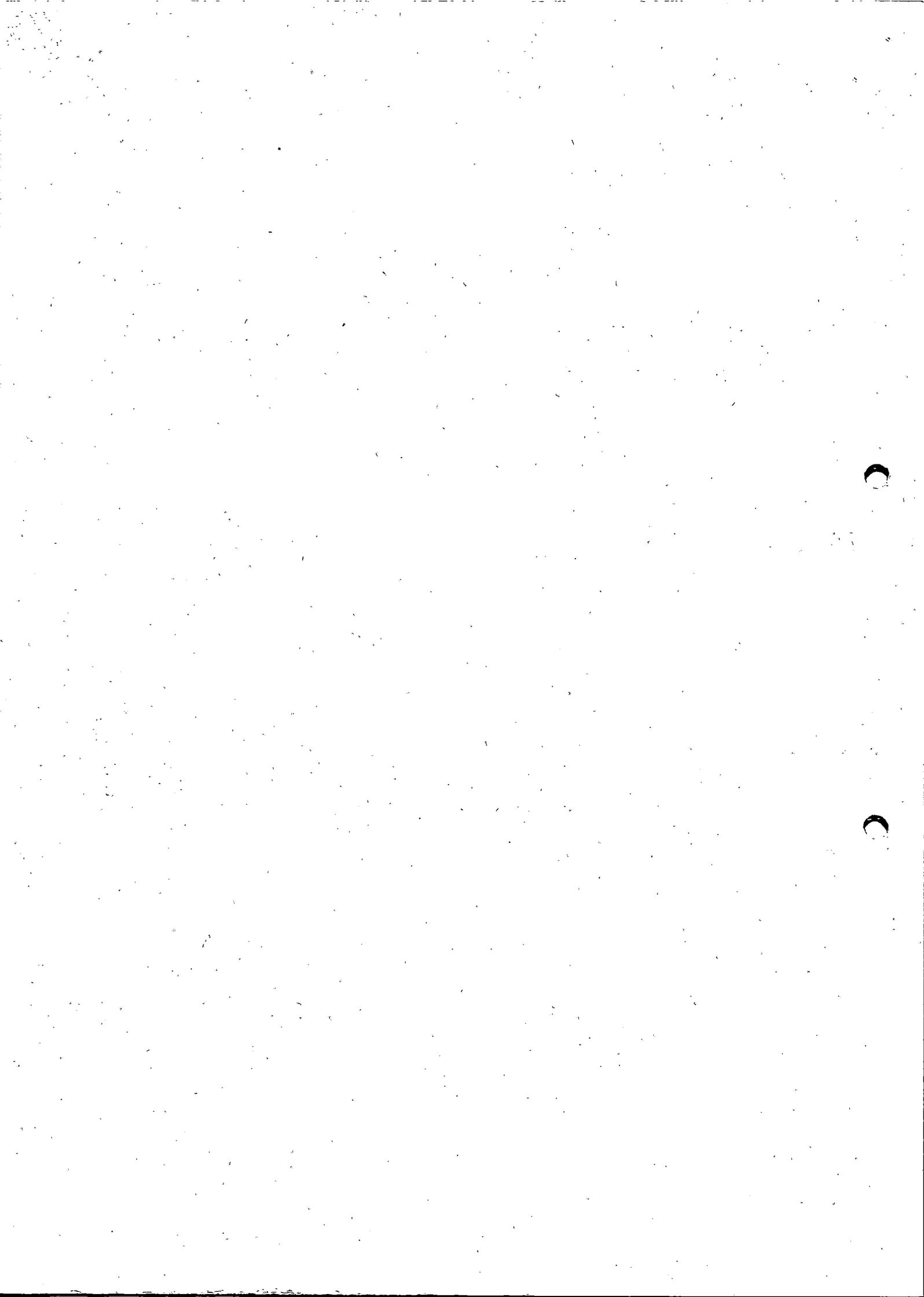


- Esche - *Fraxinus excelsior*
- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Traubenkirsche - *Prunus padus*

- △ Liguster - Ligustrum vulgare
- Hasel - Corylus avellana
- Holunder - Sambucus nigra
  
- Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
- Waldgeißblatt - Lonicera periclynum
- Pfaffenhütchen - Euonymus europaea
- Schneeball - Viburnum opulus

Qualität: Bäume als Heister, 2xv., mind. 150 - 200  
Sträucher 2xv., o.B., 80 - 150

Für alle vorgesehenen Maßnahmen sind mit den Bauanträgen Pflanzpläne vorzulegen und die Eingrünung ist jeweils spätestens bis zur Inbetriebnahme errichteter Gebäude durchzuführen.



## Festsetzungen durch Text

### 1. Allgemein

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind nach Maßgabe des Grünordnungsplans zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen des Grünordnungsplans zu entsprechen.

### 2. Verkehrsflächen

Die Trag- und Deckschichten der Parkplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke).

Für Behindertenparkplätze können engfugig verlegte Plattenbeläge verwendet werden.

Oberflächenwasser ist zu versickern.

Für alle Verkehrsflächen sind farbige Betonsteine ausgeschlossen.

#### 2.2. Lagerflächen sind unversiegelt herzustellen (z.B. in Schotterrasen).

#### 2.3. Verkehrsflächen für Sicherheits- und Rettungsfahrzeuge sind wie in Punkt 2.1. und darüber hinaus mit verstärkter Tragschicht auszubilden.

### 3. Private Flächen

Pro 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und pro 5 Stellplätze ist ein Laubbaum der Wuchsklasse I bzw. Wuchsklasse II gemäß nachfolgender Artenliste zu pflanzen. Koniferen sind ausgeschlossen.

#### Artenliste:

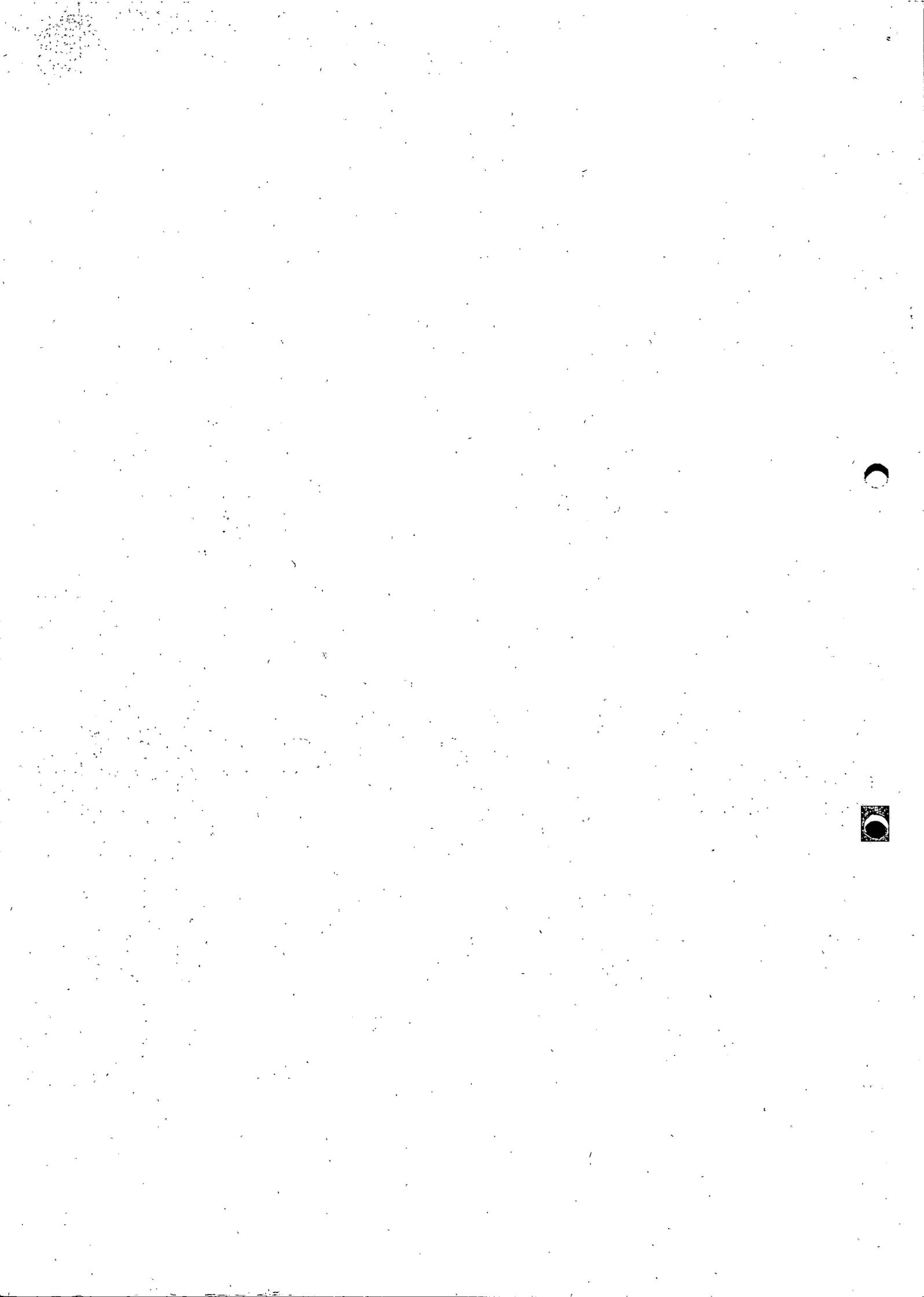
Qualität: H, 3xv., STU mind. 16 - 18

#### Wuchsklasse I:

Esche	- Fraxinus excelsior
Stieleiche	- Quercus robur
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	- Acer platanoides

#### Wuchsklasse II:

Roterle	- Alnus glutinosa
Hainbuche	- Carpinus betulus
Vogelkirsche	- Prunus avium



Wandflächen sind nach Möglichkeit gemäß nachfolgender Artenliste mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Artenliste:

- Efeu - Hedera helix
- Wilder Wein - Parthenocissus spec.
- Kletterhortensie - Hydrangea petiolaris
- Waldrebe-Wildarten - Clematis spec.

4. Pflanzungen in Sichtdreiecken

Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuasten. Sträucher, Bodendecker und gelagerte Stoffe dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

5. Baumscheiben

Für Solitäräume im Pflaster muß ein offener Bereich (z.B. Rasenpflaster) von ca. 9 m<sup>2</sup> gesichert sein. Alle Baumscheiben sind 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Der Untergrund ist vorher zu lockern.

6. Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, daß er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m und einer Kronenbreite von 1 m und in einer Höhe von max. 1,50 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächig mit einer Decksaat zu versehen.

Die Bürgerbeteiligung wurde nach § 3 Abs. (1) BauGB am 05.07.1989 durchgeführt.

- A) Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Aitrachweg II" wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. (2) BauGB vom 17.07.1989 bis 18.08.1989 öffentlich ausgelegt.

Die Fassung vom 17.03.1998 wurde nach § 13,2, den betroffenen Bürgern zur Stellungnahme vorgelegt. Sie haben keine Einwände vorgebracht.

Leiblfing, den.....

.....  
1. Bürgermeister

- B) Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Leiblfing, den.....

.....  
1. Bürgermeister

- C) Die Gemeinde Leiblfing hat mit Schreiben vom ..... das Landratsamt Straubing-Bogen gemäß § 13,3. BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Das Landratsamt Straubing-Bogen hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Leiblfing, den.....

.....  
1. Bürgermeister

- D) Die Genehmigung des Bebauungsplanes und die Möglichkeit der Einsichtnahme wurde am .....ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Leiblfing, den.....

.....  
1. Bürgermeister