



**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

- 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) Einfriedrungen und bauliche Anlagen sind nicht zulässig.
  - Entwicklung Saumstreifen gemäß textlichen Festsetzungen; Pflege durch Herbstmahd, je Mahdgang sind 30% als Rückzugsbereich zu belassen (rotierender Bracheanteil); 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.

- 7. Sonstige Planzeichen**
- 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
  - Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
Dachform	Dachneigung
max. zulässige Wandhöhe	

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind im GE 2 nicht zulässig.
- 2. Baugestaltung**  
Dachform: SD = Satteldach  
PD = Pultdach  
Dachneigung: 02° - 15°  
Dachdeckung: Ziegel- bzw. Dachsteine in rotenbraunen oder grauen Farbtönen außerdem zulässig: Blechdeckung  
Wandhöhe: max. 8,00 m traufseitig gemessen; Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3. Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Bayerischer Bauordnung ist zu beachten.
- 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 Leuchtkräfte reduziert werden kann, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich wird. Werbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig. Es sind max. 2 Werbefahnen bis zu einer Höhe von 6,00 m zulässig.
- 5. Grünordnung**  
**5.1 Gehölzpflanzungen**  
Für die festgelegten Pflanzungen gelten die nachfolgenden Vorgaben. Der Baumanteil hat in den einzelnen Pflanzungen 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, Molesseshügelland).  
Vorgaben für die einzelnen Pflanzungen:  
**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 Feld-Ahorn  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Betula pendula Hänge-Birke  
Carpinus betulus Hänbuche  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Sorbus aucuparia Vogelbeere, Eberesche  
Tilia cordata Winter-Linde  
**Sträucher**  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Hasel  
Euonymus europaeus Gewöhnlicher Pfaffenhut  
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster  
Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schliehe  
Rhamnus cathartica Purgier-Kreuzdorn  
Rosa canina Hunds-Rose  
Salix caprea Sal-Weide  
Salix purpurea Purpur-Weide  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

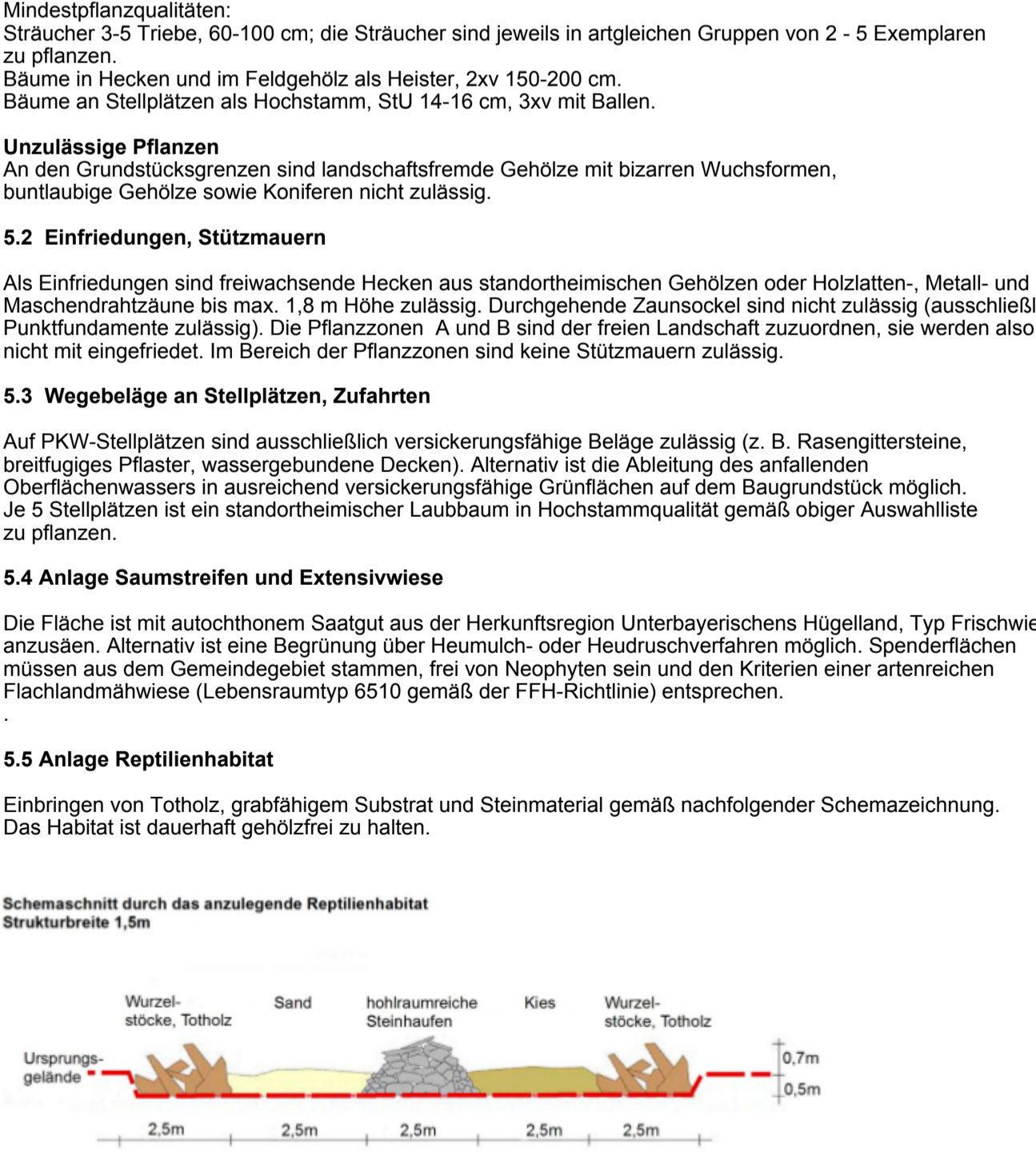
**5.2 Einfriedungen, Stützmauern**  
Als Einfriedungen sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen oder Holzlaten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,8 m Höhe zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließliche Punktfundamente zulässig). Die Pflanzungen A und B sind der freien Landschaft zuzuordnen, sie werden also nicht mit eingefriedet. Im Bereich der Pflanzungen 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 Laubbaum in Hochstammqualität gemäß obiger Auswahlliste zu pflanzen.

**5.4 Anlage Saumstreifen und Extensivwiese**  
Die Fläche ist mit autochthonem Saatgut aus der Herkunftsregion Unterbayerischens Hügelland, Typ Frischwiese anzusäen. Alternativ ist eine Begrünung über Heumulch- oder Heudruschverfahren möglich. Spendelflächen 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.



**HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 144 bestehende Flurnummer
- 329.00 Höhenschichtlinie
- 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 sind auch der Eigentümer und der Bestzer des Grundstückes 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. Feuerwehrzufahrten 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 Mineräldünger und Pestizide**  
Auf den Einsatz von Mineräldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

- 8. Streusatz / ätzende Streustoffe**  
Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusatz 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 Energieversorgungsträger Kabeleinweisungen einzuholen.

- 10. Niederschlagswasser**  
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorlagen der Niederschlagswassererstellungsverordnung (NWFFrV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENWG) 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 Geruchsimmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.10.2014 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 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 02.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2015 bis 03.09.2015 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 02.07.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2015 bis 03.09.2015 öffentlich ausgelegt.
- f) 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 ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.
- g) 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 ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.
- h) Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Leiblfing, den.....  
Frank, 1. Bürgermeister
- i) Ausgefertigt:  
Leiblfing, den.....  
Frank, 1. Bürgermeister
- j) Der Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Leiblfing, den.....  
Frank, 1. Bürgermeister

**GEMEINDE LEIBLFING**  
LKR. STRAUBING-BOGEN



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

M 1:1000

**ENTWURF**

PLANVERFASSER:	Team	DATUM:	BEARB.:
<b>HIW</b> HORNBURGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING TEL: 09421/96364-0 FAX: 09421/96364-24	<b>G + S</b> Umwelt Landschaft Fritz Halser und Christine Pronold Am Stadtpark 8 94469 Deggendorf	21.11.2016	av