I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

Erläuterung zur Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	

1. Art der baulichen Nutzung
2. Max. Anzahl der Vollgeschosse, Bauweise
3. Max. zulässige Grundflächenzahl
4. Max. zulässige Geschossflächenzahl
5. Festgesetzte Mindesthöhe geplantes Gelände

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.2 (MI) Mischgebiet nach § 6 BauNVO

1.1.3 (GE) Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 z. B. (1,2) Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

2.2 z. B. 0,80 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.8 GOK Mindesthöhe des geplanten Geländes gemäß textlicher Festsetzung 6.1.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

6.1.2 Straßenverkehrsfläche, privat

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.1 Hauptversorgungsleitung unterirdisch. Trinkwasser. Bestand.
Schutzstreifen beiderseits 2,0 m. Unzulässig sind im Schutzstreifen jegliche bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen mit Bäumen. Zulässig sind betriebliche Wege, Fahrflächen und Stellplätze sowie unbefestigte Grünflächen und Pflanzungen mit flach wurzelnden Gehölzen.

8.2 Hauptversorgungsleitung unterirdisch, geplant
Schutzstreifen beiderseits 2,0 m. Unzulässig sind im Schutzstreifen jegliche bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen mit Bäumen. Zulässig sind betriebliche Wege, Fahrflächen und Stellplätze sowie unbefestigte Grünflächen und Pflanzungen mit flach wurzelnden Gehölzen.

9. Grünflächen

9.1 Grünfläche privat

9.2 Grünfläche öffentlich

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

10.1 Fließgewässer/ Graben Bestand, mit Fließrichtung.

10.2 Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.
Zweckbestimmung:
(V) Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

13.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Kompensationsfläche 1.
Entwicklungsziel: Mäßig artenreiche, frische Mähwiese, extensiv mit gliederndem Gehölzbestand. Strukturreiches Gewässerufer.
Maßnahmen:
Oberboden grob eggen und mit Regio-Saatgut für Frischwiesen für das Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion ansäen.

Pflege: Mahd zweimal pro Jahr. Schnittzeiträume:
1. Schnitt 01.06. - 15.06.
2. Schnitt 01.09. - 30.09. (optimaler Schnitt 01.09.-15.09)

Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Mulchen ist unzulässig. Der Einsatz von organischen und mineralischen Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie eine Kalkung sind unzulässig. Zulässig ist eine Beweidung der Wiesenflächen, die den extensiven Charakter erhält. Eine Dauerbeweidung (Standweide) ist nicht zulässig.

Maßnahmen zur Gewässerentwicklung:
Entlang des Oberwaltinger Grabens sind linksufrig strukturverbessernde Maßnahmen (abschnittsweise Uferabflachung, unregelmäßige Profile, Einbau von Störelementen, Wurzelstöcken oder Totholz) durchzuführen.

13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.2.1 Zu pflanzender Laubbaum auf privaten Flächen sowie der Kompensationsfläche nach planlicher Festsetzung 13.1:
Pro Planzeichen ist ein Laubbaum der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Entlang der Erschließungsstraße sind auch Sorten der genannten Arten zugelassen, die für den Straßenraum geeignet sind.
Hochstämmige Gehölze müssen einen Mindestabstand von 8 m zum Fahrbahnrand der St 2141 aufweisen.
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.
Die dargestellte Anzahl ist als Mindestzahl zwingend. Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden.

Liste 1 Artenauswahl Bäume:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	
Alnus glutinosa	-	Rot Erle	(nur entlang Graben)
Carpinus betulus	-	Hainbuche	
Corylus coluna	-	Baum-Hasel	(nur entlang Straßen)
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	
Quercus robur	-	Stiel-Eiche	
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche	
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Tilia cordata	-	Winter-Linde	
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde	
Ulmus minor	-	Feld-Ulme	

13.2.2 Zu pflanzende Sträucher auf privaten Grünflächen.
Es sind nachfolgende Strauchpflanzungen mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten:
Ostseite und Nordostseite Parzelle 1: 3-reihige Pflanzung auf mindestens 60% der Grundstückslänge.
Ostseite Parzellen 2 und 3: 3-reihige Pflanzung auf mindestens 80% der Grundstückslänge.
Lärmschutzwall: 3-reihige Pflanzung auf mindestens 80 % der Länge des Walls.
Westseite entlang Erschließungsstraße: 2-reihige Pflanzung auf mindestens 60% der Grundstückslänge bis zum Südende der Wendeanlage.
Nordseite Parzelle 4: 1-reihige Pflanzung auf mindestens 80% der Grundstückslänge.
Nordseite Kompensationsfläche: 3-5-reihige Pflanzungen auf mindestens 60 % der Grundstücksgrenze.
Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zulässig. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,5 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,0 m.
Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Liste 2 Artenauswahl Sträucher:
Für die Pflanzungen sind mindestes sieben verschiedene Arten der Auswahlliste zu verwenden, die für die jeweiligen Standortbedingungen geeignet sind.

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

13.2.3 Die Auswahl der Baum- und Straucharten sowie deren räumliche Anordnung und Verteilung richtet sich nach den jeweiligen Eingrünungserfordernissen, die sich aus der angrenzenden geplanten Bebauung ergeben

13.3. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
(1) 5-reihige Heister und Strauchpflanzung gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan zum Bauvorhaben Neubau eines 12-Familien Wohnhauses in Leiblfing, An der Staatsstraße 4a, Fl.-Nr. 379/1, Gmk. Obersunzing. BV 41-602-B-2016-437 und BV 41-602-B-2016-438. Fläche 180 m².

15. Sonstige Planzeichen

15.3 St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Zweckbestimmung: Stellplätze

15.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen. 20 m-Bauverbotszone entlang Staatsstrasse 2141, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.
Gemäß Art 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz ist innerhalb des Bereiches die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs.
Abweichend hiervon ist die Errichtung von Stellplätzen gemäß planlicher Festsetzung 15.3 bis zu einem Abstand von maximal 12 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke zulässig.
Westlich der Parzelle 2 ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles als bepflanzter Erdwall gemäß planlicher Festsetzung I 15.15 zulässig.

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

15.15 Lärmschutzwall. Erdwall bepflanzt. Maximal zulässige Höhe 3,0 m, bezogen auf die Höhe der Fahrbahnkante der Staatsstraße 2141.

15.16 6,0 Maßangaben

15.18 1 ca. 2.207 m² Beschriftung Parzelle mit Angabe der ungefähren Parzellengröße

II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 2019)

16.1 Flurgrenze

16.2 Grenzstein

16.3 1486 Flurstücksnummer

16.4 Gebäudebestand

17. Sonstige Planzeichen

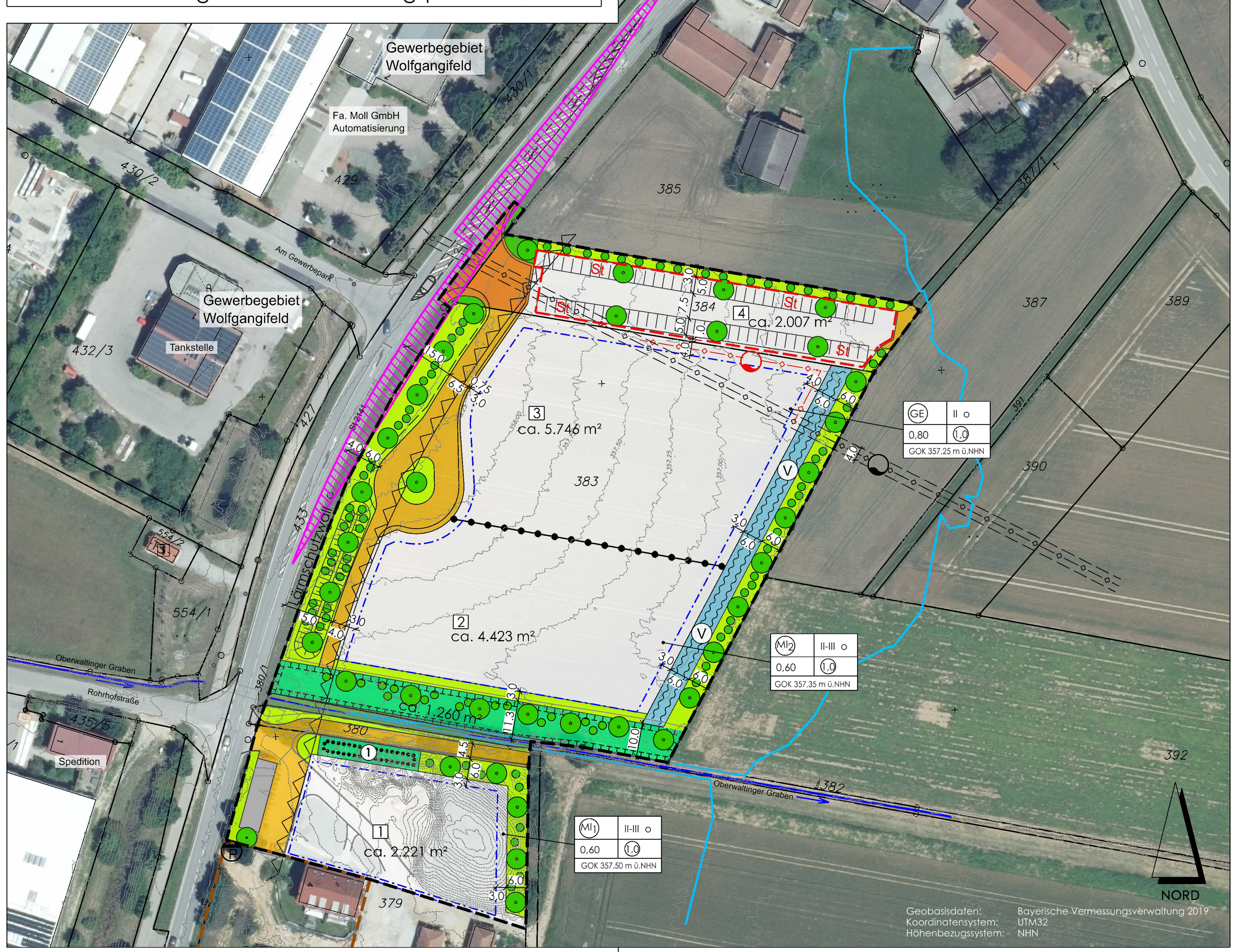
17.1 Überschwemmungsgebiet, festgesetzt (nachrichtliche Übernahme: Verordnung des Landratsamtes Straubing-Bogen über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Aiterach im Bereich der Gemeinde Leiblfing vom 16.04.2019)

17.2 Geltungsbereich Außenbereichssatzung Obersunzing "An der Staatsstraße" vom 09.10.2003

17.3 Höhenschichtlinie 25 cm. Auswertung Digitales Geländemodell DGM1 der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Stand 12/2019.

15.19 Sichtdreieck Anfahrsicht. Von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Karte 1: Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1 : 1.000



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Zulässigkeit von Nutzungen

MI1: Bei den zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Absatz Nr. 7. BauNVO (Tankstellen) werden ausschließlich Strom- und Wasserstofftankstellen zugelassen. Nicht zugelassen sind Nutzungen gemäß § 6 Absatz 2 Nr. 8. BauNVO (Vergnügungsstätten). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
MI2: Nicht zugelassen sind Nutzungen gemäß § 6 Absatz 2 Nr. 8. BauNVO (Vergnügungsstätten).
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
GE: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl
MI1 , MI2: maximal 0,60
GE: maximal 0,80
Mindestens 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die planlich festgesetzten privaten Grünflächen werden auf die von Überbauung freizuhaltende Fläche angerechnet.

2.2 Geschossflächenzahl
MI1: maximal 1,00. Der Anteil von Wohnnutzungen muss mindestens 30 % der maximal zulässigen Geschossfläche betragen und darf 75 % der maximal zulässigen Geschossfläche nicht übersteigen.
MI2: maximal 1,00. Der Anteil von Wohnnutzungen muss mindestens 30 % der maximal zulässigen Geschossfläche betragen und darf 60 % der maximal zulässigen Geschossfläche nicht übersteigen
GE: maximal 1,00.

2.3 Anzahl der Geschosse
MI1 / MI2 II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- bzw. Höchstmaß. Das Höchstmaß von drei Vollgeschossen ist ausschließlich bei Wohn- und Bürogebäuden zugelassen.
GE: II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

3. Bauweise

3.1 Bauweise
o Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
Im GE sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Gebäude müssen mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

3.2 Abstandsflächen
Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

4. Baugestaltung

4.1 Gebäudehöhen
Max. zulässige Wandhöhe: MI1 / MI2: Bei Wohn- und Bürogebäuden 8,70 m, sonstige Gebäude 7,00 m, bei Flachdach im MI2: 8,00 m.
GE: 7,00 m, bei Flachdach 8,00 m.
Die maximal zulässige Firsthöhe: 11,00 m.
Technisch notwendige untergeordnete Aufbauten, Kamine, Antennen etc. dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.
Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante des Daches, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte. Bei Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika gemessen in der Gebäudemitte. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des geplanten Geländes. In den Bauantragsunterlagen sind das Urgelände und das geplante Gelände sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße bezogen auf NHN-Höhen darzustellen.

4.2 Baukörperrichtungen
Die Ausrichtung der Baukörper wird nicht festgesetzt.

4.3 Dachformen / Dachneigungen
MI1: Zugelassen sind Satteldach (SD) und Walmdach (WD) mit 15° - 30° Dachneigung
GE, MI2: Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 20° Dachneigung, Pultdach mit 10°-20° Dachneigung, Flachdach mit maximal 5° Dachneigung.

4.4 Dachmaterialien
MI1, MI2: Zulässig sind kleinformatige Ziegel oder Pfannen. Bei gewerblichen Gebäuden sind auch Metalldachdeckungen zulässig. Dachfarbe: rot- bis rotbraun, grau oder anthrazit.
GE: Es sind alle Dachdeckungen zulässig. Dachfarbe: rot, rotbraun, grau und anthrazit.
Grelle Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich sind aus Gründen des Wasserschutzes kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer unzulässig.

4.5 Photovoltaik: Im GE sind reine Freiflächen-Photovoltaikanlagen unzulässig.

4.6 Fassadengestaltung
Als Materialien sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Grelle Farben oder reflektierende Oberflächen sind nicht zugelassen.
Für großflächige Glasfassaden (ab 20 m² Größe) ist gegen Vogelschlag eine speziell beschichtete Verglasung oder Markierung zu verwenden.

4.7 Einfriedungen
Zulässig sind Metallzäune, Holzzäune, Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem Urgelände. Mauern, Gabionenwände und Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig. Durchgehende Mauersockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Für Pfosten / Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zu verwenden.
Entlang der Erschließungsstraße und entlang der Wendeanlage sind Einfriedungen mit einem Abstand von mindestens 75 cm zum befestigten Fahrbahnrand zu errichten.
Private Grünflächen mit Pflanzgeboten nach planlicher Festsetzung I 13.2 müssen außerhalb von Einfriedungen zu liegen kommen. Die privaten Grünflächen zwischen Erschließungsstraße und St 2141 dürfen nicht eingefriedet werden. Die Kompensationsfläche nach planlicher Festsetzung I 13.1 darf nicht eingefriedet werden.

4.8 Werbeanlagen / Hinweisschilder
Werbeanlagen und Hinweisschilder sind bis zu einer maximalen Höhe der Oberkante von 5,5 m über Straßenoberkante zulässig, sofern sie in die Fassade der Gebäude integriert sind. Zulässig ist pro Gebäudeseite maximal eine Werbeanlage. Die Gesamtfläche aller in die Fassaden integrierten Werbeanlagen darf 10 m² nicht überschreiten.
Pro Bauparzelle ist eine freistehende Werbeanlage bis zu einer maximalen Höhe von 5 m über Straßenoberkante und einer maximalen Fläche von 3 m² zulässig.
Pro Parzelle sind maximal drei Fahnenmasten mit einer Höhe bis zu maximal 5 m über Straßenoberkante zulässig. Bewegliche (laufende) oder solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder abgeschaltet wird sind bei allen Werbeanlagen und Hinweisschildern nicht zulässig. Unzulässig sind drehbare Werbeträger, Skybeamer und Laserwerbung. Die Werbeanlagen dürfen ferner keine ablenkende Wirkung auf den Straßenverkehr haben und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

4.9 Beleuchtung
Für die Beleuchtung der Erschließungsstraße, privater Zufahrten, Parkplätze sowie der betrieblichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Leuchten mit Insektenschonendem Licht (LED-Beleuchtung) zulässig.

5. Flächenbefestigungen

Nebenflächen außerhalb der betrieblichen Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Feuerwehrzufahrten, Ausstellungsflächen oder Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Geeignet, je nach Nutzungsart, sind z.B. wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenwaben, Schotterbelag oder Schotterrasen. Betriebsbedingte Vollversiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen sind ausnahmsweise zulässig.

6. Geländemodellierung

6.1 Für das Plangebiet werden zum vorsorgenden Hochwasserschutz nachfolgende Mindesthöhen für das geplante Gelände festgesetzt:
MI1: Mindestgeländehöhe 357,50 m ü.NHN
MI2: Mindestgeländehöhe 357,35 m ü.NHN
GE: Mindestgeländehöhe 357,25 m ü.NHN

Liegt das Urgelände tiefer, ist das geplante Gelände mindestens auf die festgesetzte Mindesthöhe herzustellen. Das geplante Gelände darf die festgesetzte Mindesthöhe durch Abgrabungen nicht unterschreiten.

6.2 Geländeauffüllungen sind bis zu einer Höhe von maximal 75 cm bezogen auf das Urglände zulässig. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück enden. Ausnahme: Lärmschutzwall gemäß planlicher Festsetzung I 15.15.

6.3 Abgrabungen sind bis maximal 0,5 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig. Abgrabungen dürfen die festgesetzten Mindesthöhen gemäß textlicher Festsetzung III 6.1 nicht unterschreiten.

6.4 In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeveränderungen (z.B. Auffüllungen, Abgrabungen) mit Höhenangaben sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

7. Grünordnung

7.1 Stellplatzbegrünung: Je 10 Stellplätze ist zur Durchgrünung der Parkplatzflächen ein Baum der Liste 1 gemäß planlicher Festsetzung I 13.2.1 zu pflanzen und zu erhalten.

7.2 Baumstandorte sind mit einer unversiegelten Baumscheibe von mindestens 8 m² anzulegen. Die Baumscheibe ist von jeglichen Leitungen freizuhalten und durch geeignete Einrichtungen vor einem Überfahren zu sichern (z. B. Steine, Baumbügel). Die Bäume sind in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Pflegemaßnahmen, die eine arttypische Wuchsform erhalten sind zulässig.

7.3 Die Bepflanzung der privaten Grünflächen ist in der auf die Baufertigstellung (Nutzungsaufnahme der Gebäude) folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

7.4 Zu jedem Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im geeigneten Maßstab, nicht kleiner als 1:500, im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen. Darzustellen sind insbesondere die Bepflanzung und Flächenbefestigung.

8. Niederschlagswasserbehandlung

8.1 Öffentliche Verkehrsflächen: Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist über geeignete Einrichtungen (z. B. Sickerrigolen im Seitenbereich, Hohlkörper-Sickeranlagen) vor Ort zu versickern. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

8.2 Private Verkehrsflächen und Bauflächen:
Das Niederschlagswasser ist über geeignete Einrichtungen (z. B. Sickerrigolen im Seitenbereich, Hohlkörper-Sickeranlagen) auf den privaten Grundstücken bzw. den festgesetzten Versickerungsflächen vor Ort zu versickern. Die Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke ist gemäß ATV-DVWK M 153 zu bewerten. Erforderliche Anlagen zur Vorbehandlung des gesammelten Niederschlagswassers vor dem Versickern sind innerhalb der privaten Grundstücksfläche zu errichten.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen oder Einleitung in öffentliche Versickerungsanlagen ist nicht zulässig. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungseinrichtungen darzustellen. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

9. Immissionsschutz

9.1 MI1: Nachtarbeit im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr ist unzulässig.

9.2 Auf jeder nachfolgend genannten Teilfläche sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle genannten reduzierten Emissionskontingente L EK, ik, nach DIN 45 691 weder tags (06.00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche i	L_{EK} tags in dB(A)/m²	L_{EK} nachts in dB(A)/m²
GE mit Richtungssektor 180 Grad (Süden)	55	45
GE alle restlichen Richtungssektoren	60	50
MI 2	55	45
MI 1	55	--

Der Immissionsschutz behält sich, vor im Bedarfsfall die Einholung eines Gutachtens durch eine unabhängige Messstelle gemäß § 28 BImSchG für die Ansiedlung eines Betriebes im Einzelfall vor.

9.3 Die Fenster von schutzbedürftigen Räumen wie z. B. von Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer sowie von Büro- und Aufenthaltsräumen sowie zu diesen Räumen dazugehörige Balkon- und Terrassentüren, die zur Staatsstraße St 2141 orientiert sind, haben mindestens der Schallschutzklasse 3 zu entsprechen. Zudem ist an diesen Fassaden eine schallgedämmte Wohnraumlüftung (z. B. schallgedämmte Lüftungsanlage) für schützenswerte Räume (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) sicherzustellen. Alternativ können diese Räume so geplant werden, dass sie durch Fenster an einer ruhigen Fassade belüftet werden.

Empfohlen wird eine grundrissorientierte Planung, bei der schützenswerte Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) nicht an der der Staatsstraße 2141 zugewandten Seite zu liegen kommen.

10. Artenschutz

10.1 Die Rodung von Gehölzen ist ausserhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen (gem. Bestimmungen § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).

11.Kompensationsflächen

11.1 Kompensationsfläche 2:
Eine anteilige Kompensation im Umfang von 4.423 m² wird auf der Ökokontofläche Ö2 "Ackerfläche östlich von Obersunzing" der Gemeinde Leiblfing erbracht. Hierfür wird eine reale Grundstücksfläche von 2.268 m² mit einem Anerkennungswert von 4.423 m² von der Flurnummer 84 Gmk. Obersunzing abgebucht. Lage und Umfang der Abbuchung sind in Anlage 3 zum Bebauungsplan im Maßstab 1:2.000 dargestellt.

11.2 Kompensationsfläche 3:
Eine anteilige Kompensation im Umfang von 4.549 m² wird auf der Ökokontofläche Ö8 "Ackerbrache östlich Obersunzing" der Gemeinde Leiblfing erbracht. Hierfür wird eine reale Grundstücksfläche von 2.676 m² mit einem Anerkennungswert von 4.549 m² von der Flurnummer 71(T) Gmk. Obersunzing abgebucht. Lage und Umfang der Abbuchung sind in Anlage 3 zum Bebauungsplan im Maßstab 1:2.000 dargestellt.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Belange der Denkmalpflege

Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal verzeichnet. Aufgrund des Vorkommens im Nahbereich sind oberirdisch nicht sichtbare Bodendenkmäler nicht auszuschließen.
Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Vor einer Bebauung hat der Vorhabenträger im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden.
Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen treten auch bei ordnungsgemäßer Ausführung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auf, die vom Bauwerber zu dulden sind.
Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

3. Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen.
Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse muss ein Wendehammer nach DIN errichtet werden.
Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

6. Regenwassernutzung

Nach der geltenden Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Aitrachtalgruppe, ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden. Darüber hinausgehende Eigenversorgungsanlagen sind vom Zweckverband genehmigen zu lassen. Auf Antrag des Grundstückseigentümers kann die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck und Teilbedarf beschränkt werden.
Bei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist darüber hinaus die Gemeinde Leiblfing zu informieren.

7. Hinweise der Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.
Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb nicht gesammelt sondern über Grünflächen und Mulden breitflächig versickert werden.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes, grenzt jedoch an einen wassersensiblen Bereich an. Bei Ereignissen, die höher als das festgesetzte HQ100 des angrenzenden Überschwemmungsgebietes der Aitrach sind, werden Teilflächen des Bebauungsplanes betroffen.

Aufgrund der nahe beieinander liegenden Parzellen können sich Grundwasserpumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist bei der Planung eigenverantwortlich zu beachten und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Nach §1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünflächen oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist nach §202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle Erdarbeiten werden die Normen DIN 18195 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodens vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellung zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

8. Recyclingbaustoffe

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

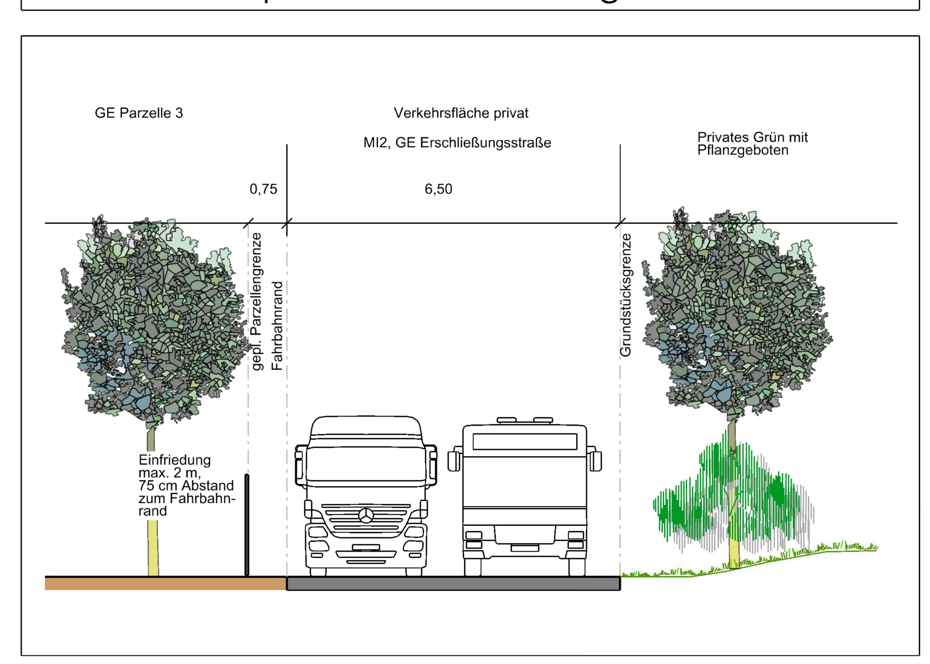
9. Hinweise zur Abwasserentsorgung

Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist eine Schmutzwasserentsorgung im Freispiegelgefälle nicht möglich. Rückstauebene ist die Straßenoberkante. Die Eigentümer haben sich gegen einen Rückstau aus Entsorgungsleitungen zu sichern.

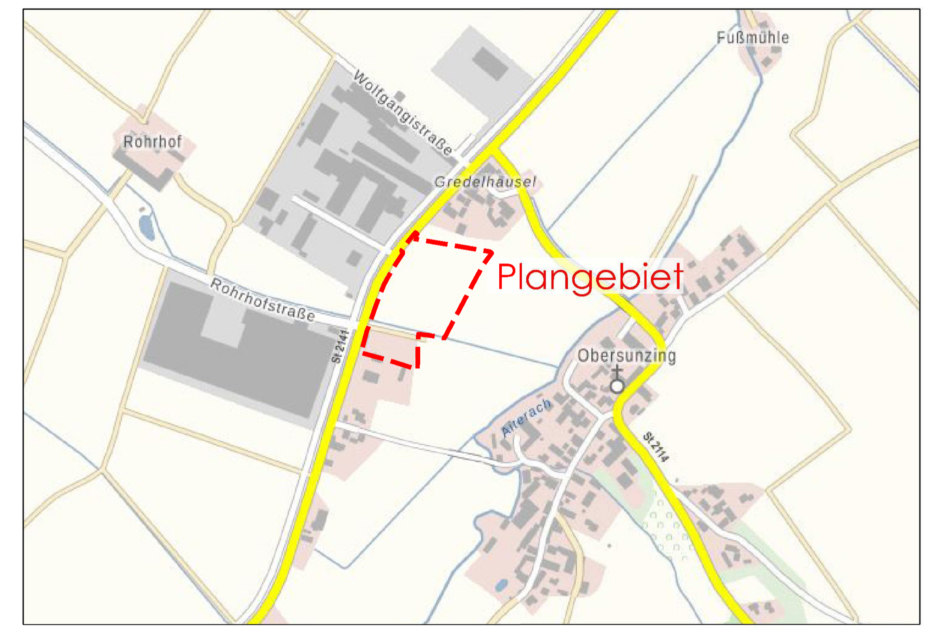
10. Hinweise des Straßenbaulastträgers St 2141

Die Haltesichtweite von 160 m auf der Staatsstraße sind von Leiblfing in Richtung Straubing fahrend in der Innenkurve von jeglicher Bebauung, hohen Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten. Die Anfahrsichtfelder von 3 m / 210 m sind von jeglicher Bebauung, hoher Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten.
Es ist sicherzustellen, dass aus dem Einmündungsbereich kein Oberflächenwasser über die Staatsstraße abgeführt wird.
Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen darf den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße nicht zugeleitet werden.
Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der St 2141 durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Bereich des MI/GE-Gebietes sowie durch eventuelle Spiegelungen und Reflektionen von ggf. geplanten Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen nicht geblendet oder irritiert werden.
Für die St 2141 wurde 2015 zwischen Leiblfing und Straubing eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV'15) von 6.914 Kfz/24h mit etwa 8 % Schwerverkehr ermittelt. Für den Nachweis des Lärmschutzes ist von der bestehenden Geschwindigkeitsbeschränkung auszugehen. Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde Leiblfing oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten MI/GE-Gebiet gestellt werden, abgelehnt werden. Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die vom Staatlichen Bauamt zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.

Karte 2: Prinzipschnitt Erschließungsstraße M 1:100



ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Leiblfing hat in der öffentlichen Sitzung vom 11.09.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes- und Grünordnungsplanes beschlossen.

2. Vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Gemeinde Leiblfing hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 19.02.2020 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 12.03.2020 bis 15.04.2020 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Vorzeitige Behördenbeteiligung
Die Gemeinde Leiblfing hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.03.2020 bis einschließlich 15.04.2020 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Die Gemeinde Leiblfing hat am 16.07.2020 den Entwurf sowie die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.07.2020 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.07.2020 wurde mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2020 bis einschließlich 03.12.2020 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 26.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Leiblfing hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 29.03.2021 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.03.2021 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Leiblfing, den ....

....
(J. Moll, 1. Bürgermeister) (Siegel)

7. Ausfertigung. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt

Leiblfing, den ....

....
(J. Moll, 1. Bürgermeister) (Siegel)

8. Bekanntmachung / Inkrafttreten
Die Gemeinde Leiblfing hat den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am .... bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Festsetzungen damit gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Leiblfing, den ....

....
(J. Moll, 1. Bürgermeister) (Siegel)

mks Architekten – Ingenieure GmbH

mks Architekten-Ingenieure GmbH
Mühlenweg 8
94347 Ascha
T 09961 9421 0
F 09961 9421 29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
MI / GE "An der Staatsstraße Obersunzing"

PLANART: **SATZUNG**	PLANNUMMER: B 1.0
BAUORT | PROJEKT: Gemeinde Leiblfing, Bebauungs- und Grünordnungsplan MI / GE "An der Staatsstrasse Obersunzing"	PROJEKTNUMMER: 2019-112; LANDKREIS | STADT: Straubing-Bogen
VERFAHRENSTRÄGER: Gemeinde Leiblfing, Schulstraße 6, 94339 Leiblfing	REGIERUNGSBEZIRK: Niederbayern; MAßSTAB: 1 : 1.000
DARSTELLUNG: Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Festsetzungen / Hinweisen; PLANVERFASSER	PLANGRÖßE: 95 x 80 cm; DATUM: Satzung vom 29.03.2021
BEARBEITET: al; GEZEICHNET: al	

Bayerische Architektenkammer – Landschafts-Architekt – ByAK – 175 420 – Körperschaft des öffentlichen Rechts