

Bebauungsplan

"GEWERBEGEBIET WOLFGANGIFELD m.B."

Gemeinde Leiblfing, Landkreis Straubing - Bogen

	BB	FI	BAU	HV	TD	SCH
TEXTTEIL	GL	09. Nov. 2007				BGM
Gemeinde Leiblfing						

Planung:

Dietmar Lüling, Dipl.Ing.Architekt,  
Architektengruppe 4  
8448 Leiblfing  
Tel.: 09427/1476 Fax.: 1675

Grünordnung:

Wolfgang Weinzierl, Landschaftsarchitekt BDLA  
Parkstraße 10  
8070 Ingolstadt  
Tel.: 0841/69048

Leiblfing. 26. Juli 1990  
03. Dez. 1990  
27. März 1991  
12. Juni 1991  
01. Okt. 1991

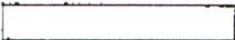
06. MAI 1992

*Lüling*  
Lüling, Dipl.Ing.Architekt

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung v. 1.7.1987 (BGBl. I S.2191)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 1763)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV -) in der Fassung v. 18.12.1990
4. Bayerische Bauordnung - (BayBO)  
Den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 91 liegt die BayBO in der Fassung v. 28.6.1990 zugrunde. Für die baurechtliche Bearbeitung einzelner Bauanträge gilt die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens.
5. Bayerische Gemeindeordnung - BayGO -.
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung v. 16.07.1986.

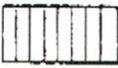
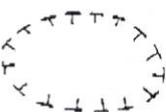
## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- |    |  |   |
|----|--|---|
| 1. | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  |    |
| 2. | Art der baulichen Nutzung<br>Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.<br>Ausnahmen nach Abs. (3) werden nicht zugelassen<br>(ausgenommen Bestand).                       | GE m.B.   |
| 3. | Maß der baulichen Nutzung<br>- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze<br>- Grundflächenzahl<br>- Geschosßflächenzahl  | II<br>0,8<br>1,0  |
| 4. | Auf den Baugrundstücken ist offene Bauweise<br>nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude-<br>länge darf 50 m überschreiten.                                | 0   |
| 5. | Baugrenze<br>Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.  |  |
| 6. | Straßenverkehrsfläche bzw. Geh- oder Radweg  |  |
| 7. | Sichtdreieck mit Maßangaben (m)  |  |
| 8. | Hauptversorgungsleitung Wasser DN 250. Es dürfen<br>bis zu einer Entfernung von 3 m keine Bauwerke od.<br>Einfriedungen erstellt, bzw. Bäume gepflanzt werden. |  |

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen.  
Dachneigung 15 -20°.  
Farbe der Dachdeckung: rot  
Firstrichtung der Hauptbaukörper senkrecht oder parallel zur Erschließungsstraße.
  2. Büro- und Verwaltungsgebäude können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.  
Max. Wandhöhe 7,0 m. Max. Firsthöhe der Hauptbaukörper 11,0 m.  
Heller Farbton der Außenwandflächen.
  3. Wo Einfriedung erforderlich ist:  
Maschendrahtzäune, max. 2.00 m hoch ohne durchlaufende Sockel.
  4. Der flächenbezogen Schalleistungspegel darf 50 dB (A) nachts nicht überschreiten.
  5. Ein Probebrunnen ist an geeigneter Stelle herzustellen und muß jederzeit eine zerstörungsfreie Probeentnahme ermöglichen.
  6. Werbeanlagen müssen zurückhaltend gestaltet werden. Max. Größe pro Betrieb 3 qm.  
Wechsellicht und grelle Farben sind ausgeschlossen.
  7. Anfallendes Oberflächenwasser soll als Brauchwasser genutzt werden. Überschüssiges Oberflächenwasser muß entweder in der Fläche oder über Schluckbrunnen versickert werden, bzw. darf bei nicht gegebener Versickerungsfähigkeit erst über einen naturnah gestalteten Regenrückhalteweiher, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Straubing-Bogen, sowie dem Wasserwirtschaftsamt, Deggendorf, in den nächsten Vorfluter geleitet werden.  
Der Regenrückhalteweiher wird auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 554, Gemarkung Obersunzing hergestellt.
- Die öffentlichen Erschließungsflächen werden in den Grünstreifen entlang der Staatsstraße entwässert, die als Regenrückhaltefläche ausgebildet wird.

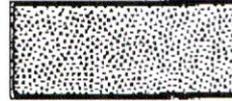
## HINWEISE

- |     |  |  |
|-----|--|--|
| 1.  | Bestehende Wohngebäude   |         |
| 2.  | Bestehende andere Gebäude  |         |
| 3.  | Bestehende Grundstücksgrenzen  |         |
| 4.  | Flurnummer z.B.  | 110  |
| 5.  | Aufzulösende Grundstücksgrenzen  |         |
| 6.  | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  |         |
| 7.  | Höhenlinie   |         |
| 8.  | 20 KV - Freileitung  |  20 KV |
| 9.  | Maststation  |       |
| 10. | Flächen mit möglichen, bzw. nicht sichtbaren Bodendenkmälern. Es muß mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden (s.a. Flächennutzungsplan). Sie unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.   |       |
| 11. | Gesamtgröße ca. 5,6 ha   |  |
| 12. | Planunterlage: Katasterblatt 1990  |  |
| 13. | Nach Möglichkeit sollen trinkwassersparende Verfahren nach dem Stand der Technik angewendet werden. Auf die Gefahr von Legionellenbildung wird hingewiesen; Beratung und Untersuchungen von Proben sind dem Gesundheitsamt Straubing oder sonstigen zugelassenen Stellen zu ermöglichen. |  |
| 14. | Schadstoffe müssen jederzeit vorschriftsmäßig entsorgt werden.   |  |
| 15. | Abfälle sind gemäß BayAbfALG getrennt zu erfassen.   |  |
| 16. | Die eingeschriebenen Grundstücksgrößen sind nur ca.-Werte.   |  |
| 17. | Tore und Türen dürfen nicht auf öffentliche Flächen aufschlagen.   |  |

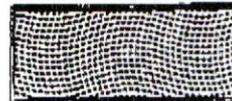
18. Zeichnerische Darstellung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.
19. Drei Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten ist die OBAG zu verständigen. Beiderseits von Erdkabeln ist ein Abstand für Bepflanzungen von 2,50 m freizuhalten.
20. Die Mittelungspegel überschreiten die nach DIN 18 005 angegebenen Orientierungswerte. Es werden Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

## FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

## 1. Öffentliche Grünflächen



## 2. Private Grünflächen



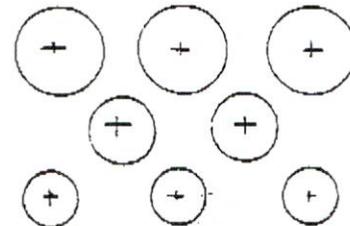
## 3. Bepflanzung, Pflanzarten

## Pflanzqualifikation

Hochstämme oder Stammbüsche 3 x versetzt, aus extra weitem Stand, STU 18-20 cm mit artentypischer Krone.  
Feldgehölze und Hecken einheimischer Art: mind. 2 x verschulte Heister und Sträucher.

## Baumreihe entlang der

- Staatsstraße St 2141,  
Tilia cordata - Winterlinde,
- Allee-Erschließungsstraße  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn,
- Stichstraße im Westteil der  
Grundstücke Fl.Nr. 429, 430:  
Carpinus betulus - Hainbuche



Die übrigen öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit einer dichten Pflanzung von Gehölzgruppen aus einer Auswahl folgender Arten zu gestalten:

Quercus robur	- Stieleiche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Tilia cordata	- Winterlinde
Prunus avium	- Vogelkirsche
Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Malus sylvestris	- Holzapfel
Pyrus pyraster	- Wildbirne
Corylus avellana	- Hasel
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Crataegus oxyacantha	- Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehe
Lonicera xylosteum	- Geißblatt
Ligustrum vulgare	- Liguster
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Rosa arvensis	- Kriechende Rose
Rosa canina	- Hundsrose
Clematis vitalba	- Waldrebe

Alle öffentlichen und privaten Grünflächen sind in den Randbereichen mit Ausnahme auf Fl.Nr. 428/2 im Zuge der Erschließungsmaßnahmen anzulegen, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode.

Der vorhandene Baumbestand auf Fl.Nr. 428 ist zu erhalten.

Die Eingrünung des Grundstückes 428/2 muß unmittelbar nach Aufgabe der derzeitigen betrieblichen Nutzung erfolgen.

Kfz-Stellplätze sind durch Anordnung von mind. 2,0 m breiten Grünstreifen, die eine Bewuchsdichte von einem Baum (Hochstamm 18/20, 3 x v.) auf 16 m<sup>2</sup> und einem Strauch 80/100 cm hoch auf 1 m<sup>2</sup> zu begründende Fläche aufzuweisen haben, zu gliedern (Bepflanzung s. Artenliste). Pro 5 Kfz-Stellplätze ist mindestens 1 Großbaum zu pflanzen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist neben den auf der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Begrünung festgesetzt. Ihre Größe hat insgesamt mind. 15% der maßgebenden Gesamtgrundstücksgröße zu betragen.

Anbaufreie Außenwände und Außenwände, die den baulichen Endzustand darstellen, sind mit vertikalem Grün zu gestalten.

Pflanzenarten:

Hedera helix	- Efeu
Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Knöterich
Clematis vitalba	- Waldrebe

Die Verwendung von Nadelgehölzen und rot- und gelbblaubigen Laubgehölzen sowie alle fremdländischen und nicht standortgerechten Bäume und Sträucher sind nicht zulässig.

Für die Bepflanzung wird ein Baumanteil von 10% festgesetzt.

Zu erhaltender Gehölzbestand



#### 4. Bodenschutz

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und bau-seits zu lagern. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe zu schützen.

Bei längerer Lagerung des Oberbodens sind die Oberflächen der Mieten mit Leguminosenmischungen anzusäen.

5. Beläge von Geh-, Fahr- und Lagerflächen

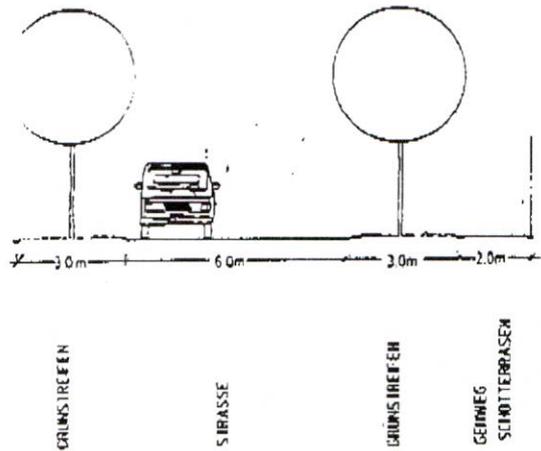
Geh- und Radwege, Parkstreifen, Parkplätze und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigem Schotterrasen herzustellen.

Grundsätzlich ist die Oberfläche so wenig wie möglich zu versiegeln.

Für Zufahrten ist eine Höchstbreite von 6 m zulässig. Dabei darf der Anteil der Zufahrten im Erschließungsbereich 20 % der gesamten Grundstückslänge nicht überschreiten. Bei Grundstückslängen unter 60 m ist nur 1 Zufahrt zulässig.

6. Schnittfestsetzung

Erschließungsstraße 14 m



7. Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.