

**GEMEINDE LEIBLFING**

**BEBAUUNGSPLAN**

**"GEWERBEGEBIET M.B. WOLFGANGIFELD"**

Deckblatt Nr. 2

DECKBLATT NR. 2

Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet m.B. Wolfgangifeld"  
der Gemeinde Leiblfing

## INHALTSVERZEICHNIS

- I PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL
- II PLANLICHE FESTSETZUNGEN
- III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- IV HINWEISE
- V VERFAHREN

## I PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Leiblging ist Eigentümerin des Grundstückes Fl. Nr. 432 der Gemarkung Obersunzing. Das Grundstück grenzt im Norden unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet m.B. Wolfgangfeld. Für dieses bereits bestehende Gewerbegebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Aufgrund aktueller Nachfragen nach gewerblichen Baugrundstücken plant die Gemeinde Leiblging eine Erweiterung des bisherigen Bebauungsplanes auf die Fl. Nr. 432. Das Grundstück ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet gekennzeichnet.

Nutzungskonflikte z. B. mit vorhandenen Wohngebäuden, sind aufgrund der örtlichen Lage und einer Beschränkung der südöstlichen Teilfläche auf einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 57 dB(A) / m<sup>2</sup> nicht zu erwarten.

Die Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser, Strom) erfolgt über die bereits vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen.

Das Baugebiet enthält vermutlich Bodendenkmäler im Sinne des Bay.DSchG. Dem Kreisarchäologen des Landkreises Straubing-Bogen wird daher die Möglichkeit eingeräumt frühzeitig Sondagegrabungen vorzunehmen (vgl. Hinweise).

## II ÄNDERUNG DER PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

im Bereich des Deckblattes Nr. 2

2 a Art der baulichen Nutzung GE m.B.

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind zulässig.

Nicht zugelassen sind Vergnügungsstätten.

Art der baulichen Nutzung GE

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind zulässig.

Zulässig sind Vergnügungsstätten in Form von Diskotheken.

4 a Es wird keine Bauweise festgesetzt.

### III ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

im Bereich des Deckblattes Nr. 2

- 1 a Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen.  
Dachneigung 5° - 20°  
Farbe der Dachdeckung bei geneigten Dächern: rot  
Firstrichtung der Hauptbaukörper senkrecht oder parallel zur Erschließungsstraße  
Büro, Verwaltungs- und Tankstellengebäude können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.
- 4 a Der flächenbezogene Schalleistungspegel darf im GE m.B. 57 dB(A) / m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die nicht bezifferten planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet m.B. Wolfgangfeld" gelten unverändert auch für das Deckblatt Nr. 2 .

## IV HINWEISE

für den Bereich des Deckblattes Nr. 2

### 1 OBAG

Entlang der bestehenden Erschließungsstraße sowie des geplanten Wendehammers sind 0,4 kV-Niederspannungserdkabel verlegt. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Änderungsbereiches bitten wir Sie, das OBAG-Regionalzentrum Bogen, Bayerwaldstraße 41, Tel. Nr. 09422 / 825-0 zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, daß die Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln eingehalten wird. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen.

Die Wasserleitung DN 125 und die Bepflanzung entlang der Erschließungsstraße sind bereits Bestand.

### 2 Archäologie

Im Bereich des Deckblattes ist ein Luftbildbefund bekannt, der auf eine vorgeschichtliche Siedlung hinweist.

Das Gebiet wird deshalb nachrichtlich als Bodendenkmal gekennzeichnet. Archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach § 8 DSchG.

Dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Kreisarchäologie Straubing-Bogen muß Gelegenheit gegeben werden das Bodendenkmal freizulegen und zu bergen. Mit einer längeren Frist zwischen Humusabtrag und Baubeginn ist zu rechnen.

Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet m.B. Wolfgangfeld" gelten unverändert auch für das Deckblatt Nr. 2 .

## V VERFAHREN

### Auslegung:

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 2 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..25.11.96... bis ..27.12.96... bei der Geschäftsstelle der Gemeinde Leiblfing öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..15.11.96..... ortsüblich bekanntgemacht.

Leiblfing, ..18.02.97.....



1. Bürgermeister

Hammerschmid  
1. Bürgermeister

### Satzung:

Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.01.1997 die Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 2 gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Leiblfing, 29.01.1997



1. Bürgermeister

Hammerschmid  
1. Bürgermeister

### Anzeige:

Das Landratsamt Straubing hat mit Schreiben vom ..5. MRZ. 1997... mitgeteilt, daß die nach § 11 BauGB angezeigte Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 2 geprüft wurde und keine Rechtsvorschriften verletzt wurden.

Straubing, ..5. MRZ. 1997...  
Landratsamt Straubing - Bogen

Straubing, ..5. MRZ. 1997.....



Lermer  
Oberregierungsrat

Ausfertigung

Das Deckblatt 2 zum Bebauungsplan "GE Wolfgangifeld", Obersunzing  
in der Fassung vom 29.01.97 wird hiermit ausgefertigt.

Leiblfing, 17.03.97



*Hammbrüst*

**Bekanntmachung:**

Die angezeigte Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 2 wird mit der Begründung bei der Geschäftsstelle der Gemeinde Leiblfing gemäß § 12 Satz 2 BauGB zur Einsicht bereitgehalten.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ..... bekanntgemacht.

Die Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 2 ist damit nach § 12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich.

Leiblfing, .....

.....  
1. Bürgermeister

**Planung:**

gez. 15.10.1996  
gez. 29.01.1997

ARCHITEKTEN  
HORNBERGER  
ILLNER + WENY  
REGENSBURGER STR. 61  
94315 STRAUBING  
TELEFON 09421 / 82121  
TELEFAX 09421 / 82277