

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO Ausnahmen nach Abs. 3 werden nicht zugelassen (ausgenommen Bestand) max. Anzahl der Geschosse Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Die Gebäude müssen mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden einzuhaltende Firstrichtung der Gebäudelängsseiten der Hauptbaukörper senkrecht oder parallel zur Erschließungsstraße öffentliche Straßenverkehrsfläche öffentlicher Geh- und Radweg Straßenbegrenzungslinie öffentliche Grünfläche

standortheimischer Laubbaum zu pflanzen

5. Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Rückhaltebecken für Regenwasser

Geltungsbereich des Bebauungsplan Deckblattes

► ► • • • • • • • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung

Für die einzelnen Baugrundstücke gilt das im Plan durch Planzeichen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung.

Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 i.V.m §19 BauNVO § 17 i.V.m §20 BauNVO

Dachform: Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen.

Dachdeckung: Farbe der Dachdeckung: rot / grau

Die Fassaden sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten, glänzende und reflektierende Materialien und Waschbeton sind nicht zulässig. max. Firsthöhe der Hauptbaukörper 11,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertiggestellten Geländeoberfläche bis zum Einschnitt der Außenkante der maßgeblichen Umfassungswand (nicht An- oder Vorbauten) in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite, Die natürliche und fertiggestellte Geländeoberfläche sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN anzugeben.

Werbeanlagen müssen zurückhaltend gestaltet werden. Max. Größe pro Betrieb 3,00 m² Wechsellicht und grelle Farben sind ausgeschlossen.

Zulässig sind Maschendrahtzäune ohne durchlaufenden Zaunsockel.

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 ist auf der Teilfläche der F.Nr. 430/5, Gemarkung Obersunzing hergestellt.

Die öffentlichen Erschließungsflächen werden in den Grünstreifen entlag der Staatsstraße entwässert, die als Regenrückhaltefläche ausgebildet wird.

Der flächenbezogene Schallleistungspegel darf 50 dB(A)/m² nachts nicht überschreiten.

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

Die übrigen öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit einer dichten Pflanzung von Gehölzgruppen

Acer campestre Carpinus betulus Prunus avium

Pyrus pyraster Quercus robur Sorbus aucuparia Tilia cordata Fraxinus excelsior Fagus sylvatica Malus sylvestris Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Prunus spinosa

Rhamnus catharticus Rosa arvensis Rosa canina Lonicera xylosteum Rhamnus frangula Clematis vitalba

Pflanzdichte: 1 Strauch pro 1,5 m², 1 Buam pro 3 m²

Alle öffentlichen und privaten Grünflächen sind in den Randbereichen mit Ausnahme auf Fl. Nr. 428/2 im Zuge der Erschlisßungsmaßnahmen anzulegen, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode. 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, 3xv.) auf 16 m² und einem Strauch 80/100 cm hoch auf 1 m² zu begrünende Fläche aufzuweisen haben, zu gliedern (Bepflanzung s. Artenliste). Pro 5 Kfz-Stellplätze ist mindestens 1 Großbaum zu pflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

als Satzung beschlossen.

Leiblfing, den 24.03.2015

Frank, 1. Bürgermeister

Leiblfing, den 25.03.2015

Frank 1. Bürgermeister

Leiblfjng, den 26.03.2015

Frank, 1. Bürgermeister

BEGRUNDUNG

Fläche ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

g) Ausgefertigt:

am 10.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht

in der Zeit vom 10.12.2013 bis 27.01.2014 stattgefunden.

in der Zeit vom 15.10.2014 bis 24.11.2014 beteiligt.

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.07.2013 die Aufstellung des

Bebauungsplan-Deckblattes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde

in der Fassung vom 31.10.2013 hat in der Zeit vom 20.12.2013 bis 27.01.2014

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 31.10.2013 hat

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplan-Deckblattes

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 28.08.2014 wurden die

e) Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 28.08.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2014 bis 24.11.2014 öffentlich ausgelegt.

Bebauungsplan-Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.03.2015

h) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplane-Deckblattes wurde am 26.03.2015 gemäß

Die Gemeinde Leiblfing hat 1991 südlich der Betriebsgebäude der Firma Hirtreiter Holzbau GmbH auf einer bis dahin landwirtschaftlich genutzten

Aktuell plant dié Firma Moll Automatisierungs GmbH nördlich ihrer bestehenden

und das geplante Bauvorhaben aufgenommen. Die Baugrenzen wurden angepasst.

Mittels Deckblatt Nr. 3 wurde das Gewerbegebiet im Jahr 1999 nochmals nach Süden hin erweitert. Beide Flächen sind zwischenzeitlich bebaut.

Betriebsgebäude eine neue Werkhalle mit Büro- und Schulungsräumen. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht auf dieser Fläche bisher noch eine

In das vorliegende Deckblatt Nr. 5 wurde der aktuelle Gebäudebestand

Zur besseren Übersicht wurde das gesamte Plangebiet zu einem Planwerk

Die bisherigen textlichen Festsetzungen und Hinweise wurden übernommen.

kleinteilige Gewerbeparzellierung samt Wendehammer vor.

§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Bebauungsplan-Deckblatt ist damit in Kraft getreten.

f) Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 05.03.2015 das

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

Anbaufreie Außenwände und Außenwände, die den baulichen Endzustand darstellen,

sind mit vertikalem Grün zu gestalten. Pflanzarten:

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

Die Verwendung von Nadelgehölzen und rot- und gelblaubigen Laubgehölzen sowie alle fremdländischen und nicht standortgerechten Bäume und Sträucher sind nicht zulässig. Für die Bepflanzung wird ein Baumanteil von 10% festgesetzt.

10. Bodenschutz

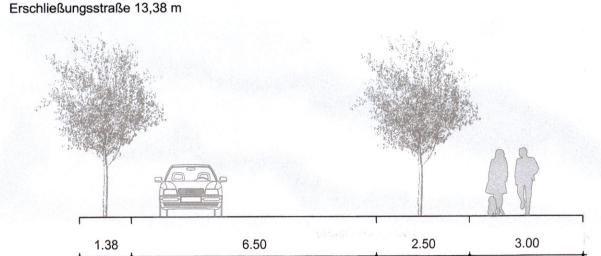
Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und bauseits zu lagern. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe zu schütten. Bei längerer Lagerung des Oberbodens sind die Oberflächen der Mieten mit Leguminosenmischungen anzusäen.

11. 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 6,0 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.

12. Schnittfestsetzung



13. Freiflächengestaltungsplan

Mit der Vorlage des Bauantrages ist eine Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Gebäude Schemabaukörper geplant Stellplätze geplant bestehende Grundstücksgrenzen

geplante Maßangaben in Meter bestehende Flurnummern

Hauptversorgungsleitung

Hauptversorgungsleitung Wasser DN 250. Es dürfen bis zu einer Entfernung von 3,0 m keine Bauwerke oder Einfriedungen erstellt

unterirdische Versorgungsleitungen der Bayernwerk AG (20-kV-Mittelspannungserdkabel; 0,4-kV-Niederspannungserdkabel) (nachrichtliche Übernahme)

Sichtdreieck

12. L L L Flächen mit möglichen, bzw. nicht sichtbaren Bodendenkmälern

HINWEISE DURCH TEXT

Archäologische Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten unterliegen nach Art. 7 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) oder der Kreisarchäologie des Landkreises Straubing-Bogen mitgeteilt werden.

Nach Möglichkeit sollen trinkwassersparende Verfahren nach dem Stand der Technik angewendet werden. Auf die Gefahr von Legionellenbildung wird hingewiesen. Beratung und Untersuchung von Proben sind dem Gesundheitsamt Straubing oder sonstigen zugelassenen Stellen zu ermöglichen.

Schadstoffe müssen jederzeit vorschriftsmäßig entsorgt werden.

 Abfälle sind gemäß BayAbfALG getrennt zu erfassen. 5. Tore und Türen dürfen nicht auf öffentliche Flächen aufschlagen.

Die Mittelungspegel überschreiten die nach DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte.
 Es werden Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

7. Landwirtschaft

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Die nach Art. 48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände von Bepflanzungen sind zu beachten.

Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide Auf den Einsatz von Mineraldünger und Pestiziden sollte auf privaten Flächen verzichtet

werden. Auf öffentlichen Flächen werden Mineraldünger und Pestizide nicht eingesetzt. 9. Streusalz/ ätzenden Streustoffe
Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

Metalldächer Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

 11. Pflanzabstände Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 4,00 m zu vorhandenen oder geplanten 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" wird verwiesen.

12. Niederschlagswasser

Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) 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.

Deggendorf zu informieren.

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

**LEIBLFING** 

LKR. STRAUBING-BOGEN



**BEBAUUNGSPLAN** "GEWERBEGEBIET WOLFGANGIFELD m. B." Deckblatt Nr. 5

M 1:1000 PLANVERFASSER: DATUM: LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING

09421/96364-0

BEARB.: 05.03.2015 av

Allplan 2012