

Bebauungsplan

"GEWERBEGEBIET WOLFGANGIFELD m. B."

Gemeinde Leiblging, Landkreis Straubing - Bogen

TEXTTEIL

Planung:

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

Grünordnung:

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

Leiblging, 26. Juli 1990
" 03. Dez. 1990
27. März 1991
12. Juni 1991
01. Okt. 1991

.....*Dietmar 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

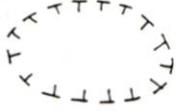
- | | |
|---|------------------|
| 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | |
| 2. Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO .
Ausnahmen nach Abs. (3) werden nicht zugelassen
(ausgenommen Bestand). | GE m.B. |
| 3. Maß der baulichen Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze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

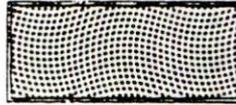
18. Zeichnerische Darstellung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.
19. Drei Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten ist die OBAG zu verständigen. Beiderseits von Erdkabeln ist ein Abstand für Bepflanzungen von 2,50 m freizuhalten.
20. Die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

FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Öffentliche Grünflächen



2. Private Grünflächen



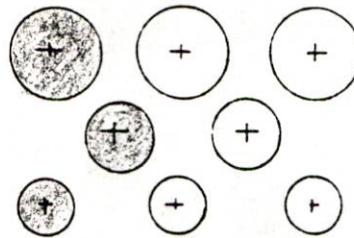
3. Bepflanzung, Pflanzarten

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 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.

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

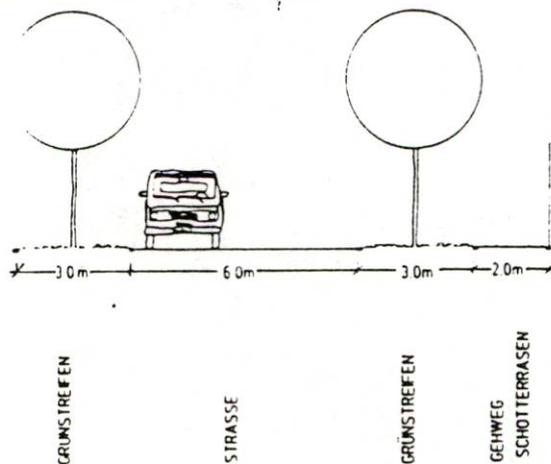
Geh- und Radwege, Parkstreifen, Parkplätze und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigem Schotterrasen herzustellen.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom
 09. OKT. 1991 mit im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Leiblfing, den



1. Bürgermeister
 Hammerschmid
 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Leiblfing beschließt aufgrund des § 10 BauGB i.V. mit Art. 91 Abs. 3 und 4 BayBO
 ergänzt durch die DVBayBO i. d. Fassung vom 20.01.83, der Planzeichenverordnung vom
 18.12.90, der BauNVO und Art. 23 BayGO den Bebauungsplan als

Satzung

Leiblfing, den

.....
 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wolfgangfeld m.B." wurde gemäß § 11 BauGB der
 Regierung von Niederbayern angezeigt. Mit Schreiben vom AZ.
 wurden keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

....., den

.....

Der Bebauungsplan wird ab sofort mit der Begründung im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu
 jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung
 sind am ortsüblich durch die Gemeinde Leiblfing bekanntgemacht worden. Der
 Bebauungsplan tritt damit nach § 12 BauGB in Kraft.

Leiblfing, den

.....
 1. Bürgermeister

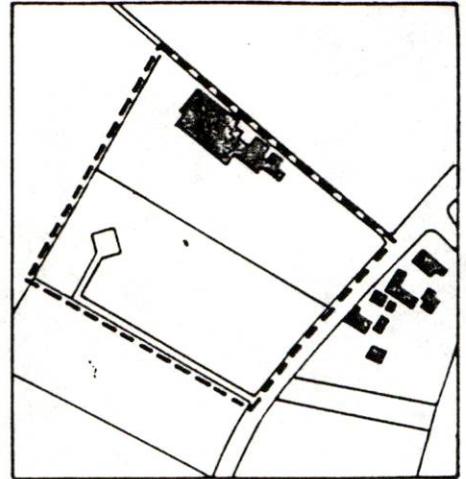
GEMEINDE

LEIBLFING

LANDKREIS STRAUBING - BOGEN

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET m. B.

WOLFGANGIFELD
(PLAN UND TEXTTEIL)



554

DIETMAR LÜLING DIPL. ING. ARCHITEKT
BÜRO ELFINGER ZAHN UND PARTNER
OBERWALTING 48 1/2
8448 LEIBLFING TEL.: 09427 / 1476

GRÜNORDNUNG :
WOLFGANG WEINZIERL
LANDSCHAFTSARCHITEKT BOLA
PARKSTRASSE 10
8070 INGOLSTADT TEL.: 0841 / 69048

1	MASSTAB
453	1 : 1000
0.18	
26.7.90	GEZ.: E.LÜ.
26.7.90	GEZ.: PRO.
3.12.90	GEZ.: E.LÜ
27.3.91	GEZ.: E.LÜ
12.6.91	GEZ.: E.LÜ
01.10.91	GEZ.: E.LÜ

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet m.B. Wolfgangfeld"

Gemeinde: Leiblfing
Landkreis: Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk: Niederbayern

1. LAGE:

Die Gemeinde Leiblfing liegt am südlichen Rand des Landkreises Straubing-Bogen und grenzt an den Landkreis Dingolfing-Landau an. Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Gemeinde der Region 12 zugeordnet und als Kleinzentrum eingestuft. Das Planungsgebiet liegt unmittelbar nordwestlich der Staatsstraße 2141, zwischen Leiblfing und dem Ortsteil Niedersunzing.

2. BAUGEBIETSAUSWEISUNG:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde mit Regierungsbescheid vom 24.7.1985 genehmigt. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt 8 wird parallel eingeleitet. Die Ausweisung der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt als GE m.B. nach § 8 BauNVO. Sie umfaßt die Flurnummern 428, 428/1, 428/2, 429, 430 der Gemarkung Obersunzing und hat eine Größe von ca. 5,6 ha.

3. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL:

Die beabsichtigte Erweiterung des vorhandenen holzverarbeitenden Betriebes kann auf Fl.Nr. 428 erfolgen. Im nordwestlichen Teil der Fl.Nr. 429 und 430 werden 4 kleinere Grundstücke mit einem Stich erschlossen, im südöstlichen Teil wird sich ein örtlicher metallverarbeitender Betrieb auf einer Fläche von ca. 1,5 ha niederlassen. Durch die Aussiedlung dieses Betriebes aus dem Ortsteil Eschlbach werden Nutzungskonflikte beseitigt und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Durch Grünordnungsmaßnahmen soll ein ökologischer Ausgleich für die dem Naturhaushalt entzogenen Flächen gefunden werden (s. Begründung Grünordnung).

Die Festsetzung eines maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegels von 50 dB (A) nachts berücksichtigt die jenseits der Staatsstraße vorhandene Wohnnutzung. Die Erschließungsmaßnahmen sollen im Rahmen von Wirtschaftsförderungsprogrammen gefördert werden. Der Einsatz öffentlicher Mittel ist nur vertretbar, wenn eine zweckentsprechende Nutzung des ganzen Gewerbegebietes sichergestellt ist. Um mögliche Produktionsbeschränkungen infolge von Nutzungskonflikten zu vermeiden, sollen keine Ausnahmen nach § 8 BauNVO, Abs. (3) zugelassen werden. Die bestehende Betriebsleiterwohnung auf Fl.Nr. 428 ist davon ausgenommen.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Er soll weiterhin die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragsatzung bilden und die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

4. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE:

Das Baugebiet steigt von Südosten nach Nordwesten hin an (siehe Höhenschichtlinien). Der Untergrund besteht nach Angabe der Gemeinde vorwiegend aus Humus und Lehm. Ein Bodengutachten wurde erstellt.

5. ERSCHLIESSUNG:

- a) überörtliche Straßen:
am südöstlichen Rand des Baugebietes verläuft die St 2141. Sie erhält eine Spuraufweitung.

- b) Erschließung im Baugebiet:
an übersichtlicher Stelle zweigt von der Staatsstraße eine 6,0 m breite Erschließungsstraße als Stichstraße ab. Sie wird in Teilabschnitten hergestellt.
- c) Die Grundstücke 428, 428/1, und 428/2 sind über eine vorhandene Erschließungsstraße an die St 2141 angebunden.

6. WASSERWIRTSCHAFT:

- a) Wasserversorgung: die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Aitrachtalgruppe und kann als gesichert betrachtet werden.
- b) Abwasserbeseitigung: das Baugebiet kann an die bestehende zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.
- c) Grund- und Sickerwasser: mit erhöhtem Grund- und Sickerwasser muß gerechnet werden. Vor Planungsbeginn der Einzelbauvorhaben sollten Bodengutachten erstellt werden.
- d) Oberflächenwasser sollte möglichst als Brauchwasser genutzt werden. Überschüssige Anteile, die nicht versickert werden können, werden über ein Regenrückhaltebecken der Aitrach zugeleitet. Die öffentlichen Grünflächen werden darüber hinaus so angelegt, daß sie als Regenrückhalteflächen für die Entwässerung der öffentlichen Erschließungsflächen geeignet sind.

7. MÜLLBESEITIGUNG:

Die Beseitigung von Abfällen ist sichergestellt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Getrennterfassung nach Bay AbfALG.

8. ENERGIEVERSORGUNG:

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die OBAG Landshut. Im Norden des Baugebietes verläuft eine 20 KV-Freileitung mit Anschluß an das Baugebiet über eine Trafostation.

9. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE:

-	Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	56125,- qm	
-	abzüglich Flächen, die nicht Teile des inneren Erschließungssystems sind (Aufweitung der St 2141, öffentliches Grün)	3188,- qm	
-	Bruttobaufläche gesamt	52937,- qm	100,0 %
-	abzüglich geplante Straße, Wendepalte, Wege, Straßenbegleitgrün	3506,- qm	6,6 %
-	Nettobaufläche (Neuplanung)	49431,- qm	93,4 %

=====

10. UMFANG DES ERSCHLIESSUNGSaufwandes (§ 128 BauGB)

1.	Grunderwerb: 3506 qm x 30,- DM/qm = 105180,- DM			
2.	Herstellung:			
	Erschließungsanlage	lfdm qm	EP/DM	GP/DM
	-6,0 m Erschließungsstr.	240	1250,-	300000,-
	-Fußweg	190	259,-	47500,-
	-Straßenbegleitgrün	1230	40,-	49200,-
	-Wendepalte	400	150,-	60000,-
	Gesamt			456700,-

11. BEITRAGSFÄHIGER ERSCHLIESSUNGS-AUFWAND (§ 129 BauGB)

- Herstellungskosten der Erschließung	456700,-
- Grunderwerb	105180,-
- Nebenkosten, einschl. Ingenieurkosten	54000,-

Erschließungskosten insgesamt	615880,-
abzüglich 10% Gemeindeanteil	61588,-

Beitragsfähige Erschließungskosten	554292,-
------------------------------------	----------

Erschließungskosten / qm Nettobaufläche:

554292,- DM

----- = 11,21 DM / qm

49431,- qm

Die überschlägigen Erschließungskosten für 1 qm Nettobaufläche betragen ca 11,50 DM.

12. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN FÜR DIE WASSERVERSORGUNG:

Die Anschlußkosten werden nach der Wassersatzung des Zweckverbandes berechnet.

13. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG:

Die Anschlußkosten werden nach der Abwassersatzung der Gemeinde Leiblfing berechnet.

14. FINANZIERUNG DER ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN:

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen werden im Haushaltsplan der Gemeinde Leiblfing berücksichtigt.

15. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG:

Nach derzeitigen Erkenntnissen sind negative Auswirkungen durch die Realisierung des Gewerbegebietes nicht zu erkennen. Zusätzliche Folgekosten für Infrastrukturmaßnahmen sind nicht zu erwarten.

Leiblfing, den 01. Oktober 1991

Dietmar Lüling, Dipl.Ing.Architekt
Oberwaling 48 1/2
8448 Leiblfing
Tel: 09427/1476 Fax: 1675

gebilligt laut Gemeinderatsbeschluß

vom: 09. OKT 1991

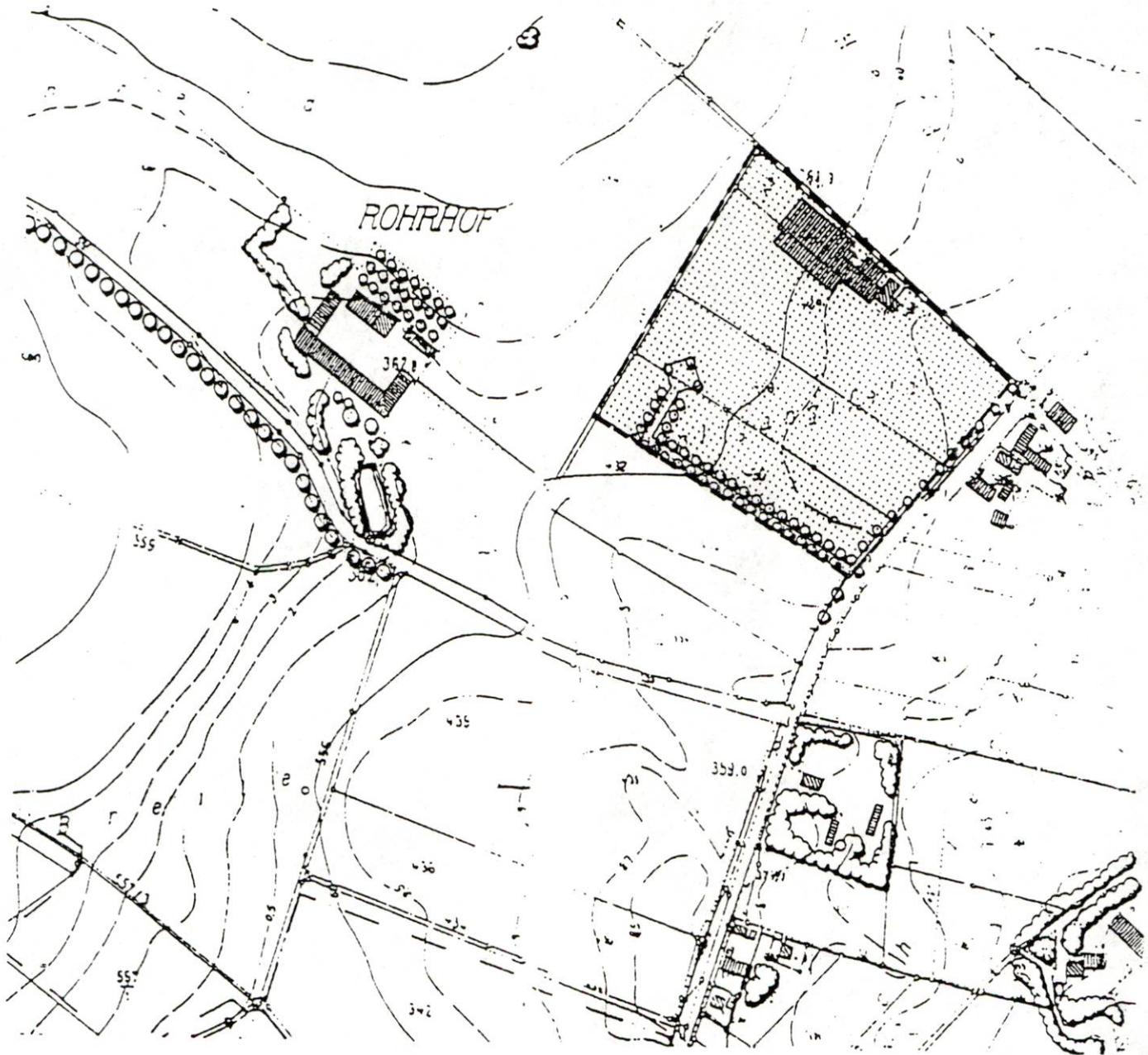
Leiblfing, den

..... 

1. Bürgermeister
Hammerschmid
1. Bürgermeister

Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Gewerbegebiet Wolfgangifeld" m.B.
Gemeinde Leiblging

Begründung zum Grünordnungsplan



Übersichtslageplan M = 1 : 5.000

1. Natürliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Donau-Isar-Hügelland

Geologie, Topografie, Böden

Das geplante Gewerbegebiet liegt im Bereich quartärer Löß- und Lößlehmschichten mit entsprechend lehmigen Böden guter Bonität. Das nach Nordwesten leicht ansteigende Gelände wird im Südosten durch die Staatsstraße St 2141 von der Niederung des Aiterachtales getrennt.

Potentiell natürliche Vegetation

Der Bebauungsbereich gehört dem Vegetationsgebiet des Reinen-Eichen-Hainbuchenwaldes an (Galio-Carpinetum typicum).

Reale Vegetation, vorhandene Nutzung, Landschaftsbild

Im Norden des Planungsbereiches existiert ein Holzverarbeitender Betrieb mit Lagerflächen. Der übrige Bereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Schützenswerte, naturnahe Strukturen sind nicht vorhanden, die Feldflur ist weitgehend ausgeräumt.

Für das Landschaftsbild bestimmend sind die Gehölzstrukturen am Rohrhof und die Pappelallee nach Oberwaling sowie der Gehölzbestand östlich der Staatsstraße St 2141 im Übergang zur Talniederung der Aiterach mit ihren fließbegleitenden Ufersäumen. Einige alte Linden stehen als Reste einer ehemaligen Lindenallee direkt an der Staatsstraße, die erhalten werden müssen.

2. Grünordnung

Die Ziele der Grünordnungsplanung wurden in Abstimmung mit dem städtebaulichen Konzept und unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und Freiflächenbeziehung in den Bebauungsplan integriert.

Für die straßenbegleitenden Grünflächen sind die Standorte und Arten der Bäume festgesetzt.

Außerhalb des Geltungsbereiches sollten an der Staatsstraße St 2141 die alten Linden unbedingt erhalten und nach Möglichkeit wieder zur Allee ergänzt werden.

Entlang der Erschließungsstraße wird der Fußweg mit Schotterrasen ausgebildet, der bei fehlendem Bedarf einer natürlichen Begrünung unterliegt.

Ebenso werden Parkplätze und Lagerflächen etc. mit Schotterrasen gestaltet, um die Versiegelung der Böden zu minimieren.

Die Einbindung der Betriebe in die Landschaft erfolgt durch eine dichte Pflanzung von Gehölzgruppen an den Bebauungsändern sowie analog der landwirtschaftlichen Einzelhöfe im Innern der Betriebsflächen unter Einbindung der Begrünung der Parkplätze. Eine lineare Heckenstruktur soll vermieden werden.

Durch diese Art der Bepflanzung soll ein Korrespondieren mit den Beständen am Rohrhof und südöstlich der Staatsstraße St 2141 erreicht werden. Näheres hierzu wird im Freiflächengestaltungsplan geregelt, um auf Bauform und Baukörper eingehen zu können.

Regenrückhalteweiler werden naturnah ausgebildet und sollen zu wertvollen, wechselfeuchten Standorten entwickelt werden. Sie sollten möglichst in die übrigen Grünflächen integriert werden.

Nähere Untersuchungen über die anfallende Wassermenge, Versickerungsfähigkeit bzw. die notwendige Dimensionierung von Regenrückhaltebecken müssen im Bauantrag bzw. Freiflächengestaltungsplan erfolgen.

AZ: goleie2

