



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO
SO großflächiger Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

I	max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
GRZ 0,8	max. Grundflächenzahl = 0,8

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise nach § 22 BauNVO
Gebäude mit einer Länge >50 m sind zulässig

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentlicher Geh- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
- private Grünfläche
Zweckbestimmung: Randeingrünung

6. Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Baum zu erhalten
- standortheimischer Laubbaum 1. Wuchsordnung zu pflanzen
- Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitnutzungen sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabenbedingte Eingriffe (1.004 m²)

7. Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzzone A
Feldgehölzpflanzung
Pflanzenabstand zur Gebäudeseite 5,0 m; zur landwirtschaftlichen Fläche 4,0 m;
Pflanzenweite 1,0 m x 1,5 m; Baumanteil 10 - 20 %

Pflanzzone B
Pflanzung einer 3-reihigen Hecke;
Pflanzenabstand zur Nordseite 4,0 m; Reihenabstand 1,0 m;
Pflanzenweite in der Reihe 1,5 m; Baumanteil 10 - 20 %;

Pflanzzone C
Feldgehölzpflanzung
Pflanzenabstand zur Westseite 4,0 m; Pflanzenweite 1,0 m x 1,5 m;
Baumanteil mind. 5 %;
alternativ: Pflanzung von Einzelbäumen/ Baumgruppen: mind. 6 Hochstämme oder Solitärbäume

Pflanzzone D
Pflanzung einer 2-reihigen Strauch-Hecke; Reihenabstand 1,00 m
Pflanzenweite in der Reihe 1,50 m;

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

Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz
Geländegestaltung gemäß vorliegender Auffüll-/ Abgrabungsgenehmigung;
Erhöhung der Strukturvielfalt im Bereich der südexponierten Auftragsabschubung durch
- Einbringen von mind. 5 Wurzelstöcken als Totholzbiotop
- Einbringen von kiesigem und sandigem Material auf jeweils 10 m²
- Pflanzung von 3 Strauchgruppen à mindestens 5 Sträucher;
Oberbodenauftrag außerhalb von Pflanzflächen max. 5 cm.

Graben als Kompensation des Retentionsraumverlustes

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

+361,00 m ü. NNH
zulässige Oberkante der Auffüllung in m ü. NNH

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Dachform
Bauweise	Dachneigung
	max. zulässige Wandhöhe

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO

Zulässig ist 1 großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche für Lebensmittel und Getränke von max. 1.200 m² mit zugehörigen Stellplätzen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile sind bis zu einer Tiefe und Breite von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze mit wassergebundener Befestigung bleiben bei der Berechnung der Grundflächenzahl unberücksichtigt.

3. Gebäudegestaltung

Dachform: PD Pultdach, FD Flachdach
Dachneigung: Pultdach: 6° - 12°
Flachdach: 0° - 3°
Dachdeckung: kleinformige Materialien in Rottönen oder mattes Blech zulässig.
Wandhöhe: max. Wandhöhe 6,50 m traufseitig gemessen.
traufseitig: Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten Oberkante des Geländes bis zum Startpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung ist zu beachten.

5. Grünordnung

Bepflanzung
Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlhilfe zulässig:

Bäume	Feld-Ahorn Spitz-Ahorn (1. Wuchsordnung) Berg-Ahorn (1. Wuchsordnung) Hänge-Birke (1. Wuchsordnung) Hainbuche Carpinus betulus Fraxinus excelsior Prunus avium Quercus robur Salix caprea Sorbus aucuparia Tilia cordata Tilia platyphyllos	Roter Hartriegel Hasel Zweigflügeliger Weißdorn Gewöhnlicher Pfaffenhut Faulbaum Gewöhnlicher Liguster Gewöhnliche Heckenkirsche Schlehe Purpier-Kreuzdorn Kriech-Rose Hunds-Rose Zimt-Rose Ohren-Weide Grau-Weide Schwarzer Holunder Trauben-Holunder Wolliger Schneeball Gemeiner Schneeball
-------	---	---

Sträucher
Cornus sanguinea
Cornus avellana
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Frangula alnus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa majalis
Salix aurita
Salix cinerea
Salix purpurea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 6.1, Alpenvorland). Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm
Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200cm
Einzelbäume: Hochstämme mit StU 20cm, 3 x v oder vergleichbare Solitärqualität.
Bei zu pflanzenden Einzelbäumen sind je Baum mindestens 10 m² offene, wasserdurchlässige Bodenfläche sowie mindestens 16 m² durchwurzelbare Fläche im Sinne DIN 18916 vorzusehen. Die Stämme sind erforderlichenfalls gegen Anfahren zu schützen. Die Bodenfläche ist zu begrünen, soweit sie nicht von Baukonstruktionen eingenommen wird.
Bei geschlossenen Fassadenflächen mit einer Länge von über 20m sind Fassadenbegrünungen vorzusehen. Je 4m Lauflänge ist eine Kletterpflanze aus der nachfolgenden Auswahlhilfe zu pflanzen und ggf. eine artgerechte Wuchshilfe anzubringen.

Auswahlhilfe Kletterpflanzen:
- Clematis i. Sorten
- Hedera helix (Wildform oder in Sorten)
- Lonicera caprifolium
- Lonicera hedrotii i. Sorten
- Parthenocissus quinquefolia i. Sorten
- Parthenocissus tricuspidata i. Sorten
- Kletterrosen in Sorten.

Unzulässige Pflanzen
An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremd wirkende Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

6. Einfriedungen, Stützmauern

Als Einfriedungen sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen oder Holzlaten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,8 m Höhe zulässig. Durchgehende Zaunsöckel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Die Pflanzzonen sind der freien Landschaft zuzuordnen, sie werden also nicht mit eingefriedet. Im Bereich der Pflanzzonen sind keine Stützmauern zulässig.

7. Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspläne

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanz-/ Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungsplanung sicherzustellen. Höher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

8. Freiflächengestaltungsplan

Die festgesetzten Pflanz- und Eingrünungsmaßnahmen sowie die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

9. Ausgleichsmaßnahmen

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 4.377 m² wird teilweise auf dem Baugrundstück (1.004 m²) erbracht. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird vom gemeindlichen Okokonto 05 "Ackerfläche im Hannytal" westl. von Hailing auf Flurstück Nummer 355 und 353 (TF), Gmkg. Hailing abgebucht.

10. Straßenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumiederdruckdampflampen oder LED-Lampen zu verwenden.

11. Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten

Auf PKW-Stellplätzen sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breifreudiges Pflaster, wassergebundene Decken). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen auf dem Baugrundstück möglich. Ergänzend zu den durch Planzeichen festgelegten Bepflanzungen sind im Stellplatzbereich mindestens 7 standortheimische Laubbäume in Hochstammqualität gemäß obiger Auswahlhilfe zu pflanzen.

12. Werbeanlagen

Werbeanlagen, insbesondere solche, die auf die Staatsstraße 2141 wirken, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchstärke reduziert werden kann, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich wird. Werbeanlagen mit Blink- oder Wechsellicht sind unzulässig.
Es sind maximal 1 Werbeflyer und 3 Werbefahnen mit einer maximalen Höhe von 5,00 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Archäologie

Vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen sind auf Kosten der Gemeinde archäologische Untersuchungen erforderlich und mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen abzustimmen. Archäologische Befunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) und der Kreisarchäologie Straubing-Bogen mitgeteilt werden.

2. Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, unverschmutztes Niederschlagswasser zur Wiederverwendung zu sammeln, bzw. einer Versickerung zuzuführen. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrefV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) 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.

3. Grenzabstände

Auf die Grenzabstandsvorschriften von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen gem. AGBGB wird verwiesen.

4. Landwirtschaft

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emission durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern zu dulden.

5. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen 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" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.

6. Streusalz, ätzende Streustoffe

Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

7. Mineraldünger und Pestizide

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

8. Metalldächer

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

9. Altlasten

Es handelt sich um ein bislang landwirtschaftlich genutztes Areal. Altlasten sind deshalb nicht zu erwarten. Bei Ausubarbeiten ist das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das zuständige Landratsamt bzw. Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

10. Hang und Schichtwasser

Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

11. Brandschutz

Die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge erfolgt über den für das Bauvorhaben erforderlichen Brandschutznachweis. Sollte die benötigte Löschwassermenge nicht über das öffentliche Leitungsnetz zur Verfügung gestellt werden können, sind im Plangebiet ausreichend dimensionierte Löschwasserbehälter zu errichten.

12. Vogelschutz

Es wird die Verwendung von speziellem Isolierglas wie z.B. "Ornilux" für großflächige Glasfassaden zur Vermeidung von Vogelschlag empfohlen.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	Schemabaukörper geplant (SO)
	bestehende Flurstücksgrenze
	Flurstücknummer
	Höhenschnitlinien Höhe über NNH (nachrichtliche Übernahme)
	Sichtdreieck 120 m / 70 m
	Linksabbiegespur geplant
	Überschwemmungsgebiet HW100
	Begrenzung Überschwemmungsgebiet HW100
	Begrenzung Überschwemmungsgebiet HW100 überholt durch Geländeänderung
	bestehender Überflurhydrant
	Stellplätze mit wasserdurchlässiger Bauweise
	20-kV Mittelspannungsfreileitung (nachrichtliche Übernahme)

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.08.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.10.2016 hat in der Zeit vom 28.10.2016 bis 29.11.2016 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 17.10.2016 hat in der Zeit vom 28.10.2016 bis 29.11.2016 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.01.2017 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2017 bis 22.03.2017 beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.01.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2017 bis 22.03.2017 öffentlich ausgelegt.

f) Die Gemeinde Leiblufing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.04.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.04.2017 als Satzung beschlossen.

g) Ausgefertigt

h) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 27. Juni 2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

GEMEINDE LEIBLUFING
LKR. STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"SO AN DER STAATSTRASSE 2141"

M 1:1000

PLANVERFASSER:		Team G+S Umwelt Landschaft	
 HORNBURGER ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH		LANDSHUTER STRASSE 23 94515 STRAUBING TEL: 09421/96364-0 FAX: 09421/96364-24	
Fritz Halser und Christine Pronold Am Stadtpark 8 94469 Deggendorf		DATUM:	BEARB.:
		06.04.2017	av