



EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE M 1/1000

4. Ökologische Maßnahmen

- 4.1 Die Möglichkeit einer dezentralen Wasserspeicherung und -nutzung in hauseigener Sammelanlage (z.B. für Gartenbewässerung, Regenwassernutzungsanlagen) sollte genutzt werden.
- 4.2 Unter dem Gesichtspunkt der größtmöglichen Energieeinsparung bzw. einer rationalen Energienutzung in privaten Haushalten werden die Bauherren angehalten, soweit als möglich Konzepte wie z.B. aktive und passive Solarenergienutzung, Abwärmernutzung bzw. Wärmerückgewinnung, in der Eigenheimplanung zu berücksichtigen.
5. **Bodendenkmäler**
Bei Erdarbeiten zutage tretende archaische Funde und Befunde sind unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bzw. dem Landratsamt Straubing-Bogen anzuzeigen.
6. **Unfallverhütungsvorschriften**
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes wird gebeten die E.on Bayern zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
7. **Landwirtschaftliche Immissionen**
In unmittelbarer Umgebung muss mit, von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden.
8. **Untergrund- und Grundwasserverhältnisse**
Über die im Untergrund- und Grundwasserverhältnisse liegen keine Daten vor. Der Bauherr hat diese eigenverantwortlich zu erkunden.
9. **Bodenschutz**
Es wird empfohlen das Material des Bodenaushubs organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Straubing - Bogen bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Landwirtschaftliche Versuchseinrichtung
Zulässig sind: Labor- und Büroräume, Lagerräume und Garagen, Betriebsbezogene Wohnungen: max. 1 Wohnung Betriebsinhaber, Betriebsleiter max. 1 Wohnung Bereitschafts- / Aufsichtsperson

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl
GRZ = 0,3 als Höchstgrenze, soweit sich aus der überbaubaren Grundfläche keine geringeren Werte ergeben.

1.2.2 Geschosflächenzahl
GFZ = 0,50 als Höchstgrenze, soweit sich aus der überbaubaren Grundfläche keine geringeren Werte ergeben.

1.2.3 Als maximale Gebäudehöhen werden festgelegt

Wandhöhe: h = 6,50 m traufseitig

Als oberer Punkt gilt der Schnittpunkt Oberkante geneigtes Dach mit der Außenwand. Unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche.

2. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gemäß Art. 81 BayBO

2.1 Gebäude

Dachform Sattel- / Pultdach
Dachneigung 6° - 28°
Dachdeckung Rote Ziegel- bzw. Dachsteine außerdem zulässig: Blechdeckung, sowie durch Bewuchs begrünte Dächer

2.2 Werbeanlagen

2.2.1 Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

2.2.2 Werbeanlagen sind am Gebäude und auf dem Betriebsgelände zulässig. Die Werbeanlagen dürfen max. 2,0 m² groß sein. Werbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig.

2.3 Stützmauern / Geländeveränderungen

Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zul. bis max. 1,20m

3. Immissionsschutz

Zul. Schalleistungspegel max. 55dB(A)/m² tags und max. 40dB(A)/m² nachts

4. Einfriedungen

Zulässig als sockellose Einfriedungen, Material: Holz oder Metall, Höhe max. 1,60m Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

5. Grünordnung

5.1 In Flächen zum Anpflanzen sind insgesamt 6 Bäume 1. Wuchsgrößenklasse als Hochstämme, 3xv 16-18 sowie mind. 20 Sträucher 2xv, 60-100 in Gruppen zu pflanzen.

5.2 Je 5 Kfz-Stellplätze ist unbeschadet der Festsetzung 5.1 in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang 1 Baum 1. Wuchsgrößenklasse, 3xv, 16-18 in mind. 15m² offene Bodenfläche zu pflanzen.

5.3 Kfz-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

5.4 Das von Dachflächen und befestigten Oberflächen anfallende Abwasser ist auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Dies hat, soweit hydraulisch möglich, durch eine mindestens 0,1m starke belebte Bodenschicht hindurch zu erfolgen.

5.5 Einfriedungen sind nur ohne durchgängigen Sockel über Gelände zulässig.

5.6 Für festgesetzte Pflanzungen sind (ausgenommen Obstgehölze) folgende Arten mit Pflanzgut aus autochthoner Herkunft zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Bäume 1. Größe	Bäume 2. Größe	Sträucher
Acer campestre	Feld-Ahorn	X		
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	X		
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	X		
Betula pendula	Hänge-Birke	X		
Carpinus betulus	Hainbuche		X	
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	X		
Prunus avium	Vogel-Kirsche		X	
Quercus robur	Stiel-Eiche	X		
Salix alba	Silber-Weide	X		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche		X	
Tilia cordata	Winter-Linde	X		
Cornus sanguinea	Gewöhnlicher Hartriegel			X
Corylus avellana	Hasel			X
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen			X
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster			X
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche			X
Prunus padus	Traubenkirsche			X
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn			X
Rhamnus frangula	Faulbaum			X
Rosa canina	Hunds-Rose			X
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder			X

5.7 Die erforderliche Ausgleichsfläche von 420 m² ist extern aus dem gemeindl. Ökokonto Fl.Nr. 823 der Gem. Obersunzing zu erbringen.

6. Genmanipulierte Organismen

Die Verwendung oder Behandlung genmanipulierter Organismen ist unzulässig.

7. Bodendenkmäler

Vor Beginn der Bauarbeiten ist unter Aufsicht einer Fachkraft und in Absprache mit der Kreisarchäologie Straubing - Bogen eine Sondagegrabung durchzuführen.

Die Gemeinde Leiblfing

erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 ff. und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.03.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integr. Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfes haben gleichzeitig (§ 4 a Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 30.05.2008 bis 01.07.2008 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 10.07.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2008 bis 18.08.2008 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.
- d) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 10.09.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2008 bis 12.11.2008 erneut öffentlich ausgelegt und gleichzeitig den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.
- e) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 10.09.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2009 bis 27.03.2009 nochmals öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.05.2009 den Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.12.2008 als Satzung beschlossen.

08. Juni 2009

Leiblfing,

1. Bürgermeister

- g) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan wurde am 09. Juni 2009 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

10. Juni 2009

Leiblfing,

1. Bürgermeister



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet nach § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Landwirtschaftliche Versuchseinrichtung
Zulässig sind: Labor- und Büroräume, Lagerräume und Garagen, Betriebsbezogene Wohnungen: max. 1 Wohnung Betriebsinhaber, Betriebsleiter max. 1 Wohnung Bereitschafts- / Aufsichtspers

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt. Die Abstandsflächenregelung der BayBO ist zu beachten.

Grundflächenzahl GRZ max. 0,3
Geschosflächenzahl GFZ max. 0,5

3. Bauweise / Baugrenzen

----- Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen



Private Grünflächen



Anpflanzen: Bäume



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen gemäß Einschrieb

6. Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

HINWEISE



Schemabaukörper geplant



Ein- und Ausfahrt



Wasserleitung DN 100

GEMEINDE LEIBLFING

LKR. STRAUBING-BOGEN



VORHABENBEZOGENER

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "SO LANDWIRTSCHAFTLICHE VERSUCHSEINRICHTUNG" IN NIEDERSUNZING



M 1:1000

PLANVERFASSER:		DATUM:	BEARB.:
 HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING TEL: 09421/96364-0 FAX: 09421/96364-24	G+S Josef Garnhartner + Udo Schober Landschaftsarchitekten BDLA Böhmerwaldstraße 42 94469 Deggendorf	27.05.2008	stac
		10.07.2008	ke
		10.09.2008	ke
		17.12.2008	