

EINBEZIEHUNGSSATZUNG gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

07.06.2022

GEMEINDE:	LEIBLFING
ORT:	ESCHLBACH SÜD
LANDKREIS:	STRAUBING-BOGEN

I. BEGRÜNDUNG

1. Lage



Luftbild

2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Mit der vorliegenden Satzung plant die Gemeinde Leiblfing die Bereitstellung von Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf.

Es ist beabsichtigt am südlichen Ortsrand von Eschlbach einen Teilbereich des Flurstückes 51/2, Gemarkung Leiblfing in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Für die Einbeziehungsflächen wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung behandelt und es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

3. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die Anbindung über einen öffentlichen Feldweg an die Kreisstraße SR65 gesichert. Da es sich bei der Bebauung um keine dauerhafte Wohnnutzung handelt, sondern um ein Lagergebäude für die Bewirtschaftung des Grundstücks für die anliegenden Flächen mit einem untergeordneten Aufenthaltsbereich und Freisitz, ist die Erschließung über den vorhandenen Feldweg ausreichend.

Wasser:

Die geplante Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 51/2 Gmkg. Eschlbach ist bereits durch die bestehende Versorgungsleitung VW PVC DN 80 erschlossen. Bei Bebauung dieses Grundstückes ist darauf zu achten, dass der vorgeschriebene Mindestabstand zur Versorgungsleitung eingehalten wird. Ab Rohrleitungsmitte ist ein Schutzstreifen von beiderseits 2 Metern ein- bzw. freizuhalten. Eine Bepflanzung in diesem Bereich ist nicht möglich. Die genaue Lage der Wasserversorgungsleitung ist nicht bekannt und muss ggf. mittels Suchschlitze durch das technische Personal des Zweckverbandes festgestellt werden.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Kreisstraße SR65 in die gemeindliche Kläranlage abgeleitet.

Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken ist über eine Rückhalteeinrichtung zu sammeln und zu versickern.

Elektro:

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der bayernwerk AG sichergestellt.

Abfall:

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an der Kreisstraße bereitzustellen.

4. Grünordnung**4.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Leiblufing plant am südlichen Ortsrand von Eschlbach auf dem Flurstück 51/2 der Gemarkung Eschlbach die Schaffung einer zusätzlichen Bauparzelle für den örtlichen Bedarf. Zu diesem Zweck wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt.

Für die infolge der Einbeziehungssatzung geplanten Baumöglichkeiten werden grünordnerische Festsetzungen getroffen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgehandelt.

4.2 Planungsvorgaben und -grundlagen**Landes- und Regionalplanung**

Der Ortsbereich Eschlbach in der Gemeinde Leiblufing ist regionalplanerisch als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft.

Der Planungsbereich liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

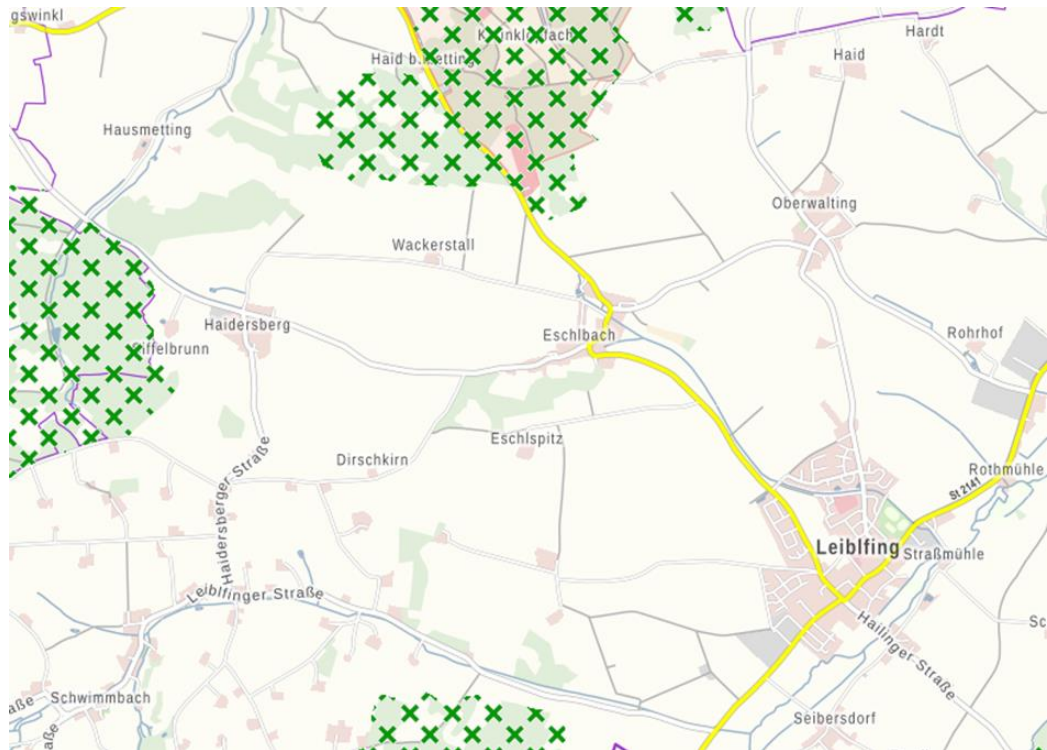


Abbildung 1: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Umfeld von Eschlbach

Flächennutzungs- und Landschaftsplanung



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Leiblbing

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Vorhabensgebiet teilweise als Fläche für die Landwirtschaft, teilweise als Dorfgebiet dar. Im Norden und Osten schließt ein Dorfgebiet an. Westlich ist ein Feldgehölz dargestellt, nach Süden sind im Landschaftsplan Waldflächen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild dargestellt.

Schutzgebiete, geschützte Flächen

Im Vorhabensbereich liegen keine geschützten Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG und keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Im Vorhabensbereich befinden sich keine im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfassten Flächen. Im Westen grenzt unmittelbar an das zu bebauende Flurstück das kartierte Biotop Nr. 7240-0053-001 (Gehölzbestand auf alter Abbaufäche in Eschlbach) an.

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen:

Zielvorgaben (Kartenteil)

Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen ausgehend von Restbeständen an Mager- und Trockenstandorten.

Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Die Waldfunktionsplanung enthält für den Vorhabensbereich keine Zielaussagen. Der südlich angrenzende Waldbestand wird als Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvoller Waldbestand ausgewiesen.

Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Laut Informationsdienst des Bayerischen Landesamts liegt der Vorhabensbereich knapp außerhalb eines wassersensiblen Bereichs und außerhalb einer Hochwassergefahrenfläche.



Abbildung 3: Wassersensible Gebiete (Quelle: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete 2021)

4.3 Natürliche Grundlagen

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (Untereinheit Donau-Isar-Hügelland). Diese charakterisiert sich durch sanft geschwungene Hügelzüge und asymmetrische Täler mit flachen süd- und südostexponierten Hängen.

Potentiell natürliche Vegetation: Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Klima: Das Klima ist trocken bis mäßig feucht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,5° C, die Niederschlagsmenge erreicht 700 mm durchschnittliche Regenmenge pro m² und Jahr. Die Zahl der Frosttage ist geringer als im nördlich anschließenden Dungaubecken und im Unteren Isartal.

Der Untergrund besteht im Geltungsbereich aus umgelagertem Lehm aus dem Pleistozän bzw. Holozän.

Als Böden liegen überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vor.

4.4 Bestand und Bewertung

4.4.1 Bestandsbeschreibung

Der Vorhabensbereich (Höhe ca. 390m über NN) wird derzeit als Grünland genutzt (Flurstück 51/2).

Im Süden schließt ein Grünweg an. Nach Norden, Süden und Westen wird der Vorhabensbereich durch Gehölzreihen und –flächen eingrahmt. Neben Fichtenreihe/-wald gibt es im Westen auch ein Laubgehölz.

Die Bestandsstrukturen sind im beigefügten Plan Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt.

4.4.2 Bestandsbewertung gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Arten und Lebensräume

Artenarmes Grünland mit teilweise hohen Deckungswerten des Stumpfbläтрigen Ampfers (Störzeiger und nitrophytische Pflanzenart).

Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume;

Boden

anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen;

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden;

Wasser

Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand;

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser;

Klima und Luft

Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen;

Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft;

Landschaftsbild

Überschreitung bisheriger Ortsrandeingrünung;

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild;

Es handelt sich daher um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

4.5 Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Erläuterung Wertstufen:

I = Gebiet geringer Bedeutung - = unterer Wert

II = Gebiet mittlerer Bedeutung + = oberer Wert

III = Gebiet hoher Bedeutung.

Bestandstyp	Fläche in m ²	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	gesamt	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m ²
Artenarme Wiese	580	I+	II-	II-	I+	II-	II	0,65	377
Kompensationsbedarf									377

Der Vorhabensbereich wird als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Es ist von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen ($GRZ < 0,35$). Damit ergibt sich eine Zuordnung in das Feld BII der Leitfadenmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,5-0,8).

Unter Berücksichtigung von Biotopwertigkeit und festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (vgl. nachfolgende Kapitel) wird als Kompensationsfaktor der Wert 0,65 gewählt. Damit ergibt sich für die Eingriffsfläche von 580 m² ein Kompensationsbedarf von 377m².

4.6 Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

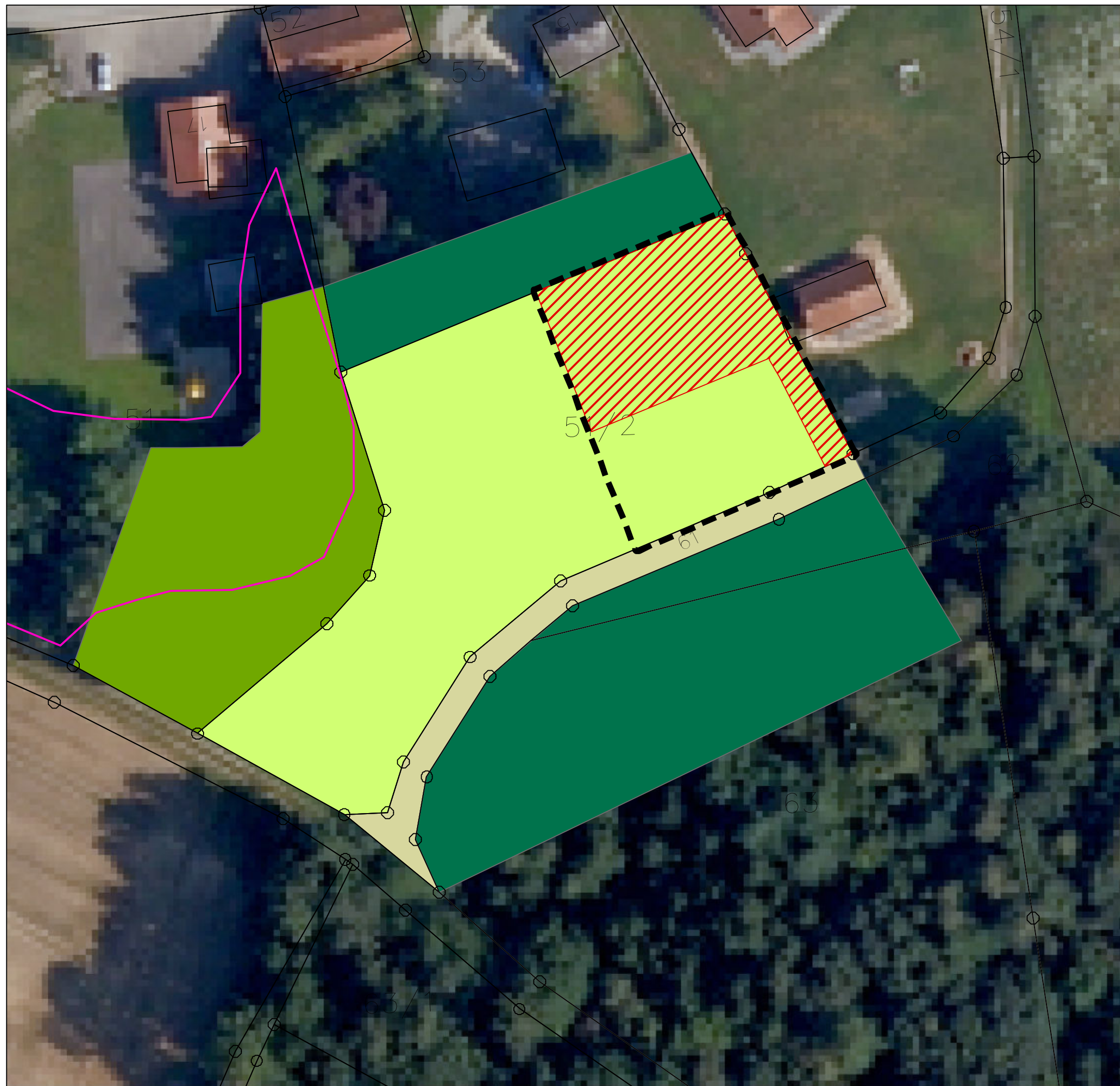
Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt auf dem Baugrundstück (Fl.nr.: 51/2).

Vorgesehen ist die Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese.

Es wird ein Anrechnungsfaktor von 1,0 gewählt. Damit ergibt sich eine notwendige Ausgleichsflächengröße von 377 m². Eine entsprechend große Ausgleichsfläche (400 m²) wird festgesetzt. Die Fläche wird in den Geltungsbereich integriert. Ergänzend ist eine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich.

4.7 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

- das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl geregelt (max. 0,35).
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- eine Errichtung von Stützmauern ist an den Parzellengrenzen nicht zulässig (außer Naturstein-Trockenmauern)
- die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Parzellenaußengrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen)
- Zufahrt und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt
- Festsetzung einer Pflanzzone (Heckenpflanzung) am westlichen Baugebietsrand
- Baugebietsdurchgrünung durch Pflanzung von mindestens einem standortheimischen Laubbaum auf dem Baugrundstück außerhalb der Pflanzzone.



Planzeichen Bestand

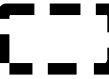
-  Fichtenwald/Fichtenreihe
-  Grünweg
-  Laubgehölze
-  Wiese artenarm

Planzeichen Eingriffsanalyse

Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes

-  Einstufung als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild; Beeinträchtigungsfaktor 0,65; Eingriffsfläche 580 m²

Weitere Planzeichen

-  Geltungsbereich der Satzung
-  Im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasster Lebensraum

Projekt:
Einbeziehungssatzung Eschlbach Süd
Gemeinde Leiblbing

Planinhalt:
Bestand und Eingriffsbewertung

Datum:
14.12.2021

Planung:

Bearbeitung:
halser, halser

Plannummer:
5061_bestand1

**Team
Umwelt
Landschaft**

fritz halser und christine pronold
dipl.ing°, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggendorf

telefon: 0991/3830433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de



1:500

II. SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Leiblfing folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1:1000

§ 4 Textliche Festsetzungen

- a) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 festgesetzt.
- b) - Zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind symmetrisch geneigte Satteldächer (Dachneigung 18° bis 30°). Als Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten in roter bis brauner Farbgebung zu verwenden.
- Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind in Dachform, -neigung und -eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
- Die zulässige Wandhöhe für alle Gebäude beträgt ab Urgelände max. 6,50 m.
- Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu 0,75 m Höhe zulässig. Niveauunterschiede sind als flach geneigte Böschungen (Höhe:Breite = mind. 1:3) oder aus Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1 m) auszubilden.
- zugelassen ist ein Lagergebäude für die Bewirtschaftung des Grundstücks und der anliegenden Flächen mit einem untergeordneten Aufenthaltsbereich und Freisitz. Wohnhausbebauung mit dauerndem Aufenthalt ist unzulässig;

c) Grünordnerische Festsetzungen durch Text

Bepflanzung, Grünflächen

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Obstbäume heimischer	Arten und Sorten (nur außerhalb von Pflanzonen)

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Pfaffenhut
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Pflanzweite in der festgesetzten Hecke beträgt 1,0 - 1,5m. Die Pflanzung ist mindestens 2-reihig auszuführen. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art). 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 10-12cm oder vergleichbare Solitärqualität.

Bepflanzung der Baugrundstücke

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkender Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen).

Einfriedungen, Stützmauern, Geländeänderungen

Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen und Ziersträuchern zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets nicht zulässig (außer Naturstein-Trockenmauern). Der Abstand Unterkante Zaun – Boden muss mindestens 10cm betragen, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten.

Niveauunterschiede sind an den Parzellenaußengrenzen als flach geneigte Böschungen (Höhe: Breite mind. 1 : 3) oder als Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1m) auszubilden.

Geländeänderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind max. bis zu einer Höhe von 1m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinandergrenzen.

Wegebeläge, Stellplätze, Zufahrten

Zufahrt und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, alternativ ist die Ableitung des Oberflächenwassers in ausreichend dimensionierte, versickerungsfähige Grünflächen möglich.

Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege

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

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 377 m² wird auf dem Baugrundstück (Flurnummer 51/2 Gemarkung Eschlbach) erbracht. Es wird eine Ausgleichsfläche von 400m² festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche und die festgesetzten Maßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

Mit Rechtskraft des Bebauungs-/Grünordnungsplans ist die Ausgleichsmaßnahme an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

§ 5 Hinweise

a) Landwirtschaft

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden. **Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt**

b) Niederschlagswasserableitung

Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen, sollte nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).

c) Mineraldünger und Pestizide, Streusalz

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden. Ebenso sollte auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von ätzenden Streustoffen verzichtet werden.

d) Archäologie/ Altlasten

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.

Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises wird empfohlen ebenso wie eine organoleptische Untersuchung des anstehenden Erdreiches. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist umgehend das Sachgebiet Umwelt – und Naturschutz und das Wasserwirtschaft zu informieren.

e) Abfallentsorgung

Die Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Ortsdurchfahrt bereitzustellen.

f) Bepflanzung

Die Grenzabstände von Bepflanzungen bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.

g) Sicherheitsabstand Baumpflanzungen

Die Trassen der unterirdischen Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Ein Schutzabstand von 2,50 m zur Trassenachse ist einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten sind Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen“ ist zu beachten.

h) Metalldächer

Bei Metalldächern von über 50 m² sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist die Korrosionsklasse III bzw. die Korrosivitätskategorie C3 einzuhalten.

i) Hang- und Schichtwasser

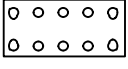
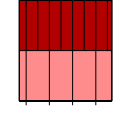
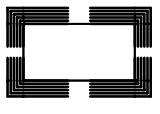
Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

- j) Grundwasserwärmepumpen
Aufgrund von geringen Abständen der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



- ### Festsetzungen durch Planzeichen
-  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeiteinrichtungen, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe; Größe 400 m²,
 -  Entwicklung einer Streuobstwiese (Typ B432 gemäß BayKompV); Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Plandarstellung, StU mind. 10- 12 cm; Pflege durch 2-schürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes, erster Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt im September; keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern;
 -  Pflanzung einer zweireihigen Hecke gemäß Artenliste und textlichen Festsetzungen auf 100% der Pflanzonenlänge; Mindestbreite der Pflanzzone 5 m; Pflanzweite 1,0-1,5 m; Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden, die einzelnen Straucharten sind gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen; Baumanteil mindestens 10%; im Bereich der Pflanzzone sind keine baulichen Anlagen zulässig (außer Einfriedungen)
 -  Standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum gemäß textlichen Festsetzungen zu pflanzen; Lage auf dem Baugrundstück variabel; außerhalb von festgesetzten Pflanzonen und Ausgleichsflächen, Mindestabstand zu Gebäuden 4 m
 -  Baugrenze
 -  Schemabaukörper geplant
 -  Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Einbeziehungssatzung Eschbach Süd
Gemeinde Leiblking

Datum:
07.06.2022

1:500

Team **G+S**
Umwelt
Landschaft

fritz halser und christine pronold
dipl.ing^s, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggen Dorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

VERFAHRENSVERMERKE

1. FRÜHZEITIGE

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Leiblfing,

.....

Moll, 1. Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.01.2022 bis 26.02.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. FRÜHZEITIGE

FACHSTELLENBETEILIGUNG

Leiblfing,

.....

Moll, 1. Bürgermeister

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.01.2022 bis 26.02.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. ÖFFENTLICHKEITS- BETEILIGUNG

Leiblfing,

.....

Moll, 1. Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. FACHSTELLENBETEILIGUNG

Leiblfing,

.....

Moll, 1. Bürgermeister

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5. SATZUNG

Leiblfing,

.....

Moll, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschuss vom die Satzung beschlossen.

6. AUSFERTIGUNG

Leiblfing,

.....

Moll, 1. Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

7. BEKANNTMACHUNG

Leiblfing,

.....

Moll, 1. Bürgermeister

Die Satzung wurde am in ortsüblicher Weise bekannt gemacht.
Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Planung:

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

Team **G+S**
Umwelt
Landschaft
fritz halser und christine pronoia
dipl.ing., landschaftsarchitekten
am stadtpark 8
94469 deggendorf
fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de