



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauweise, Baugrenzen
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

Baugrenze

2. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume Wuchshöhe bis 12 m

3. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Höhenlinien Urgelände

Flurgrenze/-nummer

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Zulässig ist das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Mehrfamilienhaus mit 16 Wohneinheiten.

2. Maß der baulichen Nutzung
Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Sinne von § 19 BauNVO beträgt 0,6.

3. Baugrenzen
Außerhalb der Baugrenzen sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und Verkehrsflächen zulässig.

4. Wasserdurchlässigkeit
Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Schotterrasen, Naturstein- oder Betonpflaster).

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Baumanpflanzung
Als Baumanpflanzung sind nur standortgerechte Laubbäume erster oder zweiter Ordnung zulässig (entsprechend der Pflanzliste unter IV 3.). Eine lagemäßige Verschiebung der festgesetzten Einzelbaumbepflanzungen um bis zu 5,00 m ist zulässig.

Pflanzqualität:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 18 -20 oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

Die zu pflanzenden Bäume sind im Zusammenhang mit Neu- und Umbaumaßnahmen ab Nutzungsaufnahme innerhalb eines Jahres zu pflanzen.

2. Wiederanpflanzungspflicht
Festgesetzter Baumbestand der z.B. aus Altersgründen verloren geht, muss durch Naupflanzung von heimischen Laubbäumen erster oder zweiter Ordnung in einer Pflanzqualität 18/20 Stammumfang ersetzt werden. Ersatzpflanzungen müssen innerhalb eines Jahres nach Wegfall der Bestandspflanzung erfolgen.

3. Pflanzenauswahl
Es sind mindestens drei Arten der Auswahlliste erster und zweiter Ordnung und mindestens fünf Arten der Auswahlliste "Kleinbäume und Sträucher" für die Pflanzung zu verwenden.

3.1 Zu verwendende Gehölze in Baugrundstücken
A) standortgerechte Bäume 1./2. Wuchsordnung

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Pyrus calleryana
Quercus robur
Tilia cordata

Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Hainbuche
Gemeine Esche
Walnuss
Stadtbirne
Stieleiche
Winterlinde

Empfohlene Sorte: Elsrijk
Empfohlene Sorten: Columnare o. Cleveland
Empfohlene Sorte: Bruchem
Empfohlene Sorte: Fastigiata
Empfohlene Sorten: Geesink o. Westhof's Glorie

Empfohlene Sorte: Chanticleer
Empfohlene Sorte: Fastigiata Koster
Empfohlene Sorten: Rancho o. Greenspire

B) standortgerechte Kleinbäume und Sträucher

Corylus avellana
Cornus mas
Crataegus laevigata
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Malus sylvestris
Prunus padus
Rosa arvensis
Rosa canina
Sambucus nigra
Sorbus aria
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Haselnuss
Kornelkirsche
Weißdorn
Gemeiner Liguster
Heckenkirsche
Holzapfel
Traubenkirsche
Feldrose
Heckenrose
Schwarzer Holunder
Mehlbeere
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Empfohlene Sorten: Hallesche Riesen o. Emoa
Empfohlene Sorten: Jolico o. Kasanlaker
Empfohlene Sorte: Paul's Scarlet

Empfohlene Sorte: Schloss Tiefurt

Empfohlene Sorte: Magnifica

4. Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung muss folgende Anforderungen erfüllen:
In der Nacht (22h – 6h) darf die Außenbeleuchtung nur eingeschaltet werden, solange und soweit sich Menschen im Außenbereich aufhalten. Die Außenbeleuchtung darf eine Lumenzahl von maximal 6000 nicht überschreiten.
Hauswände, Mauern, Bäume und Sträucher dürfen nicht angestrahlt werden.
Alle Leuchten müssen abgeschirmt sein und ein geschlossenes Gehäuse unter 60°C aufweisen.
Der UV-Anteil ist auf LED warm white unter 3.000 Kelvin zu beschränken.
Die Lichtpunkthöhe der Lampen ist auf die folgenden Höhen zu begrenzen:
- Lampen zur Beleuchtung der mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Verkehrswege und Stellplätze: 5 m
- Lampen zur Beleuchtung von Fußwegen: 1,5 m
Es dürfen ausschließlich Lampen mit Richtcharakteristik (sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen) verwendet werden.
Von den vorstehenden Restriktionen sind Beleuchtungsanlagen ausgenommen, soweit dies aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich ist.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT

Die Abwasserbeseitigung des Wohngebietes erfolgt über den Anschluss an das Mischsystem der Gemeinde Leibliling.

1. Oberflächenwasser
Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert oder in den neuen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Der Regenwasserkanal wird im Anschluss an den Mischwasserkanal der Gemeinde Leibliling angeschlossen.

2. Schmutzwasserentsorgung
Die Abwasserbeseitigung des Plangebiets erfolgt mittels Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal gesammelt, und im Anschluss an den Mischwasserkanal der Gemeinde Leibliling angeschlossen.

VI. HINWEISE DURCH TEXT

Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von Oberboden über eine Vegetationsperiode hinaus ist eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen vorzunehmen.

Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bei im Zuge von Bauarbeiten zu tage tretenden Funden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 BayDSchG umgehend zu verständigen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Wohnen am Anger"

Gemeinde Leibliling
Landkreis Straubing-Bogen

Regierungsbezirk Niederbayern

Geltungsbereich: Größe von rund 2.280 m²

Betroffene Grundstücke: Fl. Nr. 127, Gemarkung Leibliling



M 1 : 1.000

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Die Gemeinde Leibliling hat in der Sitzung vom 18.01.2023 die Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom in der Zeit vom bis (Frist: 1 Monat)

4. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Leibliling hat mit Beschluss vom die Bebauungsplanaufstellung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 81 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt
Ort Leibliling
.....
Josef Moll
1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanaufstellung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ort Leibliling
.....
Josef Moll
1. Bürgermeister

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

Stadtplatz 9 | 94209 Regen | Tel. 0 99 21 97 17 06 - 0 | bollwein-architekten.de

Entwurfsverfasser:

Entwurf: 18.01.2022
Fassung: