



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Nummerierung gem. PlanzV

1. Art der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl GRZ max. 0,3
Geschossflächenzahl GFZ max. 0,6

3. Baugrenzen / Bauweise

Baugrenze
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

6. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Randstreifen Parken / Straßenbäume
Belagwechsel Einmündungsbereich (Verkehrsberuhigung)
Belagwechsel Platzgestaltung (sickerfähige Befestigung)
Fußweg

9. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen
Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen Naturschutz / Landschaftspflege
Anpflanzen: Bäume
Erhaltung: Bäume

10. Wasserflächen

wasserführender Graben, Regenrückhaltung

16. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätzen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Baugestaltung

Dachform: Satteldach / Pultdach / Walmdach
Dachneigungen: Satteldach 18° - 30°
Pultdach 6° - 16°
Walmdach 16° - 24°
Dachdeckung: Dachziegel oder Blechdeckung in rotbraunen oder grauen Farbtönen
Dachgauben: bei Satteldächern und Walmdächern: mit einer Vorderansichtsfläche von max. 3,0 m². Der Abstand zum Ortsgang muss mind. 1,0 m betragen. (Dachgaubensatzung der Gemeinde)
bei Pultdächern: unzulässig
Wandhöhe traufseitig: max. 6,50 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2. Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen ohne durchlaufende Zaunsockel.
Material: Holz oder Maschendraht
Höhe: max. 1,20 m
Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

3. Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze anzulegen (Stellplatzsatzung der Gemeinde). Vor Garagen ist auf Privatgrund ein nicht abgezierter Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten. Oberirdische Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

4. Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig. Gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche.

5. Gelände

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig. Sie müssen einen Böschungswinkel von mind. 2:1 (Länge zu Höhe) einhalten. In einem Abstand unter 2,0 m zur Grundstücksgrenze sind Auffüllungen und Abgrabungen unzulässig.

6. Grünordnung

6.1 Bepflanzung
In Flächen für Anpflanzungen nach Planzeichen sind mindestens 5 Hochstämme sowie 5 Heister und 10 Sträucher je 100 m² umgrenzter Fläche jeweils aus autochthoner Herkunft des Vermehrungsgutes in Gruppen mit Pflanzabständen von max. 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In diesen Flächen dürfen keine unterirdische oder oberirdische Leitungen verlegt werden.
Die Erschließungsstraßen sind mit 1 Baum 2. Wuchsgrößenklasse als Hochstamm je ca. 25 m Länge zu bepflanzen; Verwendung gleicher Arten einheitlich je Straßenabschnitt. Die Bäume sind in geeigneter Weise gegen Anfahren durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Unterirdische Leitungen dürfen nur mit einem Abstand von mindestens 2,5 m zu den gemäß dieser Festsetzung geplanten Bäumen verlegt werden.
Enlang der Kreisstraße SR 18 ist je ein Baum 1. Wuchsordnung als Hochstamm je ca. 25 m Länge zu pflanzen.

6.2 Maßnahmen Naturschutz / Landschaftspflege
In den dafür festgesetzten Flächen sollen sich bei Einschrieb "Hecken + Säume" mehrreihige Gehölzhecken mit vorgelagerten ausdauernden Gras-Kraut-Säumen im Übergang zu naturbetonten Regenrückhalteräumen entwickeln. Dazu sind mindestens 1 Hochstamm, 10 Heister und 25 Sträucher je 100 m² umgrenzter Fläche jeweils aus autochthoner Herkunft des Vermehrungsgutes als ca. 5-reihige Hecke mit Pflanzabständen von max. 1,0 x 1,5 m zu pflanzen.
Die Rückhalteräume für Regenwasser sind in naturbetonter Erdbauweise mit Böschungen flacher als n = 1 : 3, in Teilbereichen bis 1 : 10, zu errichten und dürfen nur soweit erforderlich, bis zu einer Grundfläche von 100 m² und nur wasserdurchlässig befestigt werden. Die nicht mit Gehölzen bepflanzen Flächen sind als extensive Wiesenstreifen anzulegen, und durch 1 Schnitt je Jahr im Herbst zu pflegen. Die Fläche darf nicht dauerhaft eingefriedet werden, die Errichtung eines Wildschutzzaunes für die Dauer von max. sieben Jahren als Aufwuchshilfe ist vorzusehen und zulässig. In diesen Flächen dürfen keine unterirdischen oder oberirdischen Leitungen verlegt werden.

6.3 Pflanzqualität für festgesetzte Pflanzmaßnahmen
mindestens H 3xv 16-18 bei Hochstämmen, bei 2xv 150-200 bei Heistern, Str 2xv 60-100 bei Sträuchern.

6.4 Flächenbefestigung
Fußwege, ausgenommen entlang der Kreisstraße Kr SR 18, sowie Kraftfahrzeugstellplätze und deren Zufahrten dürfen nur wasserdurchlässig bis zu einem Abflussbeiwert von 0,7 befestigt werden.

6.5 Gehölzarten: Es sind als festgesetzte Pflanzungen ausschließlich zu verwenden.

Botanischer Name	Deutscher Name	Strasse	Gärten	Grünflächen
Acer campestre	Feld-Ahorn	X	X	X
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	X	X	X
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	X	X	X
Betula pendula	Hänge-Birke	X	X	X
Carpinus betulus	Hainbuche	X	X	X
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	X	X	X
Prunus avium	Vogel-Kirsche	X	X	X
Quercus robur	Stiel-Eiche	X	X	X
Salix alba	Silber-Weide	X	X	X
Salix fragilis	Bruch-Weide	X	X	X
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche	X	X	X
Tilia cordata	Winter-Linde	X	X	X
Cornus sanguinea	Gewöhnlicher Hartriegel	X	X	X
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	X	X	X
Corylus avellana	Hassel	X	X	X
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	X	X	X
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	X	X	X
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	X	X	X
Prunus padus	Traubenkirsche	X	X	X
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schliehe	X	X	X
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	X	X	X
Rhamnus frangula	Faulbaum	X	X	X
Rosa canina	Hunds-Rose	X	X	X
Salix caprea	Sal-Weide	X	X	X
Salix cinerea	Grau-Weide	X	X	X
Salix purpurea	Purpur-Weide	X	X	X
Salix viminalis	Korb-Weide	X	X	X
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	X	X	X
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	X	X	X

6.6 Ausgleich
Die Maßnahmen mit dem Planeinschrieben M1 (3.500m²) und M2 (3.800m²) sowie auf einer 1.500m² umfassenden Teilfläche von Flurstück Nr. 823 Gemarkung Obersünzing (im Ökoko der Gemeinde Leibliffing) sind als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB den zulässigen Eingriffen nach diesem Bebauungs- und Grünordnungsplan zugeordnet.

7. Immissionsschutz
Bei den Parzellen entlang der Kreisstraße SR 18 müssen die zur Straße gelegenen Fenster der Schlaf- und Wohnzimmer mindestens der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

8. Versorgungsleitungen
Erforderliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

HINWEISE

- bestehende Gebäude
- Schemabaukörper geplant
- Garage
- Parzellennummer
- geplante Maßangaben in m
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Bäume
- bestehende Flurstücksnummern
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Trafostationen
- Sichtdreiecke
- Archäologie
Archäologische Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten unterliegen nach Art. 6 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) mitgeteilt werden.
- Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide
Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.
- Straßenbeleuchtung
Zur Schonung von Nachtfaltern soll eine insektenschonende Straßenbeleuchtung mit dem Leuchtentyp der Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenem Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe vorgesehen werden.
- Streusalz / ätzende Streustoffe
Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusatz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.
- Landwirtschaft
Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Staub-, Lärm-, und Geruchsbelästigungen auftreten. Diese sind zu dulden.
- Sicherheitsabstände Baumpflanzungen
Hinsichtlich der Baumpflanzungen wird auf das "Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" verwiesen.

SCHEMASCHNITT WOHNSTRASSE

M 1:100

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integr. Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.07.2007 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 07.01.2008 bis 07.02.2008 stattgefunden.

c) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 03.03.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2008 bis 18.04.2008 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.

d) Die Gemeinde Leibliffing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.04.2008 den Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.04.2008 als Satzung beschlossen.

Leibliffing, 16. Mai 2008
Bürgermeister

e) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan wurde am 19. Mai 2008 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Leibliffing, 19. Mai 2008
Bürgermeister

GEMEINDE LEIBLIFING
LKR. STRAUBING-BOGEN

2. sc-ff

Die Gemeinde Leibliffing 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.

BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan
"WA BIRKENHÜGEL"

PLANVERFASSER:
HIW
HORNBERGER
ILLNER-WERY
Gesellschaft von
Architekten mbH
LANDSHUTER STRASSE 23
84315 STRAUBING
STR. 1
TEL: 08421/98364-0
FAX: 08421/98364-24

G + S
Josef Garmthner + Udo Schöber
Landschaftsarchitekten BDLA
Böhmerwaldstraße 42
94469 Deggendorf

DATUM: 06.12.2007
BEARB.: da
03.03.2008 wea
23.04.2008 stac

M 1:1000

B-Plan Leibliffing WA Birkenhügel 1341-07 - PL7