



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Baugestaltung**
- Dachform: Satteldach, symmetrisch geneigt; Pultdach
Flachdach für untergeordnete Bauteile
 - Dachneigung: Satteldach: 18° - 30°
Pultdach: 6° - 12°
 - Dachdeckung: Ziegel- bzw. Dachsteine in rotbraunen oder grauen Farbtönen
außerdem zulässig: Blechdeckung sowie begrünte Dächer
 - Dachgauben: bei Satteldächern: mit einer Vorderansichtfläche
von max. 2,50 m². Der Abstand zum Ortsgang muss mind. 1,0 m betragen.
 - Wandhöhe: max. 6,75 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt
der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
 - Haustyp: Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50m, gemessen auf die Hausstufe,
ist zwingend der Haustyp des Hanghauses UG + EG zu wählen.

5. Grünordnung

- Bepflanzung, Grünflächen**
Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden
Auswahlliste zulässig:
- Bäume 1. Wuchsordnung**
- Acer platanoides Spitz-Ahorn
 - Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 - Quercus robur Stiel-Eiche
 - Tilia cordata Winter-Linde
 - Tilia platyphyllos Sommer-Linde

- Bäume 2. Wuchsordnung**
- Acer campestre Feld-Ahorn
 - Betula pendula Hänge-Birke
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Prunus avium Vogel-Kirsche
 - Sorbus aucuparia Vogelbeere, Eberesche

- Sträucher**
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 - Corylus avellana Hasel
 - Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
 - Euconymus europaeus Gewöhnlicher Pfaffenhut
 - 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
 - Salix aurita Ohr-Weide
 - Salix caprea Sal-Weide
 - Salix purpurea Purpur-Weide
 - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 - Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 - Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Die Pflanzweite im Bereich der festgesetzten Pflanzzone beträgt 1,0 - 1,5m. Die Straucharten sind gruppenweise
zu verwenden (in Gruppen von 3-5 Exemplaren je Art). Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß
eab zu verwenden (Herkunftsregion Tertiärländ, Schotterplatten). Der Mindestbaumanteil beträgt je
Parzelle 5%. Die festgesetzten Heckenpflanzungen sind auf mindestens 75% der Pflanzonenlänge je Parzelle
durchzuführen.

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 im öffentlichen Grün: Hochstamm, 3 x v, StU 14-16cm;
Einzelbäume im privaten Grün: Hochstamm, 3 x v, StU 10-12cm oder vergleichbare Solitärqualität;
Obstbäume auch als Halbstamm/Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der
Entwicklungsphase sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd
oder Mulchung der Flächen zu reduzieren. Abgängige Pflanzen sind zeitnah zu ersetzen.

5.1 Unzulässige Pflanzen

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen
(bizarri wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaueichen,
Thuja, Scheinzypressen).

5.2 Bepflanzung der Regenrückhaltebecken

Zur Eingrünung des Beckens sind Gehölzpflanzungen auf 10% der festgesetzten Fläche für die Wasserrückhaltung
durchzuführen (Pflanzweite 1-1,5m).

6. Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Ebenfalls zulässig sind Holzlatten-,
Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2m Höhe. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig
(ausschließlich Punktfundamente zulässig).

7. Zufahrten und Stellplätze

Auf Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine,
breitflüchiges Pflaster, wassergebundene Decken). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers
in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen möglich.

8. Maßnahmenumsetzung

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden
Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

9. Geländegestaltung

Abgrabungen / Aufschüttungen sind bis zu einer max. Höhe von 1m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen
dürfen nicht unmittelbar aneinandergrenzen. Niveauunterschiede sind an den Parzellenaußengrenzen als flach
geneigte Böschungen (Höhe: Breite mindestens 1: 2,5) oder als Naturstein-/Trockenmauern (Höhe max. 1m)
auszubilden). Im Bereich der festgesetzten Pflanzzonen sind keine Mauern zulässig.

HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Archäologie**
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis
gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren
Denkmalbehörde zu beantragen ist.
Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler
der Meldepflicht nach §8 DSchG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich
bekannt gemacht werden müssen.
- 2. Altlasten**
- Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Rattiszell altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist dennoch
das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen
Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt
Deggendorf zu informieren.
- 2. Pflanzgut / Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide / Autochthones Pflanzgut**
- Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones
Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden. Auf den Einsatz von
Mineraldüngern und Pestiziden sollte auf privaten Flächen verzichtet werden. Auf öffentlichen Flächen werden
Mineraldünger und Pestizide nicht eingesetzt.
- 3. 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.
- 4. Sicherheitsabstände Baumbepflanzungen**
- 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.
- 5. Straßenbeleuchtung**
- Zur Schonung von Nachfaltern soll eine insektenschonende Straßenbeleuchtung mit dem Leuchtyp der
Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenem Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw.
Lichtpunkthöhe vorgesehen werden.
- 6. Landwirtschaft**
- Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung
gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Die nach Art. 48 AGBGB
erforderlichen Grenzabstände von Bepflanzungen sind zu beachten.
- 7. Niederschlagswasser**
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungs-
freie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung
(NWFriV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in
oberirdische Gewässer (TRENOC) bzw. in das Grundwasser (TRENOW) 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.
- 8. Metalldächer**
- Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw.
die Korrosivitätsklasse 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. 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.
- 10. Brandschutz**
- Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind
zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Feuerwehrezugfahrten
und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 26.07.2017 die Aufstellung des
Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde
am 01.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung
vom 06.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2017
bis 15.11.2017 beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan in der Fassung
vom 06.09.2017 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in
der Zeit vom 02.10.2017 bis 15.11.2017 öffentlich ausgelegt.
- d) Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschuss vom 29.11.2017 den
Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der
Fassung vom 29.11.2017 als Satzung beschlossen.

Leiblfing, den 22. Dez. 2017
Frank, 1. Bürgermeister

e) Ausgefertigt
Leiblfing, den 22. Dez. 2017
Frank, 1. Bürgermeister

f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan
wurde am 22. Dez. 2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB
ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Leiblfing, den 22. Dez. 2017
Frank, 1. Bürgermeister

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- (WA) Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind
gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl
GFZ 0,6 Geschossflächenzahl

- 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
- ☒ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
----- Baugrenze

- 3. Verkehrsflächen**
- ☐ öffentliche Straßenverkehrsfläche
incl. Straßenbegleitgrün
----- Straßenbegrenzungslinie

- 4. Grünflächen**
- ☐ private Grünflächen
☐ öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:
Straßenbegleitgrün bzw. Regenrückhaltebecken

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

- ☐ standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung lagerichtig zu pflanzen;
- ☐ standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung oder heimischer Obstbaum
zu pflanzen, Lage auf dem Grundstück variabel (außerhalb der festgesetzten
Pflanzzone)
- ☐ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gemäß Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen;
Mindestbreite der Pflanzzone 5,00 m

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

- ☐ Flächen für die Regenwasserrückhaltung

7. Sonstige Planzeichen

☐ Geltungsbereich des Bebauungsplanes

8. Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- ☐ bestehende Gebäude
- ☐ Schemabaukörper geplant
- ☐ P3 Parzellennummer
- ☐ 585 m² Größe der Grundstücke geplant
- ☐ bestehende Grundstücksgrenzen
- ☐ 512 Flurstücksnummer
- ☐ +10,50+ Maßangaben in Meter
- ☐ Grundstücksgrenze geplant

**GEMEINDE
LEIBLFING**
LKR. STRAUBING-BOGEN



**BEBAUUNGSPLAN MIT
GRÜNORDNUNGSPLAN
"ESCHLACH-MITTE"**

gem. § 13b BauGB

PLANVERFASSER: HIW HORNBERGER, ILLNER, WIENY Gesellschaft von Architekten mbH	LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING	Team Umwelt Landschaft Fritz Halser und Christine Prondl Am Stadtpark 8 94469 Deggendorf	DATUM: 29.11.2017	BEARB.: av
---	--	---	----------------------	---------------