

Bebauungsplan

"Allgemeines Wohngebiet Eschlspitzstraße"

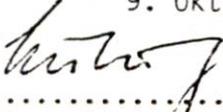
Gemeinde Leiblfig, Landkreis Straubing-Bogen

TEXTTEIL

Planung:
Dietmar Lüling im
Architekturbüro Elfinger-Zahn und Partner
Oberwaling 48 1/2, Tel. 09427/1476
8448 Leiblfig

Aloisiweg 11. Tel. 0841/81031
8070 Ingolstadt

Leiblfig, 20. Dezember 1989
16. MAI 1990
8. August 1990
9. Oktober 1990


.....
(Lüling, Dipl.-Ing.-Architekt)

- 2 -

SATZUNG

Die Gemeinde Leiblfling beschließt aufgrund

- des § 2 (1) und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- der Planzeichenverordnung

diesen Bebauungsplan

"ALLGEMEINES WOHNGEBIET
ESCHLSPITZSTRASSE"

09. Okt. 1990

vom

als Satzung.

Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

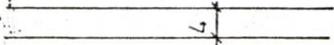
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 des Baugesetzbuches in Kraft.



- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



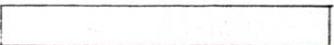
- Baugrenze



- Straßenflächen mit Breitenangabe. Beidseits zusätzlicher befahrbarer Streifen als Schotterrassen oder Rasenpflaster. Befahrbare Gesamtbreite mind. 5,0 m.



- Fußgängerweg mit Breitenangabe



- Grünflächen (öffentlich)



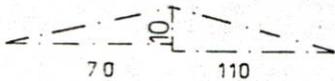
- auf öffentlicher Fläche:
neu zu pflanzende Laubgehölze gemäß Artenliste



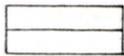
- auf privater Fläche:
neu zu pflanzender Obstbaum



- Strauchpflanzung gemäß Artenliste



- Sichtdreiecke. Diese sind von jeglicher sichtbehindernder Bebauung, Bepflanzung und Lagerung über 1,0 m Höhe freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume in Abständen von mind. 7,5 m zugelassen.



- Bebauungsvorschlag, Firstrichtung zwingend für Hauptbaukörper



- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



- Spielplatz



- Platz für Wertstoffcontainer

A) Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO in offener Bauweise

B) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen
(nach § 17 BauNVO).

	I + D	II + D
Vollgeschosse		
Geschoßflächenzahl	0,5	0,8
Grundflächenzahl	0,4	0,4

C) Gestaltung

1. Gebäude

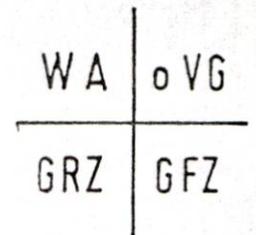
- Maximale Traufhöhe über natürlichem Gelände
bei I + D 4,50 m
bei II + D 6,00 m
- Dachform für Hauptbaukörper ist das symmetrische Satteldach
- Dachneigung 33 bis 38 Grad
- Dachaufbauten (Gauben) sind bis zu einer Ansichtsfläche von 1,5 qm möglich
- Dachdeckungsmaterial rot, kleinformartig
- Garagen sind mit geneigten Dächern zu versehen und dem Hauptgebäude anzupassen

2. Einfriedung

- Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur als senkrechte Lattenzäune, Gesamthöhe max. 1,20 m auszuführen.
- Sockelmauern sind max. 5 cm hoch zulässig (an der Westseite des Baugebietes zu Fl.Nr. 425 15 cm). Zwischen den Baugrundstücken sind auch Drahtzäune mit Vor- und Hinterpflanzung von max. 1,20 m hoch zulässig.
- Auf den Baugrundstücken ist pro Garagenplatz eine private Stellfläche in einer Mindestgröße von 2,5 m Breite und 5,0 m Tiefe freizuhalten, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden darf.

3. Grünordnung

- Private Flächen: Entlang der nicht bebauten Grundstücksgrenzen ist eine einreihige Bepflanzung auf 50% der Gesamtlänge mit standortgerechten, heimischen Arten vorzusehen. Im Lageplan zum Bauantrag sind die Pflanzungen darzustellen und die Pflanzarten zu benennen (gemäß Artenliste für die öffentlichen Flächen).
Ab 600 qm Grundstücksgröße muß mindestens ein hochstämmiger, großkroniger Obstbaum gepflanzt werden.



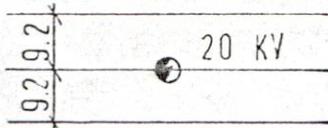
- Öffentliche Flächen: Bäume sind aus folgender Artenliste auszuwählen:

- Nußbaum
- Kastanie
- Stieleiche
- Bergahorn
- Spitzahorn
- Birke

Sträucher:

- Hasel
- Hainbuche
- schwarzer Holler
- Flieder
- Hundsrose
- Buchsbaum
- Schneeball
- Pfaffenhütchen
- Jasmin
- Schlehe

Für die öffentlichen Flächen sind in einem Ausführungsplan die Einzelheiten (Standort, Pflanzqualitäten etc.) anzugeben.



- 20 KV-Freileitung mit Sicherheitszone



- bestehende Wohngebäude



- bestehende Nebengebäude



- bestehende Grundstücksgrenzen



- aufzulösende Grundstücksgrenzen



- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



- vorgeschlagener Garagenstandort

HINWEISE DURCH TEXT

A) ALLGEMEINE ANGABEN

- Gesamtgröße ca. 2,04 ha
- Die Grundstücksgrößen sind nur ca.-Werte.
- Bei Ausnutzung der Baugrenzen sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten.
- Zeichnerische Darstellung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.
- Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Der Abstand von Baum- und Strauchpflanzungen beidseits der Erdkabel muß mindestens 2,5 m betragen.

Auskunft über Anordnung und Größe der Einführungen erteilt die Bezirksstelle der OBAG in Geiselhöring, Laaberstraße 6.

Zur 20 KV-Freileitung im Süden des Baugebietes sind Sicherheitsabstände gemäß Angaben der OBAG einzuhalten.

Auszug aus diesen Angaben:

1. Der Abstand der Gebäudekanten zum Leiterseil muß mindestens 3,0 m betragen.
2. Baum- und Strauchpflanzungen in der Sicherheitszone dürfen nicht näher als 2,5 m an das Leiterseil heranreichen.

B) GESTALTUNG

Im Sinne der Festsetzungen für den Bereich der Gestaltung wird dringend empfohlen, die folgenden Hinweise zu berücksichtigen. Nur so kann die Ortserweiterung zu einem geschlossenen Ganzen werden. Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten werden dadurch kaum beeinträchtigt.

1. Gebäude

- Verputzte Außenwände sollen weiß gestrichen werden.
- Schmiedeeiserne Teile und Aluminiumteile sollen im Außenraum möglichst nicht verwendet werden.
- Balkone und Freisitze sollen als Anbauten, nicht als Rücksprünge im Hauptbaukörper ausgebildet werden.
- Statt Rolläden sollen Fensterläden verwendet werden.
- Mauerwerksöffnungen sollen nicht breiter als hoch sein. Ausnahme Garagentore.

2. Grundstück

- Mülltonnen sollen in ortsfesten Behältern, bzw. eigenen Müllhäuschen untergebracht werden und in Form, Material und Oberfläche dem Hauptgebäude angepaßt werden.
- Die Einfahrts- und Eingangstore sind so zu errichten, daß sie nur nach innen geöffnet werden können.
- Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- Einfahrts- bzw. Zugangsflächen sollen mit durchlässigen Bodenbelägen hergestellt werden, so daß Oberflächenwasser direkt versickern kann.

3. Öffentliche Verkehrsflächen

- Die Erschließungsstraße ist jeweils vor Genehmigung der Wohnhausneubauten zumindest im Unterbau herzustellen.
- Für die Wohnstraßen sollte als Oberfläche Pflaster oder Verbundpflaster gewählt werden. Statt Peitschenleuchten sollten Laternen aufgestellt werden.

Die Bürgerbeteiligung wurde nach § 3 Abs. (1) BauGB am 06. Feb. 1990 durchgeführt.

A) Der Entwurf des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet Eschlspitzstraße" wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. (2) BauGB vom 30. Mai 1990 bis 02. Juli 1990 öffentlich ausgelegt.

Leiblfing, den 08. Nov. 1990

Hammurid
1. Bürgermeister

B) Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 07. Nov. 1990 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Leiblfing, den 08. Nov. 1990

Hammurid
1. Bürgermeister

C) Das Landratsamt Straubing-Bogen hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 6.2.91 Nr. 42-610 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Straubing, den

Straubing, 7.2.91
Landratsamt Straubing-Bogen

J.A. Müller, RR

D) Die Genehmigung des Bebauungsplanes und die Möglichkeit der Einsichtnahme wurde am 18.02.91 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Leiblfing, den 15.02.1991

Hammurid
1. Bürgermeister