



VERFAHRENSVERMERKE

13. Feb. 2008
- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans mit integr. Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. **22. Feb. 2008**
- 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 bis stattgefunden. **22. April 2008**
- c) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt. **10. Juli 2008**
- d) Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. **06. Aug. 2008**
- Leiblfing, **28. Aug. 2008**
 1. Bürgermeister
- e) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. **28. Aug. 2008**
- Leiblfing, **29. Aug. 2008**
 1. Bürgermeister

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Nummerierung nach PlanzV
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- SO Sondergebiet nach § 11 BauNVO
 Zweckbestimmung: Seniorenpflegeheim
 Betreutes Wohnen
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt. Die Abstandsflächenregelung der BayBO ist zu beachten.
- Grundflächenzahl GRZ max. 0,4
 Geschossflächenzahl GFZ max. 0,8
- 3. Bauweise / Baugrenzen**
- a abweichende Bauweise
 Gebäudelängen >50 m sind zulässig
- Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen**
- Verkehrsfläche öffentlich
- Notzufahrt
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 9. Grünflächen**
- öffentliche Grünfläche
- Private Grünflächen
- Anpflanzen: Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen gemäß Einschrieb
- 10. Wasserflächen**
- Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser
- 15. Sonstige Planzeichen**
- Gettungsbereich des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

2. Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen ohne durchlaufende Zaunsockel.
 Material: Holz oder Metall
 Höhe: max. 1,50 m
 Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

Im dargestellten Überschwemmungsgebiet des HQ 100 sind Einfriedungen unzulässig.

3. Stützmauern / Geländeänderungen

Stützmauern sind als Betonstützwände sowie als Trockenmauern bzw. Gabionen bis zu einer Höhe von max. 3,50 m zulässig. Aufschüttungen sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 1,00 m. Abgrabungen sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 2,70 m. Eine Veränderung der bestehenden Gelände höhe an der geplanten Zufahrtsstraße ist unzulässig.

4. Stellplätze

Garagenvorplätze, Garagenzufahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig auszubilden. Das hierauf anfallende Niederschlagswasser ist über offene Bodenflächen zu versickern.

5. Grünordnung

5.1 Grundsätze für festgesetzte Bepflanzungen:
 Dafür sind ausschließlich geeignete standortheimische Arten mit autochthoner Herkunft des Pflanzgutes zu verwenden; Mindestqualitäten: Hochstamm/3xv/20-25, Heister 200-250, Sträucher 100-150; Pflanzabstand 1x1,5m. Ausführungszeitpunkt: spätestens mit Ende der direkt auf die Fertigstellung der Erschließungsanlage bzw. der Vorhaben folgenden Planzperiode.

5.2 In Flächen zum Anpflanzen nach Planzeichen sind bei Einschrieb
 5.2.1 "Ufergehölz" ein zweireihiger gewässerbegleitender Gehölzsaum Bäumen und Sträucher zu pflanzen; Pflanzdichte 40 St./100m²;
 5.2.2 "Hecke" eine zweireihige Gehölzhecke zu pflanzen, Pflanzdichte 50 St./100m²;
 5.2.3 "Bäume" hochstämmige Bäume 1. Wuchsklasse zu pflanzen; Pflanzdichte mind. 1 St./100m²;

5.3 Bepflanzung von Kfz-Stellplätzen: Je 5 Stellplätze ist ein Hochstamm in max. 7m Entfernung zu pflanzen.

5.4 Straßenbäume: in Straßenverkehrsflächen sind geeignete Bäume 1. Wuchsklasse als Hochstämme in Abständen von max. 22m in mindestens 20m² offener Bodenfläche zu pflanzen.

5.5 Pflanzabstände und Leitungen: Die Verlegung unterirdischer Leitungen ist nur mit einem Abstand von mindestens 1,5m zu festgesetzten Pflanzflächen bzw. Straßengrünflächen zulässig.

5.6 In Flächen für Massnahmen der Landschaftspflege ist anstelle des Nadelholzbestandes ein gewässerbegleitender Laubholzsaum zu entwickeln. Dazu sind die Fichtenbäume oberflächlich zu entfernen, bei Bedarf die Baumstümpfe und oberflächennah Starkwurzeln zu fräsen sowie ein Gehölz aus 50% Heistern und 50% Sträuchern in einer Dichte von 40 Stück je 100 qm zu pflanzen.

6. Gehölzarten: Es sind für festgesetzte Pflanzungen ausschliesslich zu verwenden:

Name botanisch	Name deutsch	5.2.1	5.2.2	5.2.3	5.3	5.4	5.6
Acer campestre	Feld-Ahorn		X				
Acer pseudoplatanus		X		X	X	X	X
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	X					X
Betula pendula	Haenge-Birke						X
Carpinus betulus	Hainbuche	X	X		X	X	X
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	X		X	X	X	X
Populus tremula	Zitter-Pappel	X					X
Prunus avium	Vogel-Kirsche	X	X				X
Quercus robur	Stiel-Eiche		X				X
Salix alba	Silber-Weide	X	X			X	X
Salix fragilis	Bruch-Weide	X	X				X
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		X		X		X
Tilia cordata	Winter-Linde		X	X	X		X
Cornus sanguinea	Gewöhnlicher Hartnigel	X	X				X
Corylus avellana	Hassel		X				X
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weissdorn		X				X
Euonymus europaeus	Pflaumenhuetchen	X	X				X
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	X	X				X
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckeakirsche	X	X				X
Prunus padus	Trauben-Kirsche	X	X				X
Prunus spinosa	Schlehe		X				X

6. Freifächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freifächengestaltungsplan vorzulegen.

7. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

8. Hochwasserabfluss

Soweit im Bereich des Überschwemmungsgebietes HQ 100 für den Hochwasserabfluss negative Veränderungen zwingend erforderlich sind, müssen diese innerhalb des Sondergebietes ausgeglichen werden. Der Nachweis ist mit den Bauantragsunterlagen zu erbringen.

HINWEISE

- bestehende Gebäude
 - Schemabaukörper geplant
 - geplante Maßangaben in m
 - Fußweg mit wassergebundener Befestigung
 - Brücke geplant
 - bestehende Flurstücksnummern
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - Überschwemmungsgebiet HQ 100
- 9. Nutzungsschablone**
- | Grundflächenzahl | Nutzungsart | | Bauweise |
|------------------|----------------------------|---------------------|----------|
| | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl | |
| | zulässige max. Wandhöhe WH | | |

10. Archäologie

Archäologische Befunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) mitgeteilt werden.

11. 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.

12. Ökologische Aspekte

Beleuchtungskörper sollen mit für Insekten schonenden und energiesparenden Leuchtmitteln ausgestattet werden.

Der Unterbau von Verkehrsanlagen soll - soweit möglich - mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden.

Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen dringend empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung von umwelt-schonenden Baustoffen (z.B. auch Materialien aus dem Baustoffrecycling) und die Versorgung mit Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung z.B. mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden. Bauwerken und an der Planung Beteiligten wird empfohlen, sich desbezüglich entsprechender Informationsangebote zu bedienen.

Der Einsatz von Streusalz und ätzender Streustoffen sowie der von chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln soll unterbleiben.

Schutzzone Erdkabel
 Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50m beidseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

13. Stellplatzsatzung

Auf die gemeindliche Stellplatzsatzung wird verwiesen.



Die Gemeinde Leiblfing 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.

GEMEINDE LEIBLFING
 LKR. STRAUBING-BOGEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "SO SENIORENPFLEGEHEIM / BETREUTES WOHNEN"

PLANVERFASSER:	DATUM:	BEARBEITET:	UNTERSCHRIFT:
HIW HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING TEL: 09421/96364-0 FAX: 09421/96364-24	10.07.2008	wea	
	12.08.2008	stac	