



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Nummerierung nach 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

Die Abstandsflächenregelung der BayBO ist zu beachten.
Grundflächenzahl GRZ max. 0,35
Geschossflächenzahl GFZ max. 0,6 bei Parzelle 2 - 17
max. 1,0 bei Parzelle 1

3. Bauweise / Baugrenzen

Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung des Grünstreifens
Belagwechsel Platzgestaltung (sickerfähige Befestigung)
Rad- und Fußweg

9. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen
Private Grünflächen

10. Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

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

Anpflanzen: Bäume
bestehende Bäume
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen gemäß Einschrieb

15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Maßnahme siehe Planeinschrieb
Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Baugestaltung

Dachform: Satteldach / Pultdach / Walmdach
Flachdach für untergeordnete Bauteile
Dachdeckung: Ziegel- bzw. Dachsteine in rotbraunen oder grauen Farbtönen außerdem zulässig: Blechdeckung sowie begrünte Dächer
Dachgauben: bei Satteldächern und Walmdächern: mit einer Vorderansichtfläche von max. 3,00 m². Der Abstand zum Ortgang muss mind. 1,0 m betragen.
bei Pultdächern: unzulässig
Wandhöhe: max. 6,75 m traufseitig
Bei Parzelle 1 max. 8,50 m traufseitig
Bei Parzelle 13 und 14 Dachgeschossausbau unzulässig
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Straßenoberkante der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

2. Einfriedungen

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

3. Stützmauern / Auffüllungen

Stützmauern sind als Trockenmauern bzw. Gabionen zulässig. Höhe max. 0,75 m. Gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche

4. Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze anzulegen (Stellplatzsatzung der Gemeinde)
Vor Garagen ist auf Privatgrund ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5,00 m freizuhalten.
Oberirdische Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

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 2,00 m zur Grundstücksgrenze sind Auffüllungen und Abgrabungen unzulässig.

6. Grünordnung

- 6.1 Grundsätze für festgesetzte Bepflanzungen: Dafür sind ausschließlich geeignete standortheimische Arten zu verwenden. Mindestqualität: Hochstamm 3xv 18-20, Heister 200-250, Sträucher 60-100 Pflanzabstand: 1x1,5 m
Ausführungszeitpunkt: spätestens mit Ende der direkt auf die Fertigstellung der Erschließungsanlage bzw. der Vorhaben folgenden Pflanzzeit.
- 6.2 In Flächen zum Anpflanzen nach Planzeichen sind bei Einschrieb
- 6.2.1 "Ufergehölz" ein gewässerbegleitender Gehölzsaum aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen; Pflanzdichte 30 St. / 100 m²
- 6.2.2 "Gehölzgruppen" Bäume und Sträucher aus autochthoner Herkunft zu pflanzen; Pflanzdichte 15 St. / 100 m²
- 6.3 Bäume in Baugrundstücken: Je angefangene 600 m² Baugrundstücksfläche ist ein Baum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.
- 6.4 Straßenbäume: sind als Hochstämme von Arten 1. und 2. Wuchsklasse in mindestens 20 m² offene Bodenfläche zu pflanzen.
- 6.5 Pflanzabstände und Leitungen: Die Verlegung unterirdischen Leitungen ist nur mit einem Abstand von mindestens 1,5 m zu festgesetzten Pflanzflächen bzw. Straßengrünflächen zulässig.
- 6.6 Gehölzlistenauswahl:

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	Hase	X	X	X
Euonymus europaeus	Pfeffenhütchen	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, Schlehe	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

7. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

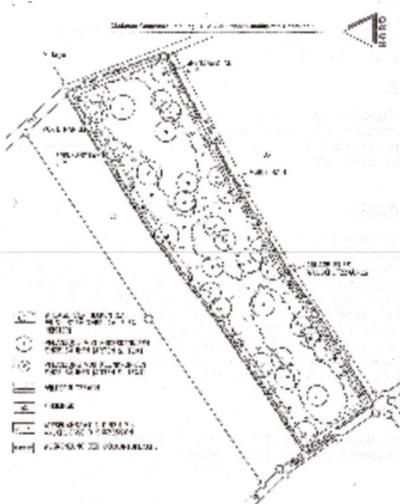
8. Hochwasserabfluss

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

9. Ausgleichsfläche

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 0,35 ha wird aus dem gemeindlichen Okokonto 02 "Ackerfläche östlich von Obersünzing" Flur Nr. 84 zur Verfügung gestellt.

planliche Darstellung wird noch um die abzubuchende Fläche ergänzt!



HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

- 1. Schemabaukörper geplant
- 2. TG Zufahrt Tiefgarage
- 3. Parzellennummer
- 4. geplante Maßangaben in m
- 5. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 6. 1153 bestehende Flurstücksnummern
- 7. bestehende Grundstücksgrenzen
- 8. Höhenlinien
- 9. 502,10 m² Grundstücksgröße
- 10. Bachlauf (Eschbacher Wiesenbach)
- 11. Abstand zu Immissionspunkt IP

12. Denkmalschutz

- 12.1 Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- 12.2 Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist ein Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgehenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.
- 12.3 Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrages hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahmen betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.
- 12.4 Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrages und der Ausgrabungen zu tragen.
- 12.5 Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- 12.6 Die untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Zur Vermeidung unbeachteter Denkmalszerstörungen ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrages vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Eine aktuelle Liste qualifizierter Grabungsfirmen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erhältlich.
Bei der Baumaßnahme zu Tage tretenden Bodendenkmäler sind gem. DSchG Art. 8 Abs. 1-2 unverzüglich zu melden.

13. 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.

14. 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.

15. Sicherheitsabstände Baumbepflanzungen

Hinsichtlich der Baumbepflanzungen wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" verwiesen.

16. 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.

17. 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.

18. Ökologische Aspekte

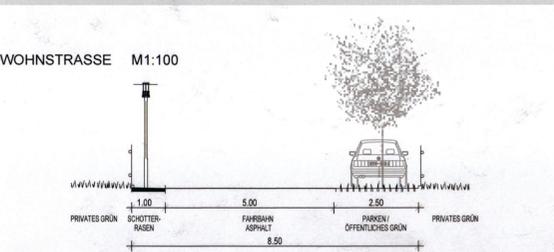
Der Unterbau der Verkehrsanlagen soll - soweit möglich - mit Bauschutt-recyclingmaterial ausgeführt werden.

Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen dringen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung von umweltschonenden 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 nach Möglichkeit mittels Solarenergie und / oder nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden.

19. Abfallentsorgung

Die Abfallbehältnisse der Parzellen 6 - 10 sind an den Abholtagen an der durchlaufenden Erschließungsstraße bereit zu stellen.

SCHEMASCHNITT



VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfes haben gleichzeitig (§ 4 a Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 10.10.2011 bis 14.11.2011 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 05.12.2011 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2011 bis 13.01.2012 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.
- d) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 19.01.2012 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2012 bis 05.03.2012 erneut öffentlich ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.
- e) Die Gemeinde Leiblifing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.03.2012 den Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.03.2012 als Satzung beschlossen.
- f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan wurde am 12. März 2012 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

GEMEINDE LEIBLIFING
LKR. STRAUBING-BOGEN



Die Gemeinde Leiblifing 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 DORFFELD BA I"

PLANVERFASSER: HIW HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH LANDSHUTER STRASSE 29 94315 STRAUBING TEL: 09421/96384-0 FAX: 09421/96384-24	G + 2S Garnhartner + Schober + Spörl Landschaftsarchitekten BDLA Böhmenwaldstraße 42 94469 Deggendorf	DATUM: 07.03.2012	BEARBEITET: av
---	---	----------------------	-------------------