

EINBEZIEHUNGSSATZUNG gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

09.08.2019

GEMEINDE: LEIBLFING
ORT: SEIBERSDORF SÜD
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

I. BEGRÜNDUNG

1. Lage



2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Planungsanlass ist eine aktuelle Bauanfrage zur Errichtung von drei Wohnhäusern auf einer Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1061 Gemarkung Leibfing am östlichen Ortsrand von Seibersdorf.

Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung, insbesondere der Gebäude auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1063/1, 975/2 ist eine Arrondierung der Flächen ortsplanerisch vertretbar. Durch die neue Bebauung wird die östliche Begrenzung des Ortsrandes von Seibersdorf nicht überschritten.

Durch die zusätzliche Baufläche kann Bauland für den relativ geringen, örtlichen Eigenbedarf geschaffen werden, ohne die Entwicklung des Hauptortes Leibfing zu schwächen.

3. Erschließung

1. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die bestehende Gemeindestraße Brunnenweg gesichert.

2. Trink- und Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das Leitungsnetz des Wasserzweckverbandes Straubing Aitrachtalgruppe sichergestellt.

3. Abwasserbehandlung

Das im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser wird in die gemeindliche Kläranlage entsorgt.

4. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Bayernwerk AG gesichert.

5. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen.

6. Regenwasser

Anfallendes Regenwasser soll pro Wohnhaus in Zisternen mit geregelter Ablauf gesammelt werden.

4. Grünordnung

4.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Leiblfing plant am südöstlichen Ortsrand von Seibersdorf auf dem Flurstück 1061 der Gemarkung Leiblfing die Schaffung zusätzlicher Bauparzelle. Zu diesem Zweck wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt.

Für die infolge der Einbeziehungssatzung geplanten Baumöglichkeiten werden grünordnerische Festsetzungen getroffen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgehandelt.

4.2 Planungsvorgaben und Planungsgrundlagen

Landes- und Regionalplanung

Die Landesplanung stuft den Planungsbereich als ländlichen Raum ein.

Der Regionalplan Donau Wald trifft für den Bearbeitungsbereich keine einschränkenden Aussagen.

Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Leiblfing stellt das geplante Baugebiet im Süden als Dorfgebiet, im Norden als Fläche für die Landwirtschaft dar.

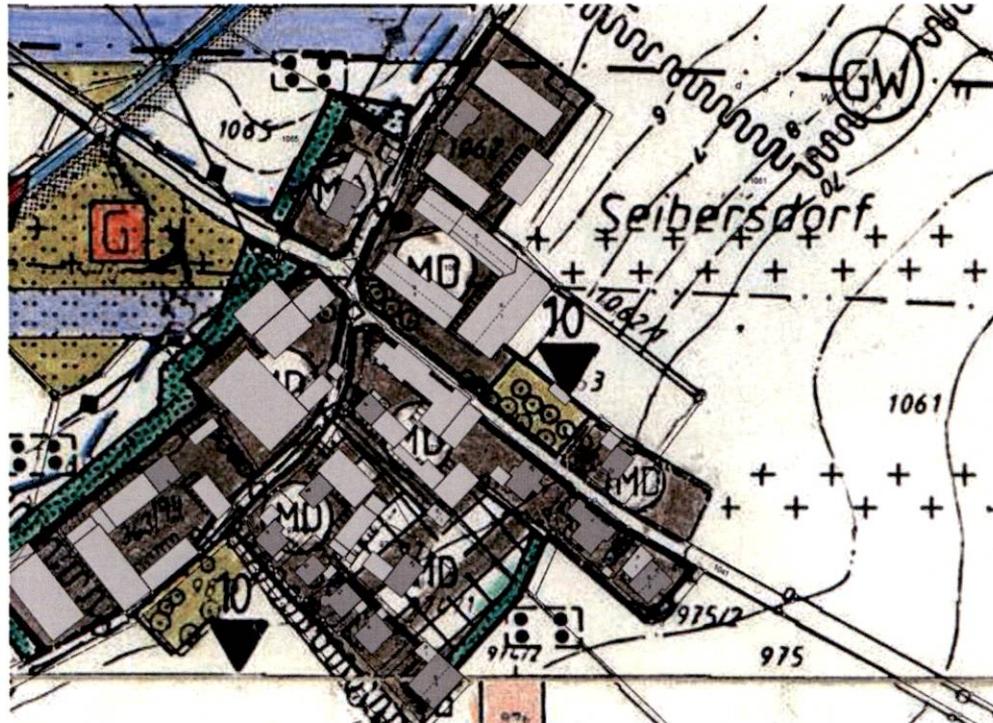


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Leiblfing

Schutzgebiete, geschützte Flächen

Im Vorhabensbereich liegen keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts vor. Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung erfasste Lebensräume sind im Vorhabensbereich und im näheren Umgriff nicht vorhanden.

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen (2007)

Lebensräume mit besonderer Bedeutung gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm sind im Geltungsbereich oder in dessen Wirkraum nicht vorhanden.

Zielvorgabe (Kartenteil):

Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen ausgehend von Restbeständen an Mager- und Trockenstandorten.

Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Die Waldfunktionskarte weist für den Vorhabensbereich und das nähere Umfeld keine Darstellungen auf.

Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Laut Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes liegt der Vorhabensbereich in einem wassersensiblen Bereich und im Wasserschutzgebiet Leiblfing (Gebiets Nr. 2210724100011) (siehe folgende Abbildung).

Gemäß Mitteilung des Wasserwirtschaftsamts Deggendorf liegt der Geltungsbereich in der weiteren Schutzzone (Zone III des Wasserschutzgebiets). Im Hinblick auf die bauliche Entwicklung sieht die Verordnung zum Wasserschutzgebiet für die weitere Schutzzone folgende Vorgaben vor:

- keine Errichtung oder Erweiterung von Sickerschächten
- bauliche Anlagen dürfen nur bei Anschluss an eine Sammelentwässerung errichtet werden.

Die Festsetzungen schließen entsprechend der Anlage von Sickerschächten aus. Für den Ortsbereich Seibersdorf ist eine zentrale Abwasserentsorgung vorhanden, an die Bauvorhaben im Geltungsbereich angeschlossen werden.

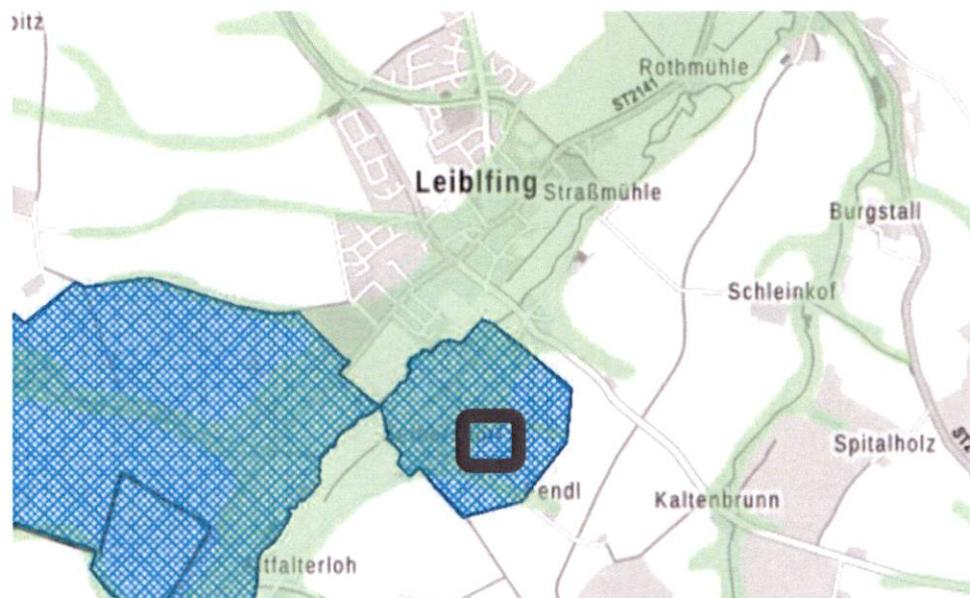


Abbildung 2: Wassersensibler Bereich und Wasserschutzgebiet Leiblfing (BayernAtlas 2019)

4.3 Natürliche Grundlagen

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Donau-Isar-Hügelland (Untereinheit Hügelland von Aiterach und Kleiner Laaber).

Das geologische Ausgangsmaterial bilden Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z.T. würmzeitlich, bestehend aus Mergel, Lehm, Sand, Kies und z.T. Torf. Darauf befindet sich als Boden fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff und Lehm (Kolluvium).

Potentiell natürliche Vegetation: Zittergrassegen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Klima: trocken bis mäßig feucht; mittlere Jahrestemperatur 7,5° Celsius; jährliche Niederschlagsmenge 700mm.

4.4 Bestand und Bewertung

4.4.1 Bestandsbeschreibung

Die Bestandssituation ist im beigefügten Plan Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt.

Der Vorhabensbereich liegt an einem nordwestexponierten Hang auf etwa 375m ü. NN. Zur Straße hin ist ein Teil des Bereichs geschottert und wird als PKW-Stellplatz genutzt. Dort befinden sich auch zwei Kleinbäume. Nördlich im Anschluss an den Stellplatz befindet sich eine Rasenfläche, die im Westen und Norden durch eine Thujahecke abgegrenzt wird. Die östliche Grenze des Rasens bildet eine Holzlagerfläche.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird derzeit als Acker genutzt. Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Osten an die Ackerfläche. Im Süden und Westen befindet sich weitere Wohnbebauung.

4.4.2 Bestandsbewertung gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Arten und Lebensräume

Der für die Wohnbebauung vorgesehene Bereich ist zum Teil durch Schotter und einen Schuppen teilversiegelt bzw. versiegelt. Ein weiterer Teil ist als intensiv genutztes Grünland bzw. strukturarmer Garten einzustufen. Der übrige Teil wird derzeit als Acker genutzt. Die angrenzenden Ackerflächen sind strukturarm und intensiv genutzt.

Der Vorhabensbereich besitzt keine übergeordnete Bedeutung im Sinne des Biotopverbunds.

Im Vorhabensbereich ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen ein Vorkommen von bodenbrütenden Ackervögeln auszuschließen.

Es handelt sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Boden

Der vorliegende Boden aus Schluff und Lehm weist eine sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit auf (UmweltAtlas Boden 2019). Durch die Hanglage besteht für die Ackerfläche eine Erosionsgefahr.

Der Boden im Vorhabensbereich ist zum Teil versiegelt oder befestigt, zum Teil handelt es sich um anthropogen überprägte Acker- und Grünlandflächen und damit insgesamt um Flächen von geringer - mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Gemäß den Daten des Bayernatlas liegen im Vorhabensbereich keine Bodendenkmäler. Rund um Seibersdorf befinden sich drei Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Die nächstgelegene (Akten Nr. D-2-7241-0138) ist etwa 300m vom Vorhabensbereich entfernt.

Wasser

Der Geltungsbereich befindet sich in einem wassersensiblen Bereich und im Trinkwasserschutzgebiet Leiblfing. Für die Flächen ist ein hoher intakter Grundwasserflurabstand anzunehmen. Dauerhaft wasserführende Gewässer oder amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt.

Die Abgrenzung des Wasserschutzgebiets ist im Bestandsplan dargestellt. Der Vorhabensbereich liegt in der weiteren Schutzzone.

Es handelt sich um ein Gebiet mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Klima und Luft

Im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region 12 wird die Kaltluftproduktion in der Umgebung des Vorhabens durch die Offenlandstruktur (Acker, Grünland, Mischnutzung) als hoch eingestuft (FIS-Natur). Durch den direkten Anschluss an vorhandene Bebauung wird die Funktion durch die zusätzliche Bebauung nicht eingeschränkt.

Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen werden nicht berührt.

Es handelt sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

Landschaftsbild

Es handelt sich um einen bisherigen Ortsrandbereich ohne raumwirksame Grünstrukturen hin zur ausgeräumten, strukturarmen Agrarlandschaft und damit um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.

4.5 Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Erläuterung Wertstufen:

I	=	Gebiet geringer Bedeutung	-	=	unterer Wert
II	=	Gebiet mittlerer Bedeutung	+	=	oberer Wert
III	=	Gebiet hoher Bedeutung.			

Bestandstyp	Fläche in m ²	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	gesamt	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m ²
Rasen	628	I+	II-	III	I+	I+	II	0,6	377
Rasestreifen, Bodendecker	61	I+	II-	III	I+	I+	II	0,6	37
Thujahecke	29	I+	II-	III	I+	I+	II	0,6	17
Acker	1228	I+	I+	III	I+	I+	I	0,3	368
Holzlagerfläche	123	I-	I-	III	I+	I+	I	0,3	37
Schuppen	76	I-	I-	III	I+	I+	I	0,3	23
Stellplätze geschottert	400	I-	I-	III	I+	I+	I	0,3	120
Kompensationsbedarf									979

Der Vorhabensbereich wird als Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Es ist von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ < 0,35). Damit ergibt sich eine Zuordnung in das Feld BI bzw. BII der Leitfadenmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,2-0,5 bzw. 0,5-0,8).

Unter Berücksichtigung von Biotopwertigkeit und festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (vgl. nachfolgende Kapitel) wird als Kompensationsfaktor der Wert 0,3 bei Bereichen geringer Bedeutung und 0,6 bei Bereichen mittlerer Bedeutung gewählt. Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 979m².

4.6 Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt extern auf dem Flurstück Nr. 22/5, Gemarkung Eschlbach.

Vorgesehen ist die Entwicklung einer 2-schürigen Wiese mit Mahd in der zweiten Junihälfte und im August. Die Entwicklung als Wiesenfläche bietet sich an, da angrenzend bereits Gehölzstrukturen vorhanden und festgesetzt sind. Die Maßnahme dient der Strukturvielfalt am Eschlbacher Wiesenbach.

Es wird ein Anrechnungsfaktor von 1,0 gewählt. Damit ergibt sich eine notwendige Ausgleichsflächengröße von 979m². Eine entsprechend große Ausgleichsfläche (abgegrenzte Größe: 982 m²) wird im südöstlichen Teil des Flurstücks 22/5 festgesetzt. Die Fläche wird in den Geltungsbereich integriert. Ergänzend ist eine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich.

4.7 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel
- Sicherung einer Mindestdurchgrünung und Einbindung in die Umgebung durch Pflanzfestsetzungen, Ausschluss landschaftsfremder Gehölze
- Vorgaben zur Geländegestaltung.
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Beschränkung der Grundflächenzahl auf max. 0,35
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung sickerfähiger Beläge bei Stellplätzen und Garagenzufahrten oder Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in begleitende, ausreichend dimensionierte und aufnahmefähige Grünflächen.



Planzeichen Bestand

- Acker
- Holzlagerfläche
- Rasen
- Rasenstreifen/Bodendecker
- Schuppen
- Stellplätze geschottert
- Thujahecke
- Baum

Planzeichen Eingriffsermittlung

- Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs

weitere Planzeichen

- Grenze des Trinkwasserschutzgebiets
- Geltungsbereich Einbeziehungssatzung

Projekt:
Einbeziehungssatzung "Seibersdorf Süd",
Gemeinde Leiblfing

Planinhalt:
Bestand und Eingriffsermittlung Grünordnung

Datum:
28.01.2019

Planung:

Bearbeitung:
halser, augustin

Plannummer:
2750_bestand1

Team G+S
Umwelt
Landschaft

fritz halser und christine pronold
dipl.ing*, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggendorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de



1:1.000

II. SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Leiblfing folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1:1000
Gemeinde Leiblfing; Gemarkung Leiblfing; Flur Nr. 1061 (TF)

§ 4 Textliche Festsetzungen

- a) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 festgesetzt.
- b) - Hauptgebäude sind mit einem symmetrisch geneigten Satteldach (Dachneigungsspielraum 18°-28°) auszubilden. Als Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten in roter bis brauner oder anthraziter Farbgebung zu verwenden.
- Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind in Dachform, -neigung und -eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
- Die zulässige Wandhöhe für alle Gebäude beträgt ab Urgelände max. 6,50 m.
- zulässig.
- Niveauunterschiede sind als flach geneigte Böschungen (Höhe : Breite = mind. 1:3) oder aus Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1 m) auszubilden.

c) Bepflanzung, Grünflächen

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden **Auswahl** zulässig:

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume heimischer Arten und Sorten (außerhalb festgesetzter Pflanzonen)

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Für die festgesetzte Bepflanzung ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial gemäß eab (Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern) aus der Herkunftsregion 9 (Tertiärhügelland, Schotterplatten) zu verwenden.

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 privaten Grün: Hochstamm, 3 x v, StU 10-12cm oder vergleichbare Solitärqualität; Obstbäume auch als Halbstamm;

Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren. Abgängige Pflanzen sind zeitnah zu ersetzen.

d) Unzulässige Pflanzen

An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

e) Einfriedungen, Stützmauern

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

Niveaunterschiede sind an den Parzellengrenzen als flach geneigte Böschungen (Höhe : Breite mind. 1 : 3) oder als Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1m) auszubilden). Im Bereich der festgesetzten Pflanzzonen sowie an den Parzellengrenzen sind keine Mauern zulässig.

f) Wegebelaäge an Stellplätzen, Zufahrten, Geländegestaltung

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

Abgrabungen / Aufschüttungen sind bis zu einer max. Höhe von 1m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinandergrenzen.

g) Maßnahmenumsetzung, Freiflächengestaltungsplan

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

Für alle Maßnahmen der Eingriffsregelung, Randeingrünung, des Gehölzerhalts und der Ausgleichsmaßnahmen ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags vorzulegen.

h) Grundstücksentwässerung

Die Anlage von Sickerschächten ist aufgrund der Lage in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets nicht zulässig.

i) Ausgleichsflächen

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird auf Flurstück 22/5 Gemarkung Eschlbach erbracht. Die festgesetzte Ausgleichsfläche umfasst 982m².

Die Ausgleichsfläche und die festgesetzten Maßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

Mit Rechtskraft des Bebauungs-/Grünordnungsplans ist die Ausgleichsmaßnahme an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

§ 5 Hinweise

- a) Landwirtschaft
Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.
Die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe werden durch die geplante Bebauung weder in ihrem Bestand noch in ihrer Entwicklung eingeschränkt.
- b) Abfallzweckverband
Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Durchgangsstraße bereitzustellen.
- c) Niederschlagswasserableitung
Das Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder versickert werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).
- d) Mineraldünger und Pestizide, Streusalz
Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden. Ebenso sollte auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von ätzenden Streustoffen verzichtet werden.
- e) Archäologie
Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) oder die Kreisarchäologie Straubing-Bogen zu verständigen.
- f) Bepflanzung
Die Grenzabstände von Bepflanzungen bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 45 AGBGB sind zu beachten.
- g) Sicherheitsabstand Baumpflanzungen
Die Trassen der unterirdischen Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Ein Schutzabstand von 2,50 m zur Trassenachse ist einzuhalten.
Wird dieser Abstand unterschritten sind Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen“ ist zu beachten.
- h) Metaldächer
Bei Metaldächern von über 50 m² sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist die Korrosionsklasse III bzw. die Korrosivitätskategorie C3 einzuhalten.
- i) Hang- und Schichtwasser
Auf Grund der Geländeneigung ist bei Starkregen und Schneeschmelze mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
- j) Schutzgebietsverordnung
Gemäß Schutzgebietsverordnung vom 06.12.1979 befindet sich der geplante Geltungsbereich der Flur Nr. 1061 Gmkg. Leiblfing in der weiteren Schutzzone III. Daher ist folgendes zu beachten:

Abwasserleitungen und dazugehörige Anlagen zu errichten oder zu erweitern:

- Die Dichtheit der Entwässerungsanlagen ist vor Inbetriebnahme durch Druckproben nachzuweisen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch Sichtprüfungen und alle 10 Jahre durch Druckproben oder durch ein anderes gleichwertiges Verfahren zu überprüfen.

bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern:

Nur zulässig:

- wenn kein häusliches oder gewerbliches Abwasser anfällt oder in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird unter Beachtung von Nr. 3.7
und
- wenn die Gründungssohle mindestens 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegt
und
- wenn die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung hierdurch im Wesentlichen erhalten bleibt;

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



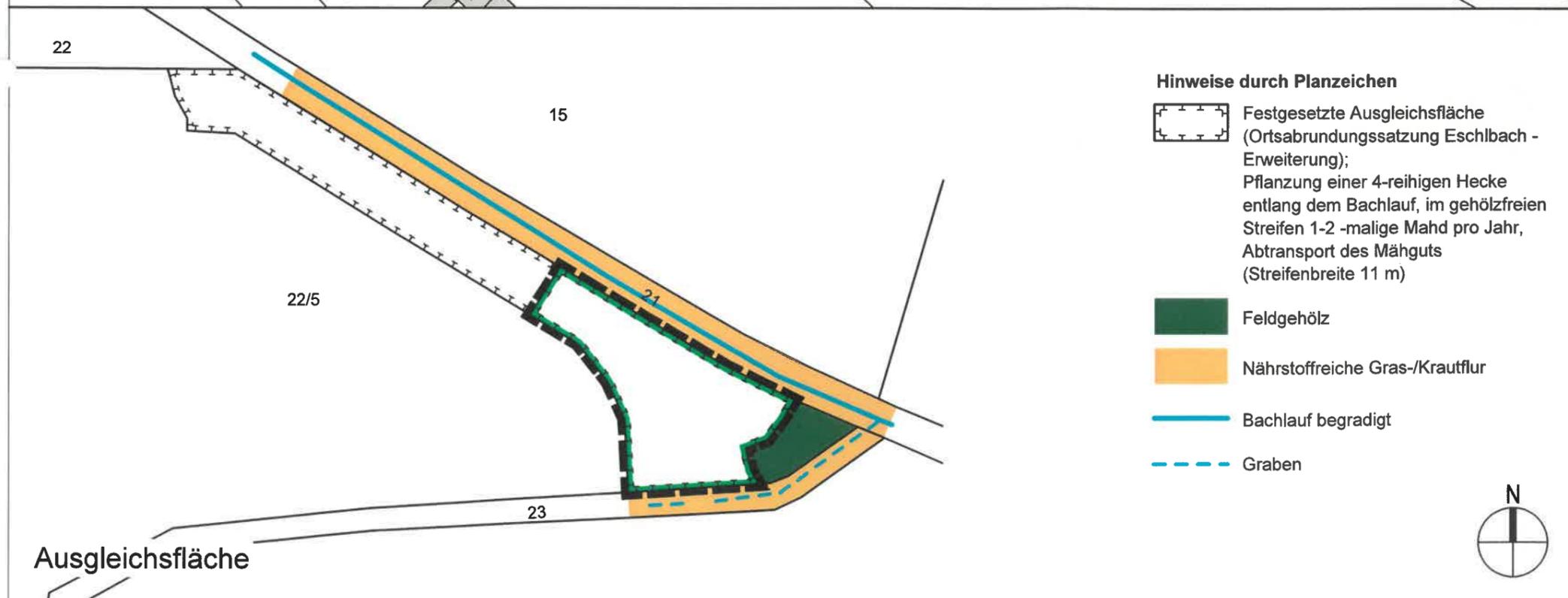
Festsetzungen durch Planzeichen

-  Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
-  Baugrenze

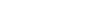
Grünordnerische Festsetzungen

-  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitanlagen, Nutzung als Lagerfläche nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe (benötigte Größe 979 m², tatsächliche Größe: 982 m²); Entwicklung als 2-schürige Wiese; 1. Mahd in der zweiten Junihälfte, 2. Mahd im August; das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern zulässig.
-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Mindestbreite der Pflanzzonen 5 m;
-  Pflanzung einer 2-reihigen Hecke auf mindestens 75% je Pflanzzonlänge; Mindestbaumanteil 5%
-  standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung oder Obstbaum zu pflanzen; Lage auf dem Baugrundstück variabel (außerhalb festgesetzter Pflanzzonen)

Einbeziehungssatzung



Hinweise durch Planzeichen

-  Festgesetzte Ausgleichsfläche (Ortsabrundungssatzung Eschbach - Erweiterung); Pflanzung einer 4-reihigen Hecke entlang dem Bachlauf, im gehölzfreien Streifen 1-2 -malige Mahd pro Jahr, Abtransport des Mähguts (Streifenbreite 11 m)
-  Feldgehölz
-  Nährstoffreiche Gras-/Krautflur
-  Bachlauf begradigt
-  Graben

Ausgleichsfläche



Hinweise durch Planzeichen

-  bestehende Gebäude
-  Schemabaukörper geplant

Einbeziehungssatzung "Seibersdorf Süd", Datum:
 Gemeinde Leiblfing 09.04.2019
 M1:1.000

Planung:

Team Umwelt Landschaft **G+S**

tritz haiser und christine pronold
 dipl. Ing., Landschaftsarchitekten
 am stadtpark 8
 94469 deggendorf
 fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
 info@team-umwelt-landschaft.de
 www.team-umwelt-landschaft.de

HIW
 HORNBERGER,
 ILLNER, WENY
 Gesellschaft von
 Architekten mbH

VERFAHRENSVERMERKE (vereinfachtes Verfahren)

1. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Leiblfing, 28.08.2019
[Handwritten Signature]

Frank, 1. Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2019 bis 29.05.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Leiblfing, 28.08.2019
[Handwritten Signature]

Frank, 1. Bürgermeister

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 3 BauGB in der Zeit vom 16.04.2016 bis zum 29.05.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. ERNEUTE, VERKÜRZTE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Leiblfing, 28.08.2019
[Handwritten Signature]

Frank, 1. Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2019 bis 02.08.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. ERNEUTE VERKÜRZTE BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Leiblfing, 28.08.2019
[Handwritten Signature]

Frank, 1. Bürgermeister

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 3 BauGB in der Zeit vom 18.07.2019 bis zum 02.08.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5. SATZUNG:

Leiblfing, 28.08.2019
[Handwritten Signature]

Frank, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.08.2019 die Satzung beschlossen.

6. AUSFERTIGUNG:

Leiblfing, 28.08.2019
[Handwritten Signature]

Frank, 1. Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt

7. BEKANNTMACHUNG:

Leiblfing, 28.08.2019
[Handwritten Signature]

Frank, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 29.08.19 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Stand: 09.08.2019

Planung:

HIW

HORNBERGER,
ILLNER, WENY
Gesellschaft von
Architekten mbH

