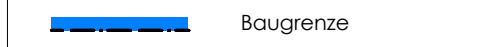


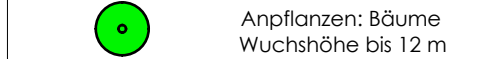
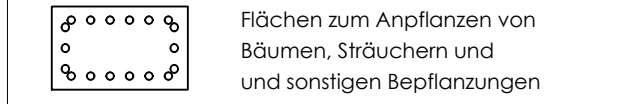


I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

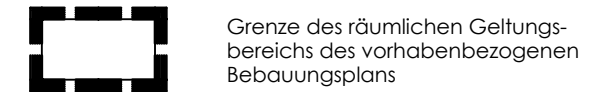
1. Bauweise, Baugrenzen
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO



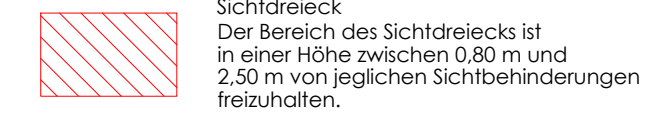
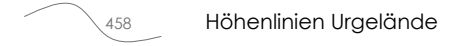
2. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft



3. Sonstige Planzeichen



II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Zulässig ist das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Mehrfamilienhaus mit 16 Wohneinheiten.

2. Maß der baulichen Nutzung
Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Sinne von § 19 BauNVO beträgt 0,6.

3. Baugrenzen
Außerhalb der Baugrenzen sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und Verkehrsflächen zulässig.

4. Wasserdurchlässigkeit
Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Schotterrasen, Naturstein- oder Betonpflaster).

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Baumanpflanzung
Als Baumanpflanzung sind nur standortgerechte Laubbäume erster oder zweiter Ordnung zulässig (entsprechend der Pflanzliste unter IV 3.). Eine lagemäßige Verschiebung der festgesetzten Einzelbaumbepflanzungen um bis zu 5,00 m ist zulässig.

Pflanzqualität:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 18 -20 oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

Die zu pflanzenden Bäume sind im Zusammenhang mit Neu- und Umbaumaßnahmen ab Nutzungsaufnahme innerhalb eines Jahres zu pflanzen.

2. Wiederanpflanzungspflicht
Festgesetzter Baumbestand der z.B. aus Altersgründen verloren geht, muss durch Naupflanzung von heimischen Laubbäumen erster oder zweiter Ordnung in einer Pflanzqualität 18/20 Stammumpfang ersetzt werden. Ersatzpflanzungen müssen innerhalb eines Jahres nach Wegfall der Bestandspflanzung erfolgen.

3. Pflanzauswahl
Es sind mindestens drei Arten der Auswahlliste erster und zweiter Ordnung und mindestens fünf Arten der Auswahlliste "Kleinbäume und Sträucher" für die Pflanzung zu verwenden.

3.1 Zu verwendende Gehölze in Baugrundstücken
A) standortgerechte Bäume 1./2. Wuchsordnung

- | | | |
|---------------------|---------------|--|
| Acer campestre | Feldahorn | Empfohlene Sorte: Elsrijk |
| Acer platanoides | Spitzahorn | Empfohlene Sorten: Columnare o. Cleveland |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | Empfohlene Sorte: Bruchem |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Empfohlene Sorte: Fastigiata |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche | Empfohlene Sorten: Geesink o. Westhof's Glorie |
| Juglans regia | Walnuss | |
| Pyrus calleryana | Stadtbirne | Empfohlene Sorte: Chanticleer |
| Quercus robur | Stieleiche | Empfohlene Sorte: Fastigiata Koster |
| Tilia cordata | Winterlinde | Empfohlene Sorten: Rancho o. Greenspire |

B) standortgerechte Kleinbäume und Sträucher

- | | | |
|---------------------|-------------------------|---|
| Corylus avellana | Haselnuss | Empfohlene Sorten: Hallesche Riesen o. Emoa |
| Cornus mas | Kornelkirsche | Empfohlene Sorten: Jolico o. Kasanlaker |
| Crataegus laevigata | Weißdorn | Empfohlene Sorte: Paul's Scarlet |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster | |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche | |
| Malus sylvestris | Holzapfel | |
| Prunus padus | Traubenkirsche | Empfohlene Sorte: Schloss Tiefurt |
| Rosa arvensis | Feldrose | |
| Rosa canina | Heckenrose | |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | |
| Sorbus aria | Mehlbeere | Empfohlene Sorte: Magnifica |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball | |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball | |

4. Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung muss folgende Anforderungen erfüllen:
In der Nacht (22h – 6h) darf die Außenbeleuchtung nur eingeschaltet werden, solange und soweit sich Menschen im Außenbereich aufhalten. Die Außenbeleuchtung darf eine Lumenzahl von maximal 6000 nicht überschreiten.

Hauswände, Mauern, Bäume und Sträucher dürfen nicht angestrahlt werden.
Alle Leuchten müssen abgeschirmt sein und ein geschlossenes Gehäuse unter 60°C aufweisen.
Der UV-Anteil ist auf LED warm white unter 3.000 Kelvin zu beschränken.
Die Lichtpunkthöhe der Lampen ist auf die folgenden Höhen zu begrenzen:
- Lampen zur Beleuchtung der mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Verkehrswege und Stellplätze: 5 m
- Lampen zur Beleuchtung von Fußwegen: 1,5 m
Es dürfen ausschließlich Lampen mit Richtcharakteristik (sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen) verwendet werden.
Von den vorstehenden Restriktionen sind Beleuchtungsanlagen ausgenommen, soweit dies aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich ist.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT

Die Abwasserbeseitigung des Wohngebietes erfolgt über den Anschluss an das Mischsystem der Gemeinde Leiblfing.

1. Oberflächenwasser
Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert oder in den neuen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Der Regenwasserkanal wird im Anschluss an den Mischwasserkanal der Gemeinde Leiblfing angeschlossen.

2. Schmutzwasserentsorgung
Die Abwasserbeseitigung des Plangebiets erfolgt mittels Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal gesammelt, und im Anschluss an den Mischwasserkanal der Gemeinde Leiblfing angeschlossen.

VI. HINWEISE DURCH TEXT

Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von Oberboden über eine Vegetationsperiode hinaus ist eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen vorzunehmen.

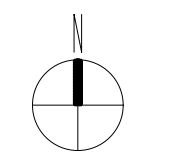
Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bei im Zuge von Bauarbeiten zu Tage tretenden Funden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 BayDSchG umgehend zu verständigen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Wohnen am Anger"

Gemeinde Leiblfing
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

Geltungsbereich: Größe von rund 2.280 m²

Betroffene Grundstücke: Fl. Nr. 127, Gemarkung Leiblfing



M 1 : 1.000

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Die Gemeinde Leiblfing hat in der Sitzung vom 18.01.2023 die Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 23.02.2023 in der Zeit vom 03.03.2023 bis einschließlich 06.04.2023.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 23.02.2023 in der Zeit vom 03.03.2023 bis 06.04.2023. (Frist: 1 Monat)

4. Erneute öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 12.05.2023 in der Zeit vom 23.05.2023 bis einschließlich 30.06.2023.

5. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 12.05.2023 in der Zeit vom 23.05.2023 bis 30.06.2023 (Frist: 1 Monat)

6. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss vom 27.07.2023 die Bebauungsplanaufstellung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 81 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom 20.07.2023 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt
Ort Leiblfing
.....
Josef Moll
1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanaufstellung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ort Leiblfing
.....
Josef Moll
1. Bürgermeister

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH
Stadtplatz 9 | 94209 Regen | Tel. 0 99 21 97 17 06 - 0 | bollwein-architekten.de

Entwurfsverfasser:
Entwurf: 18.01.2022
Erneuter Entwurf: 11.05.2023
Fassung: 20.07.2023