



I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 GRZ 0,35 maximal zulässige Grundflächenzahl bzw. 0,4
- 2.2 WH 6,75 m bzw. 9,25 m maximal zulässige Wandhöhe
- 2.3 II bzw. III maximal festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse
- 2.4 SD symmetrisches Satteldach
- 2.5 PD Pultdach, gegenläufiges, versetztes Pultdach
- 2.6 WD Walmdach
- 2.7 FD Flachdach
- 3. Baugrenze / Bauweise**
- 3.1 Baugrenzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.
- 3.2 O offene Bauweise
- 3.3 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 3.4 nur Einzelhäuser zulässig
- 3.5 nur Doppelhäuser
- 4. Verkehrsflächen**
- 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Notüberfahrter Rettungsfahrzeuge; wassergebundener Belag;

5. Grünflächen

- 5.1 öffentliche Grünfläche
- 5.2 private Grünfläche; keine baulichen Anlagen zulässig; Einfriedungen gemäß textlicher Festsetzung 7.1 sind zulässig.

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

- 7.1 Standortheimischer Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen; Lage auf dem Baugrundstück / in der öffentlichen Grünfläche variabel; Artenauswahl und weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen
- 7.2 Standortheimischer Laubbau zufanzeln; Lage auf dem Baugrundstück innerhalb eines 5 m breiten Korridors entlang der angrenzenden Verkehrsfläche variabel; Artenauswahl und weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen;
- 7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 7.4 Je Bauparzelle Pflanzung einer 2-reihigen Hecke aus standortheimischen Gehölzen auf 2/3 der Pflanzzonnlänge im Baugrundstück oder Pflanzung eines Obstbaumes (Halbstamm oder Hochstamm) je angefangenen 10 m Pflanzzonnlänge im Baugrundstück; weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen; Breite der Pflanzzone: 5 m
- 7.5 Pflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Breite der Pflanzzone: 6 m

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 8.2 Nutzungsschablone:
- | Art der baulichen Nutzung | max. Grundflächenzahl |
|----------------------------|-------------------------------|
| Bauweise | Bauweise |
| maximal zulässige Wandhöhe | max. Anzahl der Vollgeschosse |
| Dachform | |
- 8.3 +361,36 Höhenbezugspunkt der herzustellenden Straße; Angabe in m ü. NNH

II FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 sind im gesamten WA unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe definiert.
- 2.2 Grundflächenzahl GRZ 0,35 bzw. 0,40: Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,35 bzw. 0,40 beschränkt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Größe der öffentlichen Grünflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.
- 2.3 Höhenlage des Gebäudes: Die Rohbodenoberkante (ROK) des Erdgeschosses darf max. 0,25 m über der Oberkante Erschließungsstraße in Grundstücksmitteln liegen. Bei Eckgrundstücken ist die OK Erschließungsstraße relevant, von der aus das Grundstück erschlossen wird.
- 2.4 Wandhöhe WH (traufseitig gemessen): Als Wandhöhe gilt das Maß der Außenwand von der ROK Erdgeschoss bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand.
- 2.5 Dächer sind mit einer Fotovoltaikanlage oder einer angemessenen Anzahl Warmwasserkollektoren zu versehen. Die Größe der Fotovoltaikanlage muss je Wohneinheit mindestens 3 kWp betragen oder die Fläche für Warmwasserkollektoren muss mindestens 4 m² betragen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Dachs zulässig
- 2.6 Mindestgrundstücksgrößen: Pro Wohneinheit sind mindestens 300 m² Grundstücksfläche nachzuweisen; Ausgenommen davon sind: - P21 mit P26; hier sind mindestens 110 m² Grundstücksfläche pro Wohneinheit nachzuweisen;
- 3. Bauweise**
- Für das gesamte Baugebiet wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
- 4. Nebenanlagen**
- Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind bei allen Dachformen zugelassen.
- 5. Stellplätze / Garagenvorplätze**
- Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Zufahrten zu Garagen mit einer Tiefe von 5,00 m können darauf angeordnet werden. Auf PKW-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. Bei Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätzen ein Laubbau zu pflanzen. Anderweitig festgesetzte Gehölze werden hierbei nicht angerechnet. Ergänzend zur Auswahlliste standortheimischer Bäume ist hier die Verwendung folgender Arten möglich: Alnus spaethii (Purpur-Erle), Ginkgo biloba (Ginkgobaum), Robinia pseudoacacia (Robinie, Scheinakazie), Tilia tomentosa 'Brabant' (Brabantler Silber-Linde)

- 6. Dächer / Dachaufbauten**
- Dachform: Satteldach; Pultdach, gegenläufiges, versetztes Pultdach; Walmdach und Flachdach
- Dachneigung: Satteldach: mind. 16°
Pultdach, gegenläufiges, versetztes Pultdach: 6° - 12°
Walmdach: 16° - 35°
Flachdach: 0° - 5°
- Dachdeckung: zulässig sind Dachsteine aus Ziegel oder Beton in grauen oder roten Farben; grelle und leuchtende sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Bei Flachdächern sind Folien-, Blechdächer und extensiv begrünte Dächer zulässig. Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Blechdeckungen sind unzulässig.
- Dachgaube: Stehende Dachgauben sind ausschließlich bei Satteldächern zulässig. Sie sind mit einer Vorderansichtfläche von max. 3,00 m² ab einer Mindestdachneigung von 25° zulässig.
- 7. Einfriedungen / Auffüllungen / Abrabungen**
- 7.1 Als Einfriedungen sind Holzlatzen-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Abstand Unterkante Zaun – Boden muss mindestens 15 cm betragen, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig. Es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Stütz- und Böschungsmauern sind an den Parzellengrenzen nicht zulässig.
- 7.2 Stützmauern bei Garagenzufahrten: Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern errichtet werden. Auf diesen Stützmauern dürfen Zäune nach den Regeln dieser Festsetzung errichtet werden. Die Stützmauern dürfen von der Straßenkante bis zur Vorderkante der jeweiligen Garage ausgeführt werden. Die Oberkante der Stützmauer darf im Bereich der Zufahrt max. 0,25 m über der OK Erschließungsstraße liegen. Die Stützmauern müssen in den Baurichtungen exakt nach Lage, Länge und Höhe (mit Angabe von Höhenkoten an Fußpunkten und den Oberkanten) dargestellt werden.
- 7.3 Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 0,25 m über OK Erschließungsstraße zulässig. Sie müssen einen Böschungswinkel von mind. 3:1 (Länge zu Höhe) zu den benachbarten Grundstücken einhalten. Für die Errichtung der Erschließungsstraße sind Auffüllungen bis 1,0 m zulässig; Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind Geländeveränderungen bis zu max. 5 m zur Geländegestaltung möglich;

- 8. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke**
- Nicht überbaute Flächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen. Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder singemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 3 m² je Parzelle zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufreitungen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5 m zulässig.
- 9. Niederschlagswasser**
- Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen unverschmutzten Freiflächen (Zufahrten, Terrassen) ist auf dem jeweiligen Grundstück in einer ausreichend dimensionierte Regenwasserentlasteinrichtung zwischen zwei speichernd, als Brauchwasser zu nutzen oder zu versickern. Ein gedrosselter Anschluss des Überlaufes der Rückhalteeinrichtung an den gemeindlichen Regenwasserkanal ist möglich.
- 10. Grünordnung**
- 10.1 Bepflanzung**
- Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden **Auswahlliste** zulässig. Es ist autochthonen, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland).

- Bäume 1. Wuchsortung**
- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
- Bäume 2. Wuchsortung**
- | | |
|------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere, Eberesche |
- Obstbäume** heimischer Arten und Sorten (nur außerhalb festgesetzter Heckenzonen).

- Sträucher**
- | | |
|---------------------|---------------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartrieel |
| Corylus avellana | Hazel |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Gewöhnlicher Pfaffenhut |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Purgier-Kreuzdorn |
| Rosa avensis | Kriech-Rose |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa majalis | Zimt-Rose |
| Salix aurita | Ohr-Weide |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

- Vorgaben Einzelbäume**
- Artauswahl gemäß Auswahlhilfe.
- Mindestpflanzqualität:
- In öffentlichen Grünflächen: Hochstamm, 3 x v, StU 16-18 cm oder vergleichbare Solitärqualität.
- In den Bauparzellen: Hochstamm mit StU 14-16 cm oder vergleichbare Solitärqualität; Obstbäume auch als Halbstamm möglich.
- Bei Baumpflanzungen ist je Baum ein durchwurzelbares Substrat mit einer Fläche von mindestens 16 m² vorzusehen. Eine Überdeckung der Pflanzfläche ist bei Einsatz eines Baumschutzgitters und/oder von geeigneten Wurzelstutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig.

- Unzulässige Pflanzen**
- Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (buzen wachsende und buntblauhe Arten; Säulchen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blauflechten, Thujen, Scheinzypressen).
- 10.2 **Vorgaben zu Gehölzpflanzungen in Pflanzzonen:** Pflanzweite 1,0 - 1,5 Meter; Die Sträuchern sind in Gruppen von 2-5 Exemplaren zu verwenden. Je Baugrundstück sind bei Heckenpflanzungen mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.
- Mindestpflanzqualitäten:
- Sträucher: verfilzte Sträucher, 4 Triebe, 60 - 100 cm; Bäume in Hecken: Heister 2 x v., 150 - 200 cm; Obstbäume als Halbstamm oder Hochstamm".

- 10.3 **Beleuchtung**
- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natrיוםdampflampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen ohne UV-Licht-Emissionen zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte) zu reduzieren. Die Lichtstrahlung ist nach unten zu richten. Eine Bestrahlung von Gehölzbeständen und Regenrüttelableitern ist zu vermeiden.

- 10.4 **Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspläne**
- Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zeitnah zu ersetzen (dies gilt auch für die als zu erhalten festgesetzten Gehölze). Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspläne sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

- 10.5 **Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz**
- Die **Baufeldfreimachung** erfolgt im Zeitraum 01.08. bis 29.02. Ist die Baufeldfreimachung witterungsbedingt nicht im genannten Zeitraum möglich, so sind folgende Vergrümpfungsmaßnahmen erforderlich:
- Die Vegetation im Engriffbereich ist zu entfernen und der Bereich offen zu halten;
 - Um bodenbrütende Vogelarten fern zu halten, sind Pfosten mit einer Höhe von 1,5 m über der Geländeoberkante in einem Abstand von 15 m anzubringen, die mit einem Trassierband oder einer Flatterleine versehen werden;
 - Diese Maßnahme muss vor dem 01.03. funktionstüchtig sein und aufrecht erhalten bleiben bis die Baufeldfreimachung erfolgt.

- 10.6 **CEF-Maßnahmen Feldlerche/Schafstelze**
- Als Ausgleich für den Verlust von 2 **Feldlerchenrevier** und 2 **Schafstelzenrevier** sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Lerchenfenster und ein Ackerbrache- oder Blühstreifen anzulegen. Es sind Verträge zwischen Gemeinde und Landwirten gemäß den nachstehenden Anforderungen zu schließen und die Maßnahmen entsprechend durchzuführen.
- Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch Institutionelle Sicherung (inkl. Dokumentation) über den Landschaftspflegeverband Straubing-Bogen (Schuldrechtliche Vereinbarung).

- 11. Hochwasserschutz**
- Kritische Gebäudeeile (EG-Höhen, OK Lichtschächte, etc.) müssen ausreichend hoch liegen, d.h. mindestens 0,5 m über dem maßgebenden HQ100-Wasserspiegel. Dieser reicht, je nach Lage der Parzelle, von ca. 360,4 bis 361,5 m ü. NNH.

- Lerchenfenster (pro Brutpaar)**
- 8 Feldlerchenfenster (je mind. 20 m²);
 - im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Vorhaben (max. 1,5 km Radius zum Zugriffsbereich);
 - jährlicher Flächenwechsel möglich; Anlage im Wintergetriebe durch Anheben der Saatmaschine;
 - max. 5 Fenster pro ha;
 - Einsatz von Düngern / Pflanzenschutzmittel im gesamten Feldstück zulässig;
 - keine mechanische Unkrautbekämpfung im gesamten Feldstück zulässig;
 - keine Bewirtschaftung vom 01.03. bis 31.06.;
 - mind. 100 m Abstand zu Vertikalkäusen und Straßen; mind. 25 m Abstand zum Feldrand;
 - keine Anlage in und an Fahrgassen.
- Ackerbrache- oder Blühstreifen (pro Brutpaar)**
- Gesamtfläche mind. 2000 m² (Breite mind. 10 m);
 - im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Vorhaben (max. 1,5 km Radius zum Zugriffsbereich);
 - mindestens zwei Jahre auf derselben Fläche, dann Flächenwechsel möglich.
- Brachestreifen:**
- Anlage durch fehlende Einsatz; der aufkommende Pflanzenbewuchs ist im Zeitraum vom 01.08. bis 31.10. mittels Grubber, Egge oder Bodenfräse zu entfernen, ansonsten keine Bewirtschaftung;
 - kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel; keine Nutzung/Mahd im Zeitraum vom 15.03. bis zum 31.07. oder Blühstreifen:
 - Ansaat mit für den Naturraum typischen Blümmischungen (autochthones Saatgut); Aufbringen von höchstens 50-70 % der regulären Saatgutmenge;
 - kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel;
 - Keine Nutzung/Mahd im Zeitraum vom 15.03. bis zum 31.07.;
 - jährlicher Pflegeschnitt im Zeitraum vom 01.08. bis 15.10. von mind. 50 % der Fläche (mit jährlich wechselndem Brache-Bereich); ggf. Bodenbearbeitung oder Neuanfaat.
- Zeitliche Vorgabe:** Beginnt der Eingriff während der Brutphase (01.03. bis 30.06.) müssen die CEF-Maßnahmen vor dem 01.03. vollständig funktionsfähig sein. Beginnt der Eingriff später im Jahr, müssen die CEF-Maßnahmen spätestens zum darauffolgenden 01.03. vollständig funktionsfähig sein.

III HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Archäologie**
- Im Plangebiet gibt es ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht nach § 8 Abs. 1 und 2 BauDG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

- 2. Altlasten**
- Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Leiblfing altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

- 3. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände**
- Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungseinrichtungen" aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrsweisen in Köln - wird verwiesen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBG) wird verwiesen.

- 4. Brandschutz**
- Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

- 5. Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide**
- Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

- 6. Streusalz/ ätzenden Streustoffe**
- Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

- 7. Hang- und Schichtwasser**
- Bei Geländeschritten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

- 8. Landwirtschaft**
- Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

- 9. Wintergärten**
- Es sollen nur unbeheizbare und vom Gebäude thermisch isolierte Wintergärten oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmedämmverglasung integrierte Wintergärten errichtet werden.

- 10. Niederschlagswasser**
- Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage der Gemeinde zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Wassernachspeisung aus dem öffentlichen Trinkwasser ausgestattet, ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird hierbei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwasserzuleitung nicht zulässig ist. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFv) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENWG) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind nach den Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

- 11. Metalldach**
- Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-b bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12044-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

- 12. Ressourcenschonung**
- Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z. B. auch Materialien aus dem Baureststoffrecycling) und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden. Den Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote (z. B. Passivhaus Institut Darmstadt) zu bedienen.

- 13. Grundwasserwärmepumpen**
- Auf Grund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen.

- 14. Pflege öffentlicher Grünflächen**
- Für öffentliche Grünfläche ohne anderweitige Festsetzung wird empfohlen eine extensive Pflege durchzuführen, d.h. Mahd nur 2-3 Mal pro Jahr mit Mähguttransport.

IV HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 351 Flurnummer
- P03 Parzellennummer
- 750 m² Parzellengröße
- bestehende Gebäude
- Grundstücksgrenze geplant
- Schemabaukörper geplant; Wohnhaus
- Schemabaukörper geplant; Garage
- geplante Maßangabe in Meter
- geplanter Fußweg
- HQ 100 Eschbacher Wiesenschbach

V VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Bau-, Energie- und Umweltausschuss und hat in der Sitzung vom 30.03.2023 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauVG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauVG für den Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauVG in der Zeit vom bis beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauVG in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss des vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauVG in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Leiblfing, den.....
- Moll, erster Bürgermeister
- g) Ausgefertigt:
- Leiblfing, den.....
- Moll, ertser Bürgermeister
- h) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauVG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Leiblfing, den.....
- Moll, erster Bürgermeister

GEMEINDE LEIBLFING
LKR. STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "KELHEIMER FELD"

VORENTWURF

PLANVERFASSER:

GUTTHANN ARCHITECTEN

Mussinstraße 7, 94327 Bogen
Tel.: 09422 8538 - 0
Fax: 09422 8538 - 23
Web: www.guthann-hiw-architekten
bogen@guthann-hiw-architekten.de

DATUM:
31.08.2023

M = 1:1000

H/B = 594 / 1135 (0,67m²)

Altplan 2022