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 bzw. 0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl

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 ED — Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

3.4 E — nur Einzelhäuser zulässig

3.5 D — nur Doppelhäuser

4. Verkehrsflächen

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2 Notüberfahrt Rettungsfahrzeuge; wassergebundener Belag;

4.3 Überfahrt nur für Versorgungsfahrzeuge

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 Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen; Lage auf dem Baugrundstück / in der öffentlichen Grünfläche variabel; Artenauswahl und weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen

7.2 Standortheimischer Laubbaum zupflanzen;
Lage auf dem Baugrundstück innerhalb eines 5 m breiten Korridors entlang der angrenzenden Verkehrsfläche variabel; Artauswahl und weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen;

7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7.4 A — Je Bauparzelle
Pflanzung einer 2-reihigen Hecke aus standortheimischen Gehölzen auf 2/3 der Pflanzzonenlänge im Baugrundstück
oder
Pflanzung eines Obstbaumes (Halbstamm oder Hochstamm) je angefangenen 10 m Pflanzzonenlänge im Baugrundstück;
weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen; Breite der Pflanzzone: 5 m

7.5 B — 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. NHN

8.4 Sichtfelder
Die erforderlichen Sichtfelder im künftigen Einmündungsbereich zur St 2141 sind von jeglichen Sichtbehinderungen (Bebauung, Einfriedungen, Bepflanzung) freizuhalten. Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung und Bepflanzung mit mehr als 0,80 m und bis 2,50 m Höhe über Straßenoberfläche freizuhalten. Es dürfen auch keine höheren Gegenstände abgestellt oder gelagert werden.

8.5 1.50 — geplante Maßangabe in Meter

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 Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten 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 Grundstücksmitte 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:
- P29 mit P34; 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 angerechnet werden. Ausgenommen hiervon sind die Parzellen P29 - P34; Hier sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.
Auf PKW-Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig
(z. B. Rasengittersteine, breitfugiges 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 Laubbaum 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), Gingko biloba (Ginkgobaum), Robinia pseudoacacia (Robinie, Scheinakazia)
Tilia tomentosa 'Brabant' (Brabanter 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 Flachdächer sind Folien-, Blechdächer und extensiv begrünte Dächer zulässig.
Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Blechdeckungen sind unzulässig;

Dachgaube: Stehende Dachgauben sind ausschließlich bei Satteldächer zulässig.
Sie sind mit einer Vorderansichtsfläche von max. 3,00 m² ab einer Mindestdachneigung von 25° zulässig.

7. Einfriedungen/ Auffüllungen / Abgrabungen

7.1 Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäume 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 unzulässiges. 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 Bauanträgen 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 sinngemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 3 m² je Parzelle zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen 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 Regenwasserrückhalteeinrichtung zwischen zu speichern, als Brauchwasser zu nutzen oder zu versickern.

Das innerhalb der Bauparzellen anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Hofeinfahrten und Stellplätzen sowie von weiteren versiegelten Flächen darf den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Ein Ableiten des anfallenden Niederschlagswassers über die Straßenoberfläche ist ebenso zu unterbinden.

10. Denkmalschutz

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.

11. Hochwasserschutz

Die Flächen der Bauleitplanung liegen außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Eschlbacher Wiesenbachs. Kritische Gebäudeteile (EG-Höhen, OK Lichtschächte, etc.) sollten 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 NHN.

12. Immissonsschutz

12.1 Angepasste Planung/ Grundrissorientierung
Anzuwenden für die Parzellen P17-P22
Die Aufenthaltsbereiche im Freien sind im Erdgeschoss (Terrasse) als auch im Obergeschoss (Dachterrasse, Balkon) an die straßenabgewandte Fassadenseite zu orientieren. Alternativ dazu ist der Aufenthaltsbereich lärmabgeschirmt auszuführen.
Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, sind sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite hin bzw. auf die Fassadenseite ohne direkte Sichtverbindung zur nächstgelegenen Lärmquelle zu orientieren (Grundrissorientierung).
Alternativ können vor Fenster schutzbedürftiger Räume im Erd- und Obergeschoss, mit direkter Sichtverbindung zur Lärmquelle (Straße) lärmmindernde Maßnahmen vorgebaut werden (z. B. Vorbauten aus Glas, Laubengang) oder eine fensterunabhängige Lüftungsanlag e installiert werden, die auch bei geschlossenem Fenster einen Luftaustausch der Räume gewährleistet.

12.2 Passive Maßnahmen
Anzuwenden für die Parzellen P17-P22
Die Schalldämmung der Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Türen, Lüftungsöffnungen) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" zu dimensionieren. Die Einhaltung der Anforderungen ist von einem Fachbüro nachzuweisen.

12.3 zusätzliche Maßnahmen
Der Verkehrslärm verursacht eine nächtliche Überschreitung des Grenzwertes der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) am südlichen Rand des Baugebiets für Abstände von Wohnparzellen bis Mitte Straße von unter 100 m. Zur Vermeidung von Gesundheitsbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm wird daher als zusätzliche passive Schallschutzmaßnahme der Einbau von Schlafzimmerfenstern, die mindestens der Schallschutzklasse 3 entsprechen, für die Parzellen P18 mit P21 festgesetzt.

13. Grünordnung

13.1 Bepflanzung

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden **Auswahlliste** zulässig. Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland).

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung

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 Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa arvensis	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 Auswahlliste.
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 Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig.

Unzulässige Pflanzen
Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen).

13.2 Vorgaben zu Gehölzpflanzungen in Pflanzzonen:
Pflanzweite 1,0 - 1,5 Meter; Die Straucharten sind in Gruppen von 2-5 Exemplaren zu verwenden. Je Baugrundstück sind bei Heckenpflanzungen mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.
Mindestpflanzqualitäten:
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60 - 100 cm;
Bäume in Hecken: Heister 2 x v., 150 - 200 cm;
Obstbäume als Halbstamm oder Hochstamm".

13.3 Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen 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 Regenrückhaltebereichen ist zu vermeiden.

13.4 Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege
Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugsfertigkeit 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 Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

13.5 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz
Die **Baufeldfreimachung** erfolgt im Zeitraum 01.08. bis 29.02.. Ist die Baufeldfreimachung witterungsbedingt nicht im genannten Zeitraum möglich, so sind folgende Vergrämungsmaßnahmen erforderlich:
- Die Vegetation im Eingriffsbereich 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.

13.6 CEF-Maßnahmen Feldlerche/Schafstelze
Als Ausgleich für den Verlust von **2 Feldlerchenrevier und 2 Schafstelzenreviere** 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).

Lerchenfenster (pro Brutpaar)
- 8 Feldlerchenfenster (je mind. 20 m²);
- im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Vorhaben (max. 1,5 km Radius zum Zugriffsgebiet);
- jährlicher Flächenwechsel möglich; Anlage im Wintergetreide durch Anheben der Saatmaschine;
- max. 5 Fenster pro ha;
- Einsatz von Dünger und 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 Vertikalkulissen 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 Zugriffsgebiet);
- mindestens zwei Jahre auf derselben Fläche, dann Flächenwechsel möglich.

Brachestreifen:
- Anlage durch fehlende Einsaat; 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 Blühmischungen (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 Neuansaat.

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.

13.7 Ausgleichsfläche
Der ermittelte Kompensationsbedarf von 41.383 Wertpunkten wird über das gemeindliche Ökokonto Nr. 10 auf Fl.st. 286 Gemarkung Obersunzing erbracht, Abbuchungsfläche 5.173 m²)

III HINWEISE DURCH TEXT

1. Archäologie
Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht nach § 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG 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 Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB) 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 Geländeschnitten 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 von den angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken und Tierhaltungsbetrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.
Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf nicht beeinträchtigt werden.

9. Wintergärten
Es sollen nur unbeheizbare und vom Gebäude thermisch isolierte Wintergärten oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung 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 Regenwassernetz nicht zu lässig ist. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

11. Metalldächer
Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 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 Bauschuttrecycling) 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 Mähgutabtransport.

15. Denkmalschutz
Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG
(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

16. Bodenschutz
Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubes ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Die Kombinationseignung von zu erwartendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 muss gegeben sein.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmateriales geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

IV HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. 351 — Flurnummer
3. P03 — Parzellennummer
4. 750 m² — Parzellengröße
5. bestehende Gebäude
6. Grundstücksgrenze geplant
7. Schemabaukörper geplant; Wohnhaus
8. Schemabaukörper geplant; Garage
9. 8.00 — geplante Maßangabe in Meter
11. geplanter Fußweg
12. HQ 100 Eschlbacher Wiesenbach
13. 100 m - Linie (Straßenmitte St2141 nach Norden)
14. geplante Transformatorstation (Fläche ca. 25 m²)

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 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 31.08.2023 hat in der Zeit vom 15.09.2023 bis 23.10.2023 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 31.08.2023 hat in der Zeit vom 15.09.2023 bis 23.10.2023 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 21.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 21.12.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

f) Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss des ..... vom ..... den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB 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 BauGB 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"

M= 1:1000

ENTWURF

PLANVERFASSER:		DATUM:
GUT THANN HIW ARCHITEKTEN — Mussinanstraße 7, 94327 Bogen; Tel: 09422 8538 - 0; Fax: 09422 8538 - 23; Web: www.gutthann-hiw-architekten; bogen@gutthann-hiw-architekten.de	Team Umwelt Landschaft — Susanne Eicker, Landschaftsarchitektin; Kathrina Hölzer; Christina Freund; Simone Meier; Landschaftsplanung & Biologie GbR; Am Stadtpark 8, 94315 Straubing; T 09421 3333633; info@team-umwelt-landschaft.de; www.team-umwelt-landschaft.de	21.12.2023; 31.08.2023