



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
2.2 WH 6,50 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
3.2 o offene Bauweise
3.3 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
3.4 nur Einzelhäuser zulässig
3.5 nur Doppelhäuser zulässig
3.6 Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
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;
5.3 Einfeldflächen
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
7.2 Standortheimischer Laubbaum zu pflanzen; Lage auf dem Baugrundstück innerhalb eines 5 m breiten Korridors
7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
7.4 Je Bauparzelle Pflanzung einer 2-reihigen Hecke aus standortheimischen Gehölzen
7.5 Pflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen
8. Sonstige Planzeichen
8.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
8.2 Nutzungsschablone: Art der baulichen Nutzung, max. Grundflächenzahl, Bauweise, max. Anzahl der Vollgeschosse, Dachform
8.3 Höhenbezugspunkt der herzustellenden Straße; Angabe in m ü. NNH
8.4 Sichtfelder: Die erforderlichen Sichtfelder im künftigen Einmündungsbereich
8.5 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.
2.3 Höhenlage des Gebäudes: Die Rohbodennote (ROK) des Erdgeschosses darf max. 0,25 m über der Oberkante Erschließungsstraße
2.4 Wandhöhe (traufseitig gemessen): Als Wandhöhe gilt das Maß der Außenwand von der ROK Erdgeschoss bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
2.5 Dach: Dach sind mit einer Fotovoltaikanlage oder einer angemessenen Anzahl Warmwasserkollektoren zu versehen.
2.6 Mindestgrundstücksgrößen: Pro Wohneinheit sind mindestens 300 m² Grundstücksfläche 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.
5. Stellplätze / Garagenvorplätze
Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
6. Dächer/ Dachaufbauten
Dachform: Satteldach; Pultdach, gegenläufiges, versetztes Pultdach; Walmdach und Flachdach
Dachneigung: Satteldach: mind. 16°
Dachdeckung: zulässig sind Dachsteine aus Ziegel oder Beton in grünem oder roten Farben;
7. Einfriedungen/Auffüllungen/ Abgrabungen
7.1 Als Einfriedungen sind Holzlatzen-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig;
7.2 Stützmauern bei Garagenzufahrten: Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern errichtet werden.
7.3 Aufstüppungen sind bis zu einer Höhe von 0,25 m über Ok Erschließungsstraße zulässig;
8. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
Nicht überbaute Flächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen.
9. Niederschlagswasser
Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen unvermischten Freiflächen (Zufahrten, Terrassen) ist auf dem jeweiligen Grundstück in einer ausreichend dimensionierte Regenwasserkühlhalteeinrichtung zwischen zu speichern, als Brauchwasser zu nutzen oder zu versickern.
10. Denkmalschutz
Für Bodendenkmale jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis
11. Hochwasserschutz
Die Flächen der Bauleitplanung liegen außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Eschbacher Wiesenbachs.

12. Immissionschutz

- 12.1 Angepasste Planung/ Grundrissorientierung
Anzuwenden für die Parzellen P17-P22
12.2 Passive Maßnahmen
Anzuwenden für die Parzellen P17-P22
12.3 Zusätzliche Maßnahmen
Der Verkehrslärm verursacht eine nächtliche Überschreitung des Grenzwertes der 16. BImSchV
12.4 Grünordnung
Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig.
12.5 Bepflanzung
Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig.

Ackerbrache- oder Blühtrapez (pro Brutpaar)
- Gesamtfäche 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.
Blühstreifen:
- Ansaat mit für den Naturschutz typischen Blühmischungen (autochthones Saatgut); Aufbringen von höchstens 50-70 % der regulären Saatgutmenge;
- keine Anwendung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln;
- 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: Beginn der Eingriff während der Brutphase (01.03. bis 30.06.) müssen die CEF-Maßnahmen vor dem 01.03. vollständig funktionsfähig sein.

III HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Archäologie
Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein.
2. Altlasten
Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Leiblfing altlastenfrei.
3. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände
Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten.
4. Brandschutz
Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu gewährleisten.
5. Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide
Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.
6. Streusau/ ätzenden Streustoffe
Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusau und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.
7. Hang- und Schichtwasser
Bei Geländeschichten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet 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.
9. Wintergärten
Es sollen nur unbeheizbare und vom Gebäude thermisch isolierte Wintergärten oder in der Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integrierte Wintergärten errichtet werden.
10. Niederschlagswasser
Die Bauwerke werden darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage der Gemeinde zu melden ist.
11. Metallalich
Bei beschriebenen Metallalichern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.
12. Ressourcen schonung
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.
13. Grundwasserwärmepumpen
Auf Grund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen.
14. Pflege öffentlicher Grünflächen
Für öffentliche Grünfläche ohne anderweitige Festsetzung wird empfohlen eine extensive Pflege durchzuführen.
15. Denkmalschutz
(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
16. Bodenschutz
Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll möglichst vor Ort wiederverwendet werden.
17. Abfallwirtschaft
Die Beseitigung der Tonnen hat direkt an den durchgehenden Erschließungsstraßen zu erfolgen.

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
10. geplanter Fußweg
11. HQ 100 Eschbacher Wiesenbach
12. -100 m - Linie (Straßenmitte St2141 nach Norden)
13. 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.
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 § 3 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 02.01.2024 bis 09.02.2024 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 02.01.2024 bis 09.02.2024 öffentlich ausgestellt.
f) Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss des Bau-, Energie- und Umweltausschusses vom 22.02.2024 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.02.2024 als Satzung beschlossen.
Leiblfing, den.....
Moi, erster Bürgermeister
g) Ausgefertigt:
Leiblfing, den.....
Moi, erster Bürgermeister
h) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.
Leiblfing, den.....
Moi, erster Bürgermeister

GEMEINDE LEIBLFING LKR. STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "KELHEIMER FELD"

PLANVERFASSER: GUTTHANN HIW ARCHITECTEN
Mussinaustraße 7, 94327 Bogen
Team: Umrath, Hübner, Hübner, Hübner
DATUM: 23.02.2024
21.12.2023
31.08.2023