



I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,35** maximal zulässige Grundflächenzahl bzw. 0,4
 - WH 6,50 m** maximal zulässige Wandhöhe bzw. 9,25 m
 - II** maximal festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse
 - SD** symmetrisches Satteldach
 - PD** Pultdach, gegenläufiges, versetztes Pultdach
 - WD** Walmdach
 - FD** Flachdach
- 3. Baugrenze / Bauweise**
 - 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.
 - O** offene Bauweise
 - Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Doppelhäuser zulässig
 - Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- 4. Verkehrsflächen**
 - Offentliche Straßenverkehrsfläche
 - Notüberfahrt Rettungsfahrzeuge; wassergebundener Belag;
 - Überfahrt nur für Versorgungsfahrzeuge
- 5. Grünflächen**
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche; keine baulichen Anlagen zulässig; Einriedungen gemäß textlicher Festsetzung 7.1 sind zulässig.
- 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Standortheimischer Laubb Baum oder Obstbaum zu pflanzen; Lage auf dem Baugrundstück / in der öffentlichen Grünfläche variabel; Artenauswahl und weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen
 - Standortheimischer Laubb Baum zu pflanzen; Lage auf dem Baugrundstück innerhalb eines 5 m breiten Korridors entlang der angrenzenden Verkehrsfläche variabel; Artauswahl und weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen;
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Je Bauparzelle Pflanzung einer 2-reihigen Hecke aus standortheimischen Gehölzen auf 2/3 der Pflanzzonentiefe im Baugrundstück oder Pflanzung eines Obstbaumes (Halbstamm oder Hochstamm) je angefangenen 10 m Pflanzzonentiefe im Baugrundstück; weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen; Breite der Pflanzzone: 5 m
 - 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**
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	max. Grundflächenzahl
Bauweise	Bauweise
maximal zulässige Wandhöhe	max. Anzahl der Vollgeschosse
Dachform	
 - Höhenbezugspunkt der herzustellenden Straße; Angabe in m ü. NNH
 - Sichfelder Die erforderlichen Sichtfelder im künftigen Einmündungsbereich zur St 2141 sind von jeglichen Sichtbehinderungen (Bebauung, Einfriedungen, Beflaggung) freizuhalten. Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung und Beflaggung 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.
 - 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**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe definiert.
 - 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.
 - Höhenlage des Gebäudes: Die Rohbodenmarke (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.
 - 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.
 - 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.
 - 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 angeordnet werden. Ausgenommen hiervon sind die Parzellen P29 - P34; Hier sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festzusetzen. Auf PKW-Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breittreffiges Pflaster, wassergebundene Decken). Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen auf dem Baugrundstück möglich. Hinweis: Die Zufahrt zu Garagen und Carports ist auf das Mindestmaß zu beschränken.

Bei Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein Laubb Baum zu pflanzen. Anderweitig festgesetzte Gehölze werden hierbei nicht angeordnet. Ergänzend zur Auswahlliste standortheimischer Bäume ist hier die Verwendung folgender Arten möglich: Anus spathi (Purpur-Erie), Gingko biloba (Ginkgobaum), Robinia pseudoacacia (Robinie, Schenkakazie), Tilia tomentosa Brabant (Brabant 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 grünem oder roten Farben; grelle und leuchtende sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Bei Flachdächern sind Folien-, Blechdächer und extensive begrünnte Dächer zulässig. Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Blechdeckungen sind unzulässig.

Dachgäube: Stehende Dachgäuben sind ausschließlich bei Satteldächern zulässig. Sie sind mit einer Vordachschiffelung von max. 3,00 m² ab einer Mindestdachneigung von 25° zulässig.
- 7. Einfriedungen/Auffüllungen/ Abgrabungen**
 - Als Einfriedungen sind Holzlatzen-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig; Abstand Unterranke Zaun - Boden muss mindestens 15 cm betragen, um die biologische Durchlässigkeit für Käntiere zu erhalten. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Durchgehende Zaunsysteme sind unzulässig. Es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Stütz- und Böschungsmauern sind an den Parzellengrenzen nicht zulässig.
 - Stützmauern bei Garagenzufahrten: Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern errichtet werden. Auf diesen Stützmauern dürfen Zäune nach dem Regem dieser Festsetzung errichtet werden. Die Stützmauern dürfen von der Straßenseite bis zur Vorderkante der jeweiligen Garage ausgeführt werden. Die Oberkante der Stützmauer darf im Bereich der Zufahrt max. 0,25 m über die 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.
 - Aufstüchtungen 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 zu Geländegestaltung möglich.
- 8. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke**

Nicht überbaute Flächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen. Sogenannte Kies-Schottergräben, lose Steinschüttungen oder ringmauerartige Oberflächenbegrünungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 3 m² je Parzelle zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen an Gebäuden, diese sind bis zu einer Breite von 0,5 m zulässig.
- 9. Niederschlagswasser**

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen unverschnitzten Freiflächen (Zufahrten, Terrassen) ist auf dem jeweiligen Grundstück in einer ausreichend dimensionierte Regenwasserückhalteeinrichtung 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 Bodendenkmale jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalsrechtliche 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 Eschbacher Wiesenbachs. Kritische Gebäudeteile (EG-Höhen, OK Lichteinbauten, etc.) sollen ausreichend hoch liegen, d.h. mindestens 0,5 m über dem maßgebenden HO100-Wasserspiegel. Dieser reicht je nach Lage der Parzelle, von ca. 360,4 bis 361,5 m ü. NNH.

12. Immissionschutz

- 12.1 Angepasste Planung/ Grundrisientorientierung**

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 (Grundrisientorientierung). Alternativ können vor Fenster schutzbedürftiger Räume im Erd- und Obergeschoss, mit direkter Sichtverbindung zur Lärmquelle (Straße) lärmreduzierende Maßnahmen vorgebaut werden (z. B. Vorbauten aus Glas, Laubengänge) oder eine fensterunabhängige Lüftungsanlage 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, Lüftungslöffnungen) 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 Beflaggung**

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden **Auswahlliste** zulässig. Es ist autochthon, 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 Harleibuche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia Vogelbeere, Eibersche
Obstbäume heimischer Arten und Sorten (nur außerhalb festgesetzter Heckenzonen).

Sträucher
Cornus sanguinea Roser Hartweigel
Betula pendula Hänge-Birke
Crataegus laevigata Zweiflügeliger Weißdorn
Euonymus europaeus Gewöhnlicher Pfaffenhut
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus fruticosa Vogelbeere, Eibersche
Rosa arvensis Kriech-Rose
Rosa canina Hund-Rose
Rosa majalis Ohl-Weide
Salix aurita Sal-Weide
Salix caprea Purpur-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Weißer Schneeball
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
 - Vorgaben Einzelbäume**
Einzelbäume gemäß Auswahlliste.
Mindestpflanzenanzahl:
In öffentlichen Grünflächen: Hochstamm, 3 x v. Stk. 18-18 cm oder vergleichbare Solitärqualität.
In den Bauparzellen: Hochstamm mit Stk. 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 Baumstutzgitters und/oder von geeigneten Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig.
- Unzulässige Pflanzen**

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizar wachsende und burleske Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelbäume, insbesondere Blaulichten, Thuja, 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.
Mindestpflanzenqualitäten:
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 80 - 100 cm;
Bäume in Hecken: Heizer 2 x v. 150 - 200 cm
Obstbäume als Halbstamm oder Hochstamm."
- 13.3 Beleuchtung**
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Naturdampfampfen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen ohne UV-Lichtemissionen 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 Regenröhraltebereichen ist zu vermeiden.
- 13.4 Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspläne**
Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugsfähigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- und Entwicklungsperiode zu erfolgen. Die Bepflanzung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf die Pflanzzeit) 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 Mäschung der Flächen zu reduzieren.
- 13.5 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz**
Die **Baufeldreinigung** erfolgt im Zeitraum 01.08. bis 29.02. ist die Baufeldreinigung witterungsbedingt nicht im genannten Zeitraum möglich, so sind folgende Vergrünungsmaßnahmen erforderlich:
- Die Vegetation im Eingriffsbereich ist zu entfernen und der Bereich offen zu halten;
- Um bodenbrütende Vogelarten fern zu halten, sind Pösten mit einer Höhe von 1,5 m über der Geländeoberkante in einem Abstand von 15 m anzubringen, die mit einem Transierband oder einer Flatterleine versehen werden;
- Diese Maßnahme muss vor dem 01.03. funktionsfähig sein und aufrecht erhalten bleiben bis die Baufeldreinigung erfolgt.
- 13.6 CEF-Maßnahmen Felderliche/Schafstelze**
Als Ausgleich für den Verlust von 2 **Felderchenrevier** und 2 **Schafstelzenrevier** sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Lerchenfelder und ein Ackertrache- oder Blüthenfeld anzulegen. Es sind Verträge zwischen Gemeinde und Landwirten gemäß den nachstehenden Anforderungen zu schließen und die Maßnahmen entsprechend durchzuführen.
Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch institutionelle Sicherung (inkl. Dokumentation) über den Landschaftspflegeverband Straubing-Bogen (Schuldrechtliche Vereinbarung).
- Lerchenfelder (pro Brutpaar)**
- 8 Felderchenfelder (je mind. 20 m²);
- im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Vorhaben (max. 1,5 km Radius zum Zugriffsbereich);
- jährlicher Flächenwechsel möglich; Anlage im Wintergetreide durch Anheben der Saatmaschen;
- 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 Verkehrswegen und Straßen; mind. 25 m Abstand zum Feldrand;
- keine Anlage in und an Fahrgassen.

- Ackerbrache- oder Blüthenfeld (pro Brutpaar)**
- Gesamtfäche 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.
- Brachstreifen:**
- 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 01.03. bis zum 31.07. oder;
- Blüthenstreifen:**
- Ansaat mit für den Naturschutz typischen Blüthenmischungen (autochthones Saatgut); Aufbringen von hochstens 50-70 % der regulären Saatgutmenge;
- kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel;
- Keine Züchtung/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 Neusaat.
- Zeitliche Vorgabe:** Beginn der Eingriff während der Brutphase (01.03. bis 30.06.) müssen die CEF-Maßnahmen vor dem 01.03. vollständig funktionsfähig sein. Beginn 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 Okokonto Nr. 10 auf Fl.st. 286 getarntet Übersetzung erbracht, Abbuchungssache 5.173 m²)

14. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

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 Baustandorte 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. Strausau/ 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 Geländeschichten 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 Feiertagen 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 Güternmaschinen 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 der 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 Wassermessung 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 Verbindung des öffentlichen Leitungszweigs mit dem privaten Regenwasserzweig nicht zulässig ist. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFv) und der technischen Regeln zum sachgemäßen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQ) bzw. in das Grundwasser (TRENQW) 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-158 und M-153 einzuhalten.
- 11. Metallalich**

Bei belichteten Metalldachern 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 abfallenden Niederschlagswassers erforderlich.
- 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. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden. Den Bauwerber 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 Heizungsanschlüsse zu berücksichtigen. Für Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- 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**

§ 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 seines 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 16. Bodenschutz**

Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist und Bodenaushub zur Verwertung in eine durchwahrzere Bodenschicht auf- bzw. abgebracht werden soll, sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts (vgl. § 6 f. BBodSchV) einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorgabe der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Das Weiterleiten muss die Kompatibilisierung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungfläche nach DIN 1971 gegeben sein. Eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen ist zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkenntzahl > 60 oder auf sonstigen schutzsensitiven Flächen i. d. R. nicht gegeben. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.
- 17. Abfallwirtschaft**

Die Beseitigung der Tonnen hat direkt an den durchgehenden Erschließungsstraße zu erfolgen. Die Stichwege werden von den Fahrzeugen des Zweckverbandes nicht befahren.

IV HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 351 Plotnummer
- P03 Parzellenummer
- 750 m² Parzellengröße
- bestehende Gebäude
- Grundstücksgrenze geplant
- Schemabaukörper geplant; Wohnhaus
- Schemabaukörper geplant; Garage
- +8,00 geplante Maßangabe in Meter
- geplanter Fußweg
- HQ 100 Eschbacher Wiesenbach
- 100 m - Linie (Straßenmitte St2141 nach Norden)
- geplante Transformatorstation (Fläche ca. 25 m²)

V VERFAHRENSVERMERKE

- 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 25.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplan-Dekretes in der Fassung vom 31.08.2023 hat in der Zeit vom 15.09.2023 bis 23.10.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauBG für den Vorentwurf in der Fassung vom 31.08.2023 hat in der Zeit vom 15.09.2023 bis 23.10.2023 stattgefunden.
- 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 BauBG in der Zeit vom 02.01.2024 bis 09.02.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 21.12.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 02.01.2024 bis 09.02.2024 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss des Bau-, Energie- und Umweltausschusses vom 22.02.2024 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauBG in der Fassung vom 23.02.2024 als Satzung beschlossen.

Leiblfing, den.....
Moi, erster Bürgermeister

ausgefertigt:
Leiblfing, den.....
Moi, erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauBG örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Leiblfing, den.....
Moi, erster Bürgermeister

GEMEINDE LEIBLFING
LKR. STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "KELHEIMER FELD"

M 1:1000

PLANVERFASSER:	DATUM:
GUTHANN HILW ARCHITECTEN Muslinstraße 7, 94327 Bogen 09422 8538 - 0 09422 8538 - 23 Web: www.guthann-hilw-architekten.de bogen@guthann-hilw-architekten.de	23.02.2024 21.12.2023 31.08.2023