



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 6,75 m maximal zulässige Wandhöhe
 - 2.3 II 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 offene Bauweise
 - 3.3 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 4. Verkehrsflächen**
 - 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - 4.2 Notüberfahrt Rettungsfahrzeuge; wassergebundener Belag;
- 5. Grünflächen**
 - 5.1 öffentliche Grünfläche
- 6. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, die Regelung des Wasserabflusses und den Hochwasserschutz**
 - 6.1 Umgrenzung von Flächen für Regenrückhaltebecken
- 7. Flächen für den Gemeinbedarf**
 - 7.1 Spielplatz

- 8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 8.1 Standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen; Lage in der öffentlichen Grünfläche variabel; Artenauswahl und weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen
 - 8.2 standortheimischer Strauch zu pflanzen, Lage in der öffentlichen Grünfläche variabel; Artenauswahl siehe textliche Festsetzungen
 - 8.3 Standortheimischer Laubbaum zu pflanzen; Lage auf dem Baugrundstück innerhalb eines 5 m breiten Korridors entlang der angrenzenden Verkehrsfläche variabel; Artenauswahl und weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen;
 - 8.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 8.5 Je Bauparzelle Pflanzung einer 2-reihigen Hecke aus standortheimischen Gehölzen auf 2/3 der Pflanzzonlänge im Baugrundstück oder Pflanzung eines Obstbaums (Halbstamm oder Hochstamm) je angefangenen 10 m Pflanzzonlänge im Baugrundstück; weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen; Breite der Pflanzzone: 5 m
 - 8.6 Pflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Breite der Pflanzzone: 5 m
- 9. Sonstige Planzeichen**
 - 9.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - 9.2 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	max. Grundflächenzahl
Bauweise	Bauweise
maximal zulässige Wandhöhe	max. Anzahl der Vollgeschosse
Dachform	

II FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 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:
Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,35 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 vom geplanten Gelände bis zum 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 Daches zulässig.

2.6 Mindestgrundstücksgrößen:
Pro Wohneinheit sind mindestens 250 m² Grundstücksfläche nachzuweisen; hiervon ausgenommen sind die Parzellen 12, 13, 14, 18, 19, 20. Hier sind 150 m² pro Wohneinheit nachzuweisen. Im gesamten Baugebiet sind Gebäude mit maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

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, keramisches 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 Laubbäum 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' (Brabantier 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 Dachziegel 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 / Abgrabungen

7.1 Als Einfriedungen sind Holzlatzen-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Abstand Unterteil 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:
Sofort 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 Straßenseite bis zur Vorderkante der jeweiligen Garage ausgeführt werden. Die Bauart der Stützmauer darf im Bereich der Zufahrt max. 0,25 m über der OK Erschließungsstraße liegen. Die Stützmauern müssen in den Bauunterlagen exakt nach Lage, Länge und Höhe (mit Angabe von Höhenkoten an Fußpunkten und den Oberkanten) dargestellt werden.

7.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,75 m 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 Geländeänderungen 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 singemäßige 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 Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern, wenn eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentleitung vorliegt. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOC) bzw. in das Grundwasser (TRENOW) 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. Ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht gegeben, ist das Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen über Rücklaufleitungen auf den privaten Grundstücken zu sammeln und gedrosselt dem gemeindlichen Kanalnetz zuzuführen. Dem öffentlichen Kanalnetz darf lediglich eine Menge von 0,3 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche zugeleitet werden. Für die Behältergröße gilt: mind. 0,4 m³ Fassungsvermögen je 100 m² Grundstücksfläche. Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.

10. Grünordnung

10.1 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, Ebersche
Obstbäume heimischer Arten und Sorten (nur außerhalb festgesetzter Heckenzonen).

Sträucher
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus laevigata Zweifriggiger Weißdorn
Euonymus europaeus Gewöhnlicher Pfaffenhut
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Purpier-Kreuzdorn
Rosa arvensis Kriech-Rose
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa majalis Zmt-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 Baumstutzgitters und/oder von geeigneten Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig.

Unzulässige Pflanzen
Die Pflanzung von landschaftsfern wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntblaue Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelbäume, insbesondere Blaulichten, Thuja, Scheinzypressen).

10.2 Vorgaben zu Gehölzpflanzungen in Pflanzzonen:
Pflanzweite 1,0 - 1,5 Meter; Die Sträucher 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".

10.3 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 Leuchtquellen) zu reduzieren. Die Lichtstrahlung ist nach unten zu richten. Eine Bestrahlung von Gehölzbeständen und Regenrückhaltebecken ist zu vermeiden.

10.4 Maßnahmen zur Entwicklung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugserfertiger 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 Entwicklungs- und Pflege 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 28.02. Findet die Baufeldfreimachung außerhalb des genannten Zeitraumes statt, so sind folgende Vergrämungsmaßnahmen erforderlich:
- 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 Tressenband oder einer Flatterleine versehen werden;
- Diese Maßnahme muss vor dem 01.03. funktionstüchtig sein und aufrecht erhalten bleiben bis die Baufeldfreimachung erfolgt. Alternativ kann der Bau innerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, wenn durch einen Ornithologen plausibel festgestellt und dokumentiert wurde, dass im Baufeld keine Vögel brüten. Alternativ kann der Bau innerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, wenn durch einen Ornithologen plausibel festgestellt und dokumentiert wurde, dass im Baufeld keine Vögel brüten.

10.6 CEF-Maßnahmen Feldlerche/Schafstelze
Als Ausgleich für den Verlust von 5 Feldlerchenrevieren und 2 Schafstelze revieren sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Blüh- und Schwarzbrachestreifen anzulegen und Extensivgrünland zu entwickeln. Die Ausgleichsflächen auf den Flurnummern 94, 96, 165 und 223 (jeweils Gemarkung Hankofen) sind grundbuchrechtlich zu sichern.

Anlage Blühstreifen
- Ansatz mit autochthonem Regio Saatgut mit 50-70% der regulären Saatgutmenge (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Ursprungsgebiet 16 Unterebaysche Hügel- und Plattenregion, Typ Ackerrückraumturmischung; Dichte 1,5 - 2 g/m²)
- Erhalt von Rohbodenstellen
- Kein Dünger- und Pestizideinsatz
- Keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Rotation möglich
- Jährliche Mahd im September, dabei ca. 25% der Fläche ungemäht lassen. Die jeweils brach stehen gelassenen Teilflächen sind im kommenden Jahr zu mähen. Im Gegenzug ist ein anderer Bereich ungemäht zu lassen.
- Es erfolgt ein Umbruch alle 2-3 Jahre. Je nach Entwicklung ggf. Saatgutmehrung notwendig.

Anlage Brachestreifen/Schwarzbrache
- Anlage durch jährlichen Umbruch bis 28.02.
- Keine Einsatz

Entwicklung Extensivwiese
- Vorherige 2-jährige Ausmagerung durch Getreideanbau (Hafer, Roggen, Gerste) ohne Düngung und ohne Einsatz von Pestiziden, Ernte- und Strohmaterial sind abzutransportieren.
- Jedes Jahr der Ausmagerung Anlage von 2 Feldlerchenfenster (Je Fläche und je 20m²) durch Verzicht auf Einsatz. Jährliche Rotation der Fenster.
- Im 3. Jahr Aufbringen von samenhaltigem Heumisch/ Heudruschmaterial aus dem Ursprungsgebiet 16 Unterebaysche Hügel- und Plattenregion, Typ Frischwiese, Mindestanteil Kräuter 30% (Alternativ Ansatz mit Regio Saatgut ebenfalls aus dem Ursprungsgebiet 16). Ab dem 3. Jahr Pflege durch 2-schürige Mahd pro Jahr. 1. Schnitt ab Mitte Juli, 2. Schnitt im September/Oktober. Dabei sind bei jedem Mähgang ca. 25% ungemäht zu belassen.

Die räumliche Lage sowie die Maßnahmen der einzelnen Flurstücke sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Maßnahmen müssen vor dem Zeitpunkt des Eingriffs bereits fertiggestellt sein. Beginnt der Eingriff während oder vor der Brutphase 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 ÜBERSICHT AUSGLEICHSFLÄCHEN



IV 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 Deggenförf 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 Verkehrsweesen 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. Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr herzustellen.

5. Verzicht auf Mineraldüngern 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 dämmen, 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 angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss geschont 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 Bauwerke werden darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwasserumzugsanlage der Gemeinde zu melden ist. Werden Regenwasserumzugsanlagen 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 bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOC) bzw. in das Grundwasser (TRENOW) 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 abzuliefernenden 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 Bauwerkern 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 Bauwerkern 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. 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 Material in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiel-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Die Kombinationseignung von zu erwartendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 muss gegeben sein.

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

VI VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bau-, Energie- und Umweltausschuss und hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 29.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 09.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgesetzt.
- 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
- Ausgefertigt:
Leiblfing, den.....
Moll, ertser Bürgermeister
- 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 "DORFBREITEN II"
gem. § 13b BauGB

ENTWURF

PLANVERFASSER:	Mussinstraße 7, 94327 Bogen Tel: 09422 8538 - 0 Fax: 09422 8538 - 23 Web: www.guthann-hiw-architekten.de bogen@guthann-hiw-architekten.de	Team G+S Umwelt Landschaft www.guthann-hiw-architekten.de 94349 Deggenförf www.guthann-hiw-architekten.de	DATUM: 09.12.2022
----------------	---	--	----------------------

M = 1:1000