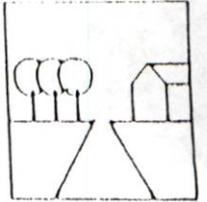


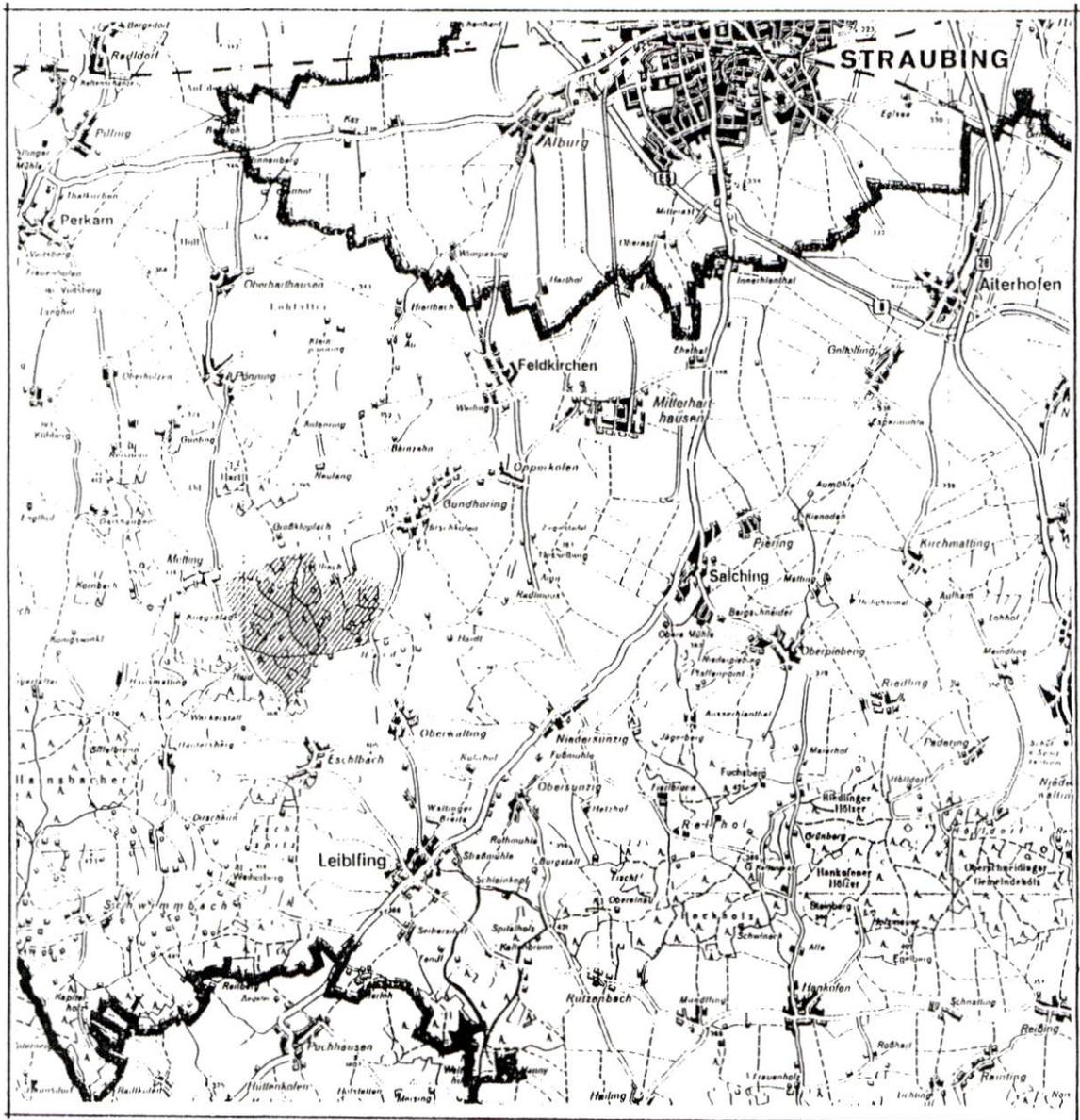
BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH II"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH II"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

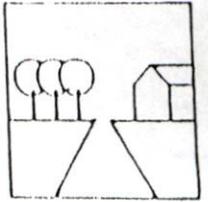


1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 KARTE M 1:100 000

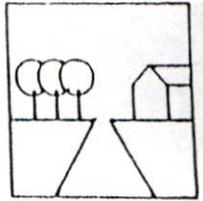


BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH II"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5 000

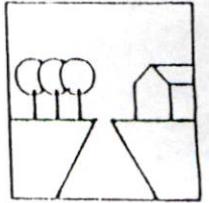




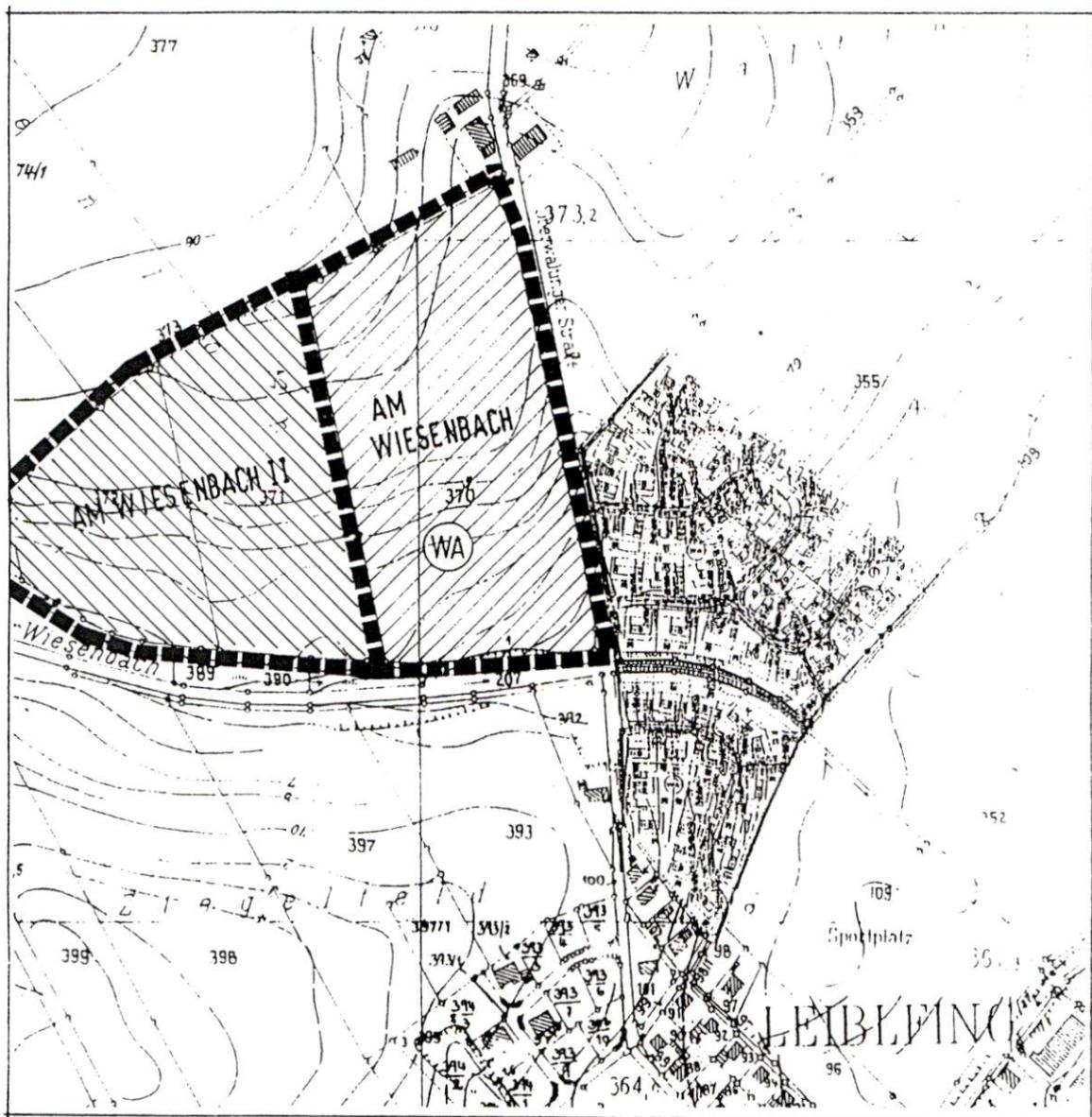
INHALTSVERZEICHNIS

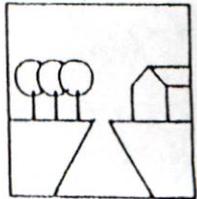
1. PLANLICHE ÜBERSICHT
2. BAULICHE FESTSETZUNGEN
3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
4. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG,
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
5. BEBAUUNGSPLAN
6. VERFAHREN
7. GESTALTUNGSHINWEISE
8. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
9. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH II"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



1.3 ÖRTLICHE LAGE DES BAUGEBIETES M 1:5000





2. BAULICHE FESTSETZUNGEN

2.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

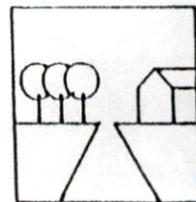
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4,
Abs. 1 und 2 BauNVO

2.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ 0,6

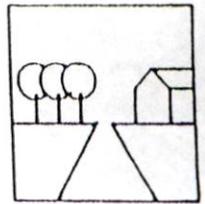
2.1.3 BAUWEISE

Offene Bauweise



2.1.4 BAUGESTALTUNG HAUPTGEBÄUDE

Dachform:	Satteldach Zeltdach bei Parz. 39
Dachneigung:	32° - 40° 18° - 32° bei Parz. 39
Dachüberstände:	Traufe: max. 1,00 m Ortgang: max. 1,20 m bei Balkonen: max. 0,30 m ab VK Balkon
Dachdeckung:	rote, kleinformartige Dachplatten
Dachgauben:	stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m ² .
Solar- und Photovoltaik- anlagen:	sind zulässig
Kniestock:	max. 1,20 m bei I + D unzulässig bei II
Wandhöhe:	bei I + D max. 4,50 m über Urgelände bei II max. 6,50 m über Urgelände



2.1.5 BAUGESTALTUNG NEBENGEBÄUDE

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen.

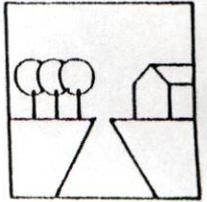
Zufahrten gepflastert (Ziegel, Granit, Beton) mit offenen Fugen oder mit wassergebundenen Decken.

Asphaltierte Zufahrten unzulässig.

2.1.6 EINFRIEDUNGEN

Straßenseitig: senkrechter Holzlattenzaun naturbelassen oder hell lasiert:
Zaunhöhe max. 1,20 m
oder
Hecken aus freiwachsenden einheimischen Gehölzen
durchlaufende Zaunsockel unzulässig

Gartenseitig: Holzlattenzaun oder Maschendrahtzaun,
Zaunhöhe max. 1,20 m
oder
Hecken aus freiwachsenden einheimischen Gehölzen
durchlaufende Zaunsockel unzulässig

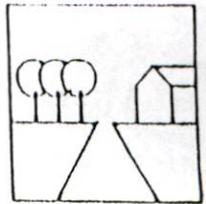


2.1.7 GELÄNDE

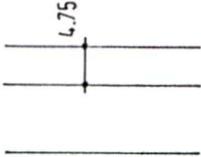
Geländeänderungen von mehr als 50 cm Höhenunterschied sind unzulässig (Ausnahme Parz. Nr. 40 - 43).
Scharfe Böschungskanten sind zu vermeiden.

2.1.8 HOCHWASSERSCHUTZ

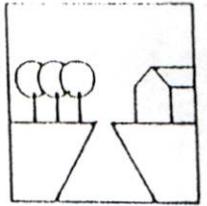
Die Parzellen Nr. 40 - 43 können bei HQ 100 fast vollständig und bei HQ 5 teilweise überflutet werden. Die Wohnräume sind deshalb auf Höhe der geplanten Erschließungsstraße zu legen bzw. Geländeauffüllungen vorzunehmen (ca. 70 cm).

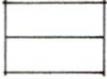
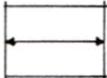
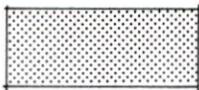


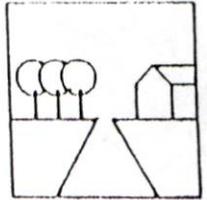
2.2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.2.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2.2.2  Baugrenze
- 2.2.3  öffentliche Verkehrsfläche
 geplante Breite
 Straßenbegrenzungslinien grün
-  Fußweg
-  Fußweg, wassergebundene Decke
 in variabler Breite zwischen
 1,0 und 1,5 m
- P öffentlich nutzbare Stellplätze
- 2.2.4 WA Allgemeines Wohngebiet
 nach § 4 BauNVO

BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH II"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



- | | | |
|-------|---|---|
| 2.2.5 |  | vorgeschlagene
Hauptfirstrichtung |
| |  | vorgeschriebene
Hauptfirstrichtung |
| 2.2.6 | I + D | Erdgeschoß + Dachgeschoß
Bei einer Hangneigung von mehr
als 1,50 m - gemessen auf die
Haustiefe - ist als Hausform das
sog. Hanghaus mit
U + I + D zu wählen |
| | II | Zwei Vollgeschoße als
Höchstgrenze |
| 2.2.7 |  | Straßenbegleitgrün auf
öffentlichen Flächen |
| 2.2.8 |  | öffentliche Grünflächen |
| 2.2.9 |  | Kinderspielplatz |



3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

3.1.1 STRASSENBEGLEITENDE PFLANZUNG

Zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung von Standort und Art

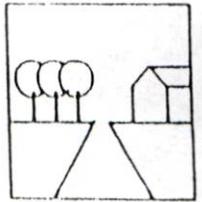
A *Aesculus hippocastanum* "Baumannii"
Roßkastanie (nicht fruchtend)
Pflanzengröße: H 4 x v m.B. 25/30

T *Tilia cordata*
Winterlinde
Pflanzengröße: H 3 x v m.B. 14/16

S *Sorbus aucuparia*
Eberesche
Pflanzengröße: H3 x v m.B. 14/16

3.1.2 SICHERUNG DER STRASSENBÄUME

Die entlang der Erschließungsstraßen zu pflanzenden Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.



3.1.3 PFLANZFLÄCHEN AM BAUGEBIETSRAND

Pflanzenliste:

Bäume 1. Ordnung

Quercus robur
Stieleiche

Tilia cordata
Winterlinde

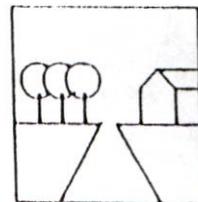
Acer pseudoplatanus
Bergahorn

Fagus sylvatica
Rotbuche

Obstbaumhochstämme
altbewährte bzw. lokale Sorten

Pflanzengröße: H2 x v m.B. 8/10

BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH II"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



Bäume 2. Ordnung

Carpinus betulus
Hainbuche

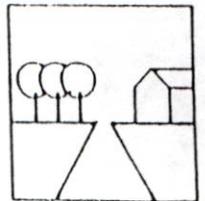
Acer campestre
Feldahorn

Sorbus aria
Mehlbeere

Sorbus aucuparia
Eberesche

Populus tremula
Zitterpappel

Pflanzengröße: H2 x v 150/200



Sträucher:

Corylus avellana
Hasel

Cornus sanguinea
Hartriegel

Enonymus europaeus
Pfaffenhütchen

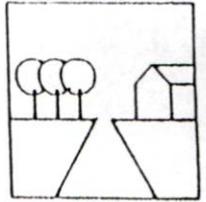
Rosa canina
Hundsrose

Prunus spinosa
Schlehe

Crataegus monogyna
Weißdorn

Pflanzengröße: Str. 2 x v 60/100

- 3.1.4 Für die öffentlichen Grünflächen am Baugebietsrand sind Bepflanzungspläne im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.
- 3.1.5 Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind nach Fertigstellung der Erschließung bzw. Abmarkung der Grünflächen in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.



3.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

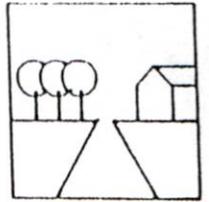
3.2.1 In den privaten Hausgärten ist mind. 1 Laub- oder Obstbaum-Hochstamm als sog. Hausbaum zu pflanzen.

3.2.2 An den an die freie Feldflur grenzenden Grundstücksgrenzen sind nachfolgende heimische Gehölze zu pflanzen:

- Winterlinde
- Stieleiche
- Bergahorn

- Hainbuche
- Feldahorn
- Eberesche

- Hasel
- Schlehe
- Holunder
- Hundsrose
- gem. Schneeball
- roter Hartriegel
- Pfaffenhütchen
- Hartriegel



3.3 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

3.3.1  zu pflanzende Obst- oder Laubbäume (Standart zwingend)

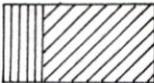
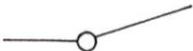
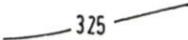
 Obst- oder Laubbäume ohne Standortfestlegung

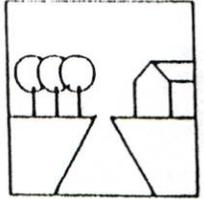
3.3.2  zu erhaltende Böschungen

3.3.3  geplante Hecken



**4. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG,
 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

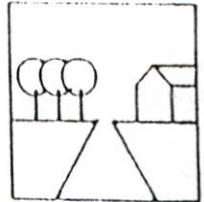
- | | | |
|-------|---|--|
| 4.1.1 |  | Gebäudebestand |
| 4.1.2 | 370 | Flurstücksnummern |
| 4.1.3 |  | Flurstücksgrenzen mit
Grenzstein |
| 4.1.4 |  | Höhenlinien (m. ü. NN) |
| 4.1.5 |  | Böschungen (z.T. mit Bepflanzung) |
| 4.1.6 |  | Parzellennummer |
| 4.1.7 |  | Einrichtungen für die
Elektrizitätsversorgung |
| 4.1.8 |  | Bestehender Graben |
| 4.1.9 |  | Vorgeschlagener Standort
für PKW-Garagen |



3.2.3 ZEITPUNKT DER PFLANZUNGEN

Die Pflanzungen im privaten Bereich müssen in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

3.2.4 Jedem Bauwerber wird von der Gemeinde die Broschüre des Landkreises Straubing-Bogen mit Gestaltungshinweisen für Privatgärten ausgehändigt.



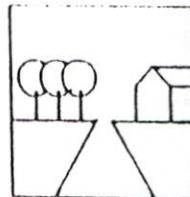
4.2 TEXTLICHE HINWEISE

4.2.1 OBERFLÄCHENWASSER

Die auf den Privatgrundstücken anfallenden Oberflächenwasser (von Dächern und versiegelten Flächen) sollten wie folgt behandelt werden.

Rückgewinnung als Brauchwasser (z. B. in Zisternen oder Regentonnen zur Gartenbewässerung oder Einleitung in eine sog. Grauwasserleitung für das WC etc.)

Eine großflächige Versickerung der Oberflächenwässer direkt im Baugebiet ist wegen der vorh. stark bindigen Bodenschichten nicht möglich.



4.2.2 LANDWIRTSCHAFT

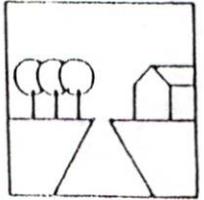
Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, daß durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landw. Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

4.2.3 ARCHÄOLOGIE

Bei Bodenfunden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.

4.2.4 PFLEGEVOGABE FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Keine Anwendung von Pestiziden und Herbiziden auf öffentlichen und privaten Grünflächen.



6. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes für die Bevölkerung in der Gemeinde Leibliling.

1. Aufstellungsbeschluß:

Die Gemeinde Leibliling hat in der Sitzung vom 22.03.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 03.04.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Leibliling, 23.10.95
Hammerschmid
1. Bürgermeister
Hammerschmid
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und auf der Grundlage des WoBauErlG:

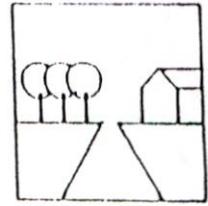
Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 25.07.95 bis 01.08.95 durchgeführt.

Leibliling, 23.10.95
Hammerschmid
1. Bürgermeister
Hammerschmid
1. Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB und auf der Grundlage des WoBauErlG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Leibliling,
.....
1. Bürgermeister



4. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB:

Die Gemeinde Leiblfing beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.07.95 als Satzung.

Leiblfing, 23.10.95
Hammerschmid
1. Bürgermeister

5. Genehmigung nach § 1 Abs. 2 BauGB Maßnahmen G

Dem Landratsamt Straubing-Bogen wurde der Bebauungsplan vorgelegt.
Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 7. DEZ. 1995 genehmigt.

Straubing, den 7. DEZ. 1995
Lermer
LRA Straubing-Bogen
Lermer
Regierungsrat

6. Ausfertigung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.07.95 wird hiermit ausgefertigt.

Leiblfing, 08. DEZ. 1995
Hammerschmid
1. Bürgermeister
Hammerschmid
1. Bürgermeister



7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB:

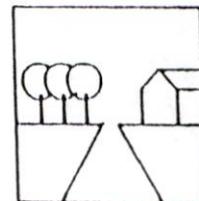
Die Erteilung der Genehmigung gem. § 11 BauGB wurde am 11. DEZ. 1995 ortsüblich bekanntgegeben.

Leiblfing, 11. DEZ. 1995
Hammerschmid
1. Bürgermeister
Hammerschmid
1. Bürgermeister

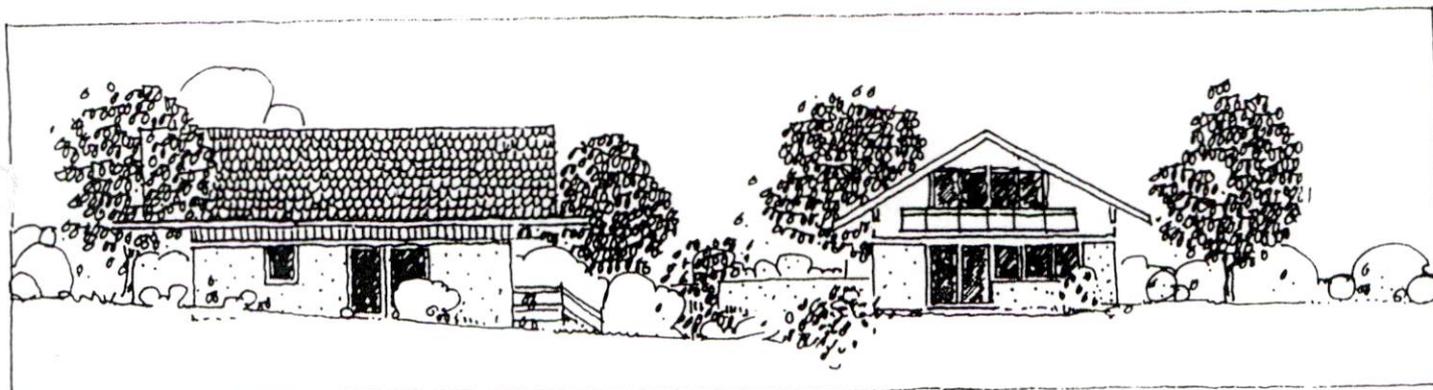


PLANUNG: Entwurfsfassung: 05.07.95
Planfassung: 05.07.95

Hornberger
ARCHITEKTEN
HORNBERGER
ILLNER+WENY
REGENSBURGER STR. 61
94315 STRAUBING
TELEFON 09421/82121
TELEFAX 09421/82277



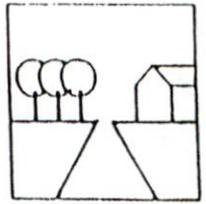
7. GESTALTUNGSHINWEISE



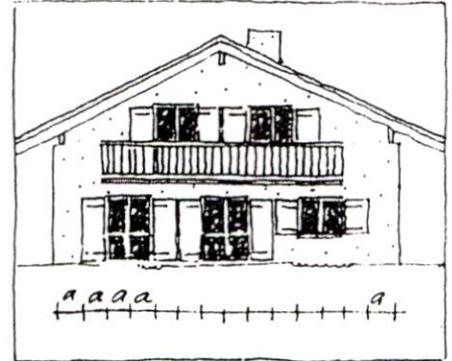
Gebäude in leicht hängigem Gelände:

Ungestörter Verlauf des natürlichen Geländes (Urgelände) entlang der Gebäude. Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m - gemessen auf die Gebäudelänge - sollte der Typ des sog. Hanghauses, d. h. U + E + D ausgeführt werden.

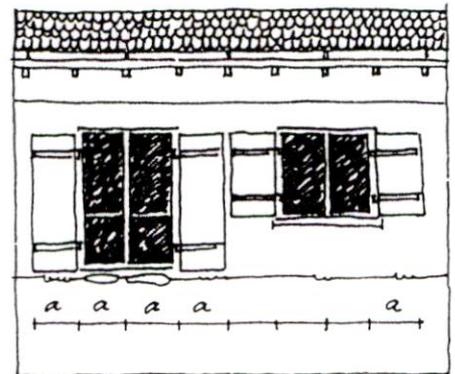
BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH II"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



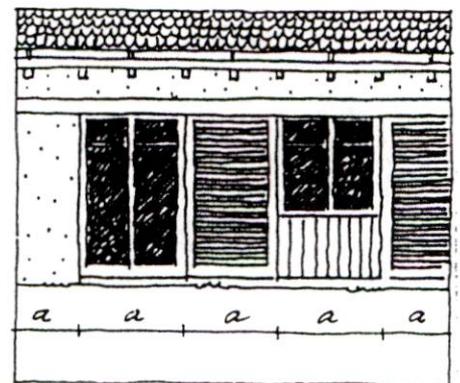
Die traditinnelle Lochfassade mit einheitlicher Fensteranordnung



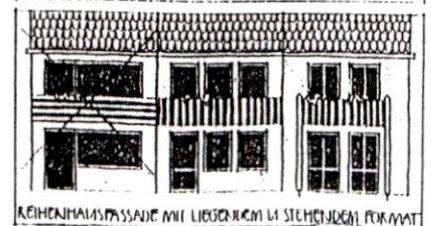
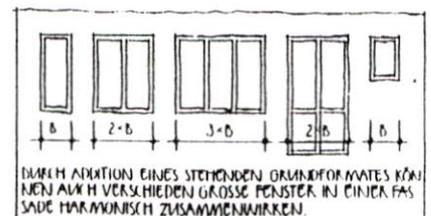
Lochfenster mit Läden; klassische und unproblematische Lösung

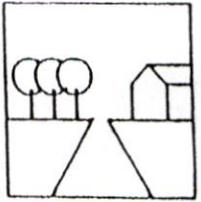


Rahmenhohe Fenster, die mehr Licht geben, sind zwischen Mauerflächen möglich, evtl. mit Schiebeläden

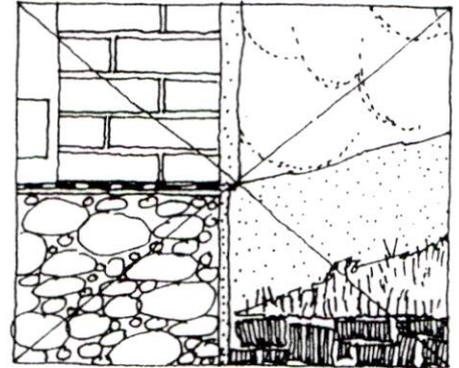


Additionsmodul stehender Grundformate bringt im Ergebnis harmonische Fassaden

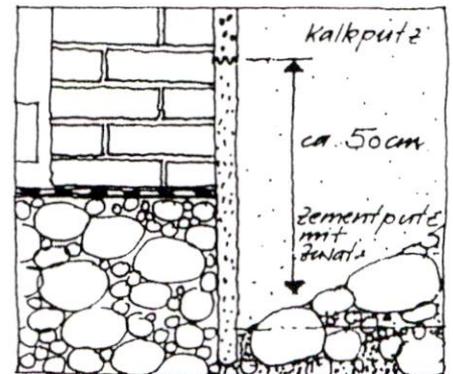




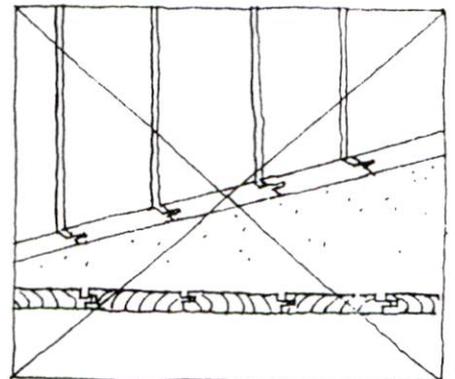
farblich abgesetzte Sockel
"stelzen" das Haus auf



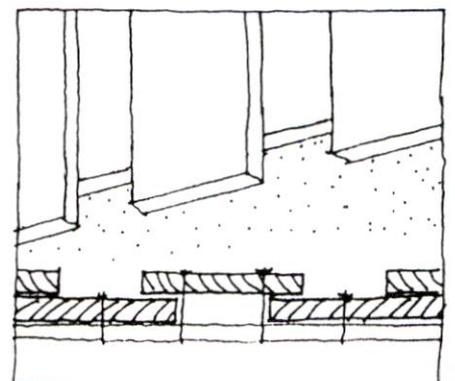
Ein "nahtloser" Übergang kann erreicht
werden, wenn der Sockelbereich mit
Zementputz in der gleichen Oberflächen-
struktur wie der Fassadenputz ausgeführt
wird.

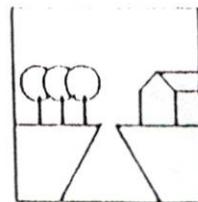


"Nut- und Feder" Schalung wirkt
dünn und tapetenhaft



Bewährte senkrechte, überlukkete Schalung,
auch "Stülpchalung" aus Fichtenholz.
Ausführung auch mit unterschiedlich
breiten Brettern möglich.

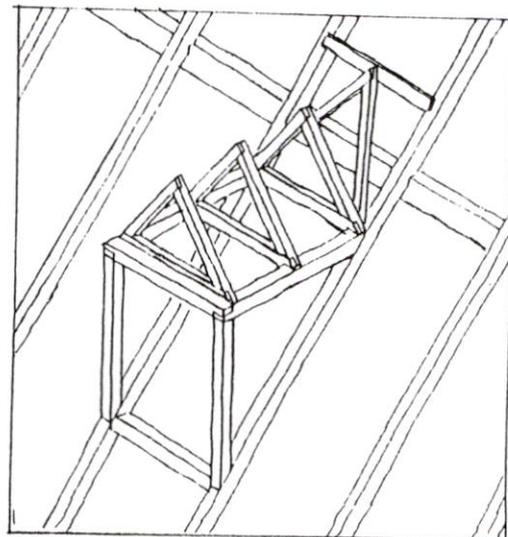




Die Gestaltung der Dachgauben bereitet vielfach Schwierigkeiten. Als allgemeine Richtlinien für eine befriedigende Lösung können gelten:

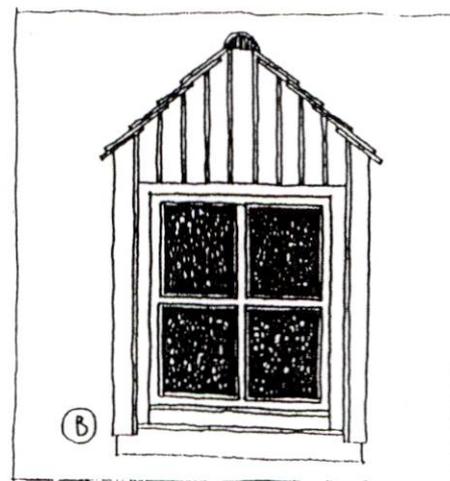
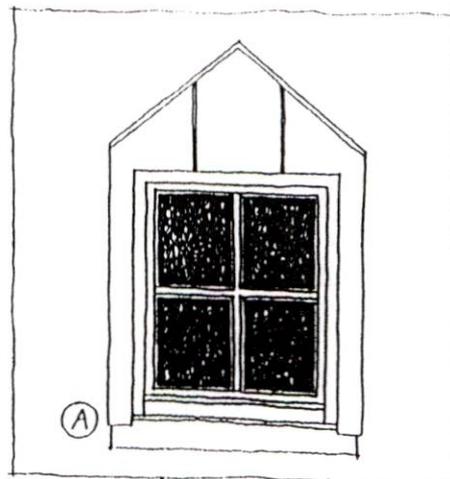
1. Rohkonstruktion

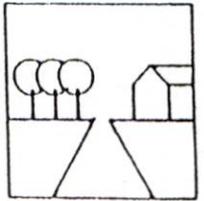
- Holzstärken nicht überdimensionieren
- keine weiten Dachüberstände
- Dachneigung analog Hauptdach



2. Verkleidung

- möglichst wenig verschiedene Materialien verwenden, z. B. Verkleidung der Wand- und Dachflächen (Skizze A) oder Holzverschalung an den Wänden und Ziegeldach (Skizze B)

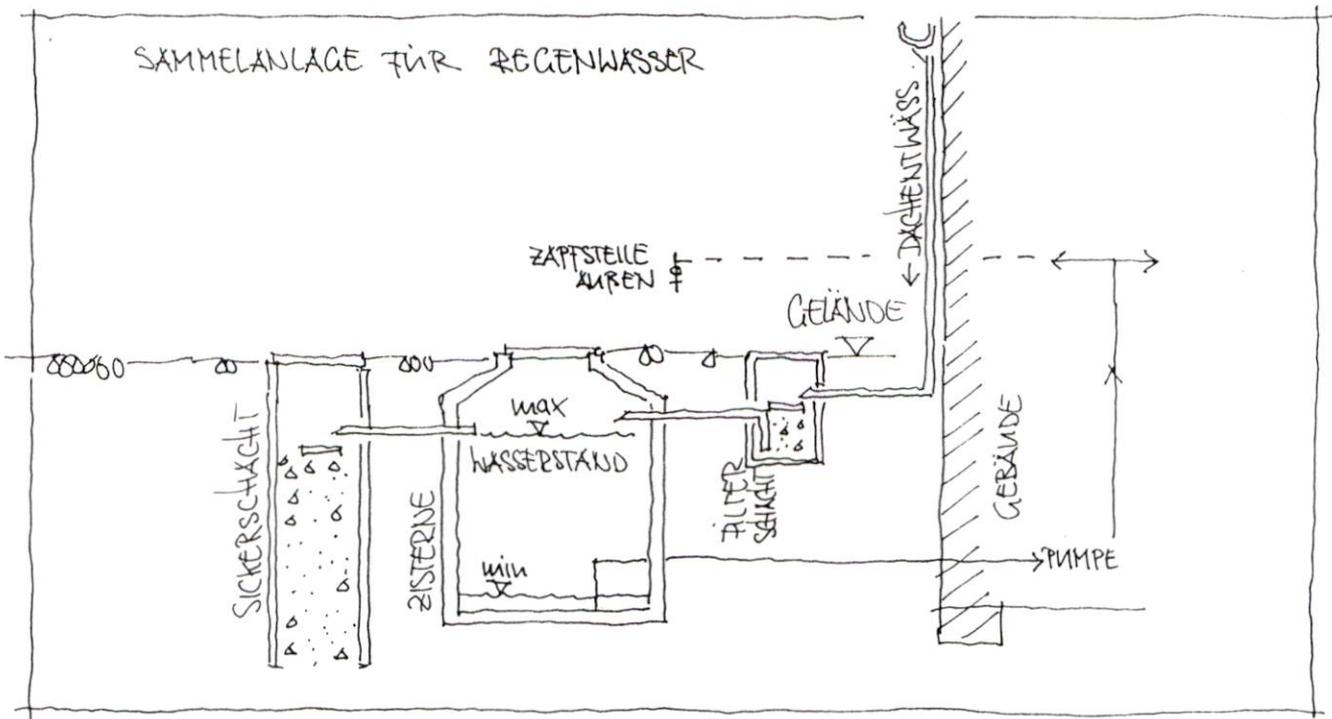
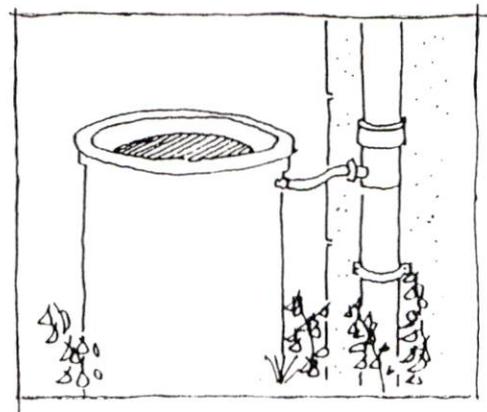




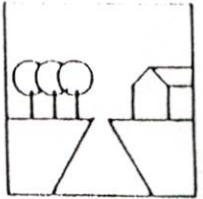
OBERFLÄCHENWASSER

Trinkwasser ist zu kostbar, um damit den Garten in der trockenen Jahreszeit zu bewässern. Die Verwendung von Regenwasser ist die Alternative.

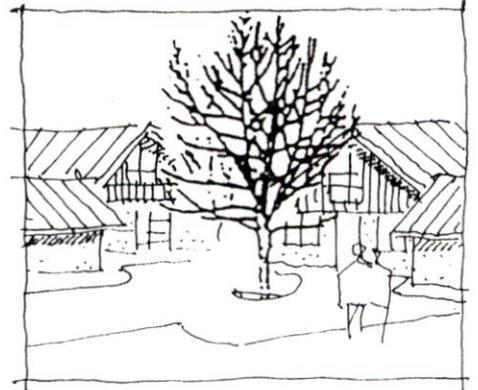
Um Regenwasser in einer Tonne zu sammeln, benötigt man entweder eine Wasserablaufklappe oder, wenn es automatisch geschehen soll, einen Regensammler mit Überlaufstop. Beide Vorrichtungen lassen sich in Fallrohre aus Kunststoff und Metall einbauen.



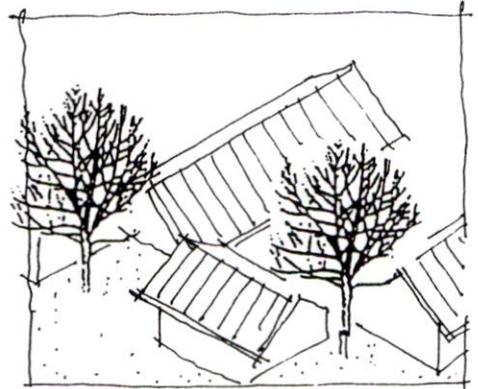
BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH II"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



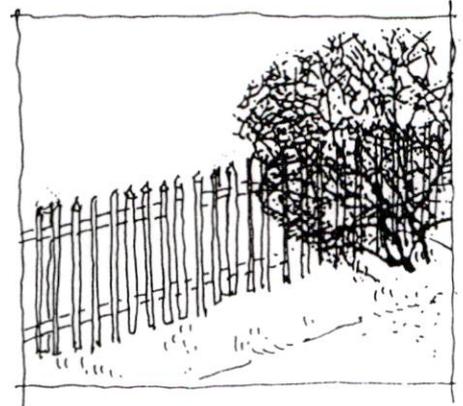
Inmitten der Wohnhausgruppe
(Anger / Wendeplatz) steht der
Laubbaum (Gruppenbaum).



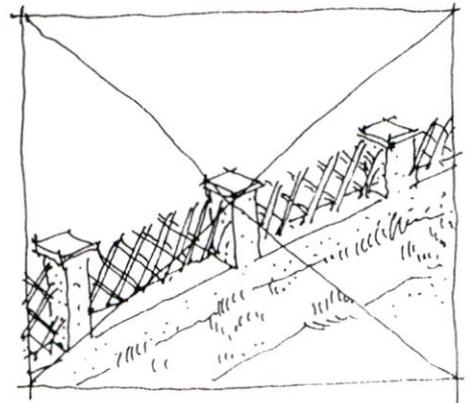
Vor jedem Haus steht ein Hausbaum
im Bereich des Eingangs (Auswahl
gem. Pflanzliste).

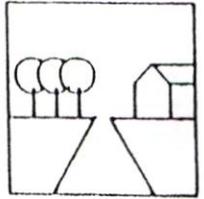


Der Hanichelzaun ist heimisch
und paßt gut in den ländlichen
Raum.



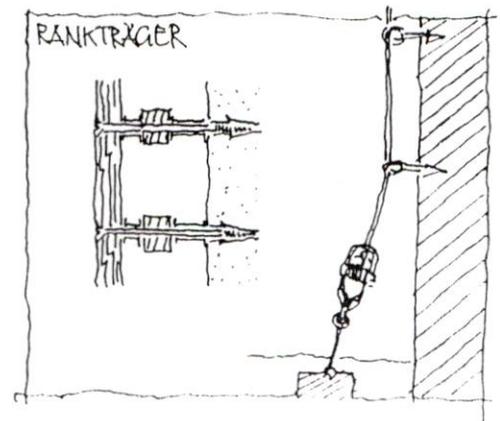
Aufwendiger "Jägerzaun" mit
gemauerten Pfeilern und Wasch-
betonabdeckung.





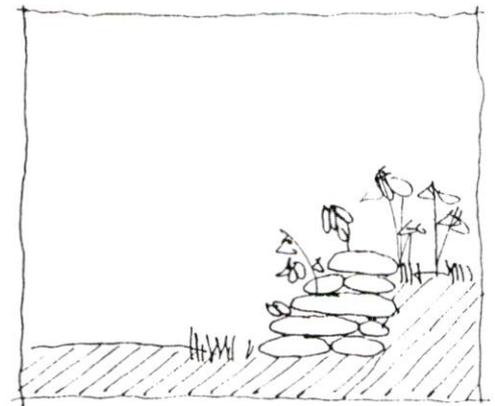
WANDBEGRÜNUNG

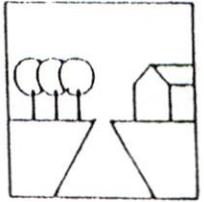
Mit einer Wandbegrünung werden Flächen, die durch die Besiedlung verloren gegangen sind, für den Pflanzenwuchs wiedergewonnen. Begrünte Wände verhindern extreme Schwankungen des Wohnklimas und beleben die bebaute Umwelt. Für die örtliche Ausführung stehen eine Vielzahl erprobter Konstruktionen und Pflanzen zur Verfügung, auch in Kombination von kletternden und hängenden Pflanzen.



TROCKENMAUERN

Sie stellen die schönste und dorfgerichtetste Möglichkeit dar, das Gelände zu terrassieren. Gleichzeitig schaffen sie Lebensräume für Pflanzen und Tiere.





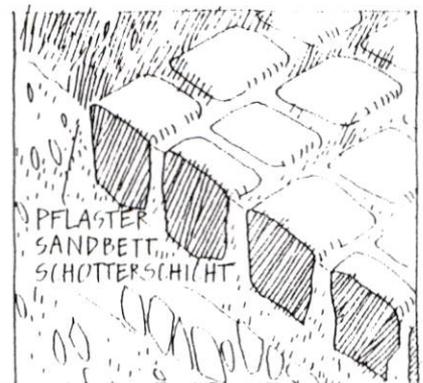
Durchlässige Beläge fördern die Vegetation, speichern weniger Wärme als versiegelte Flächen und erhöhen die Verdunstung. Durch ihre Offenporigkeit erlauben sie eine Durchlüftung des Bodens. Ihre lebendigen Oberflächen wirken meist angenehmer als versiegelte Böden und beeinflussen auch unser subjektives Wohlbefinden.



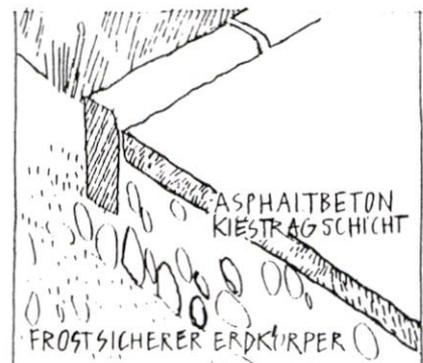
Durchlässige Beläge sind beispielsweise Schotterrasen, durch Gittersteine befestigter Rasen und offenfugiges Pflaster.



Bei undurchlässigem Aufbau der Parkplatzdecken oder bei Oberflächen, deren Durchlässigkeit nicht ausreicht, kann ein Teil des Regenwassers dem Untergrund über Pflanzstreifen und Bauminseln auf direktem Weg zugeführt werden.

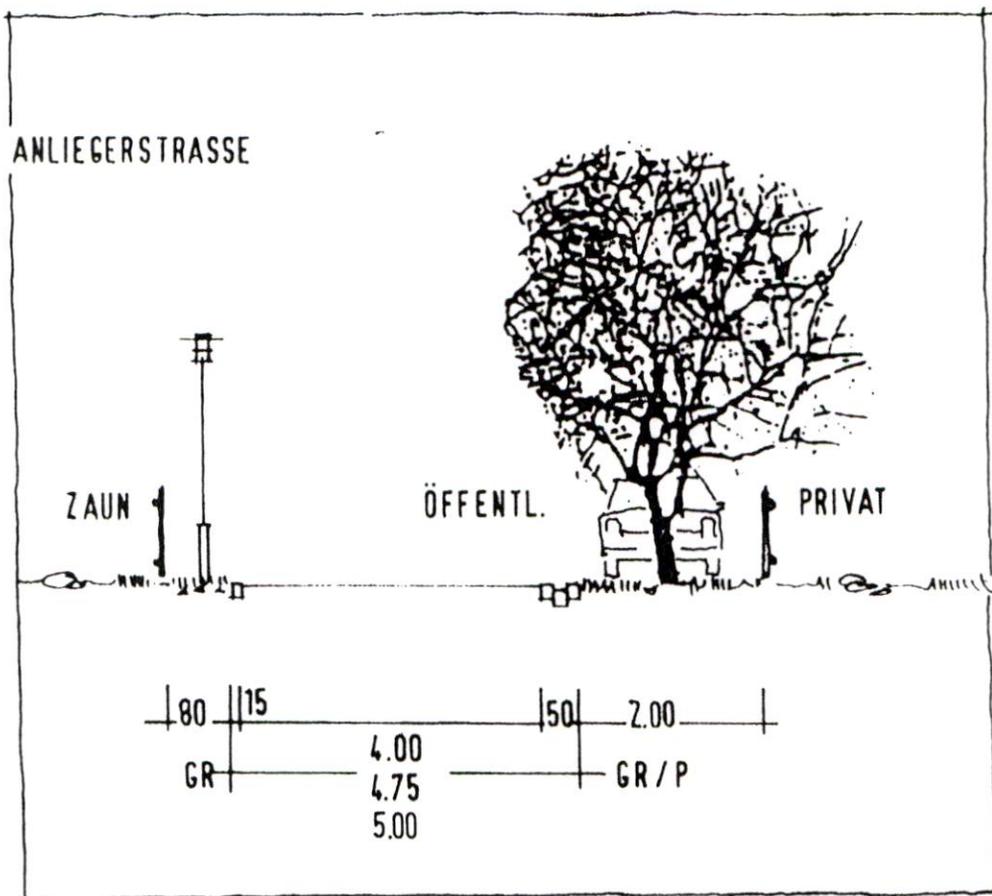
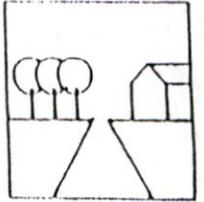


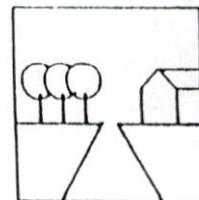
Allerdings kann eine Versiegelung der Oberfläche auch sinnvoll und notwendig sein, wenn beispielsweise bei intensiver Nutzung die Gefahr besteht, daß das Grundwasser durch Treibstoffe oder Öle verunreinigt wird. Dies gilt insbesondere bei öffentlichen Park- und Stellflächen in Wasserschutzgebieten der öffentlichen Trinkwasserversorgung, sofern sie dort im Einzelfall zugelassen sind.



Für den Unterbau der Zufahrten, Höfe und Stellplätze soll anstelle von Kies / Schotter überwiegend Bauschuttgranulat aus dem Bauschuttrecycling eingesetzt werden.

BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH II"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN





8. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

8.1 PLANUNGSDATEN

8.1.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

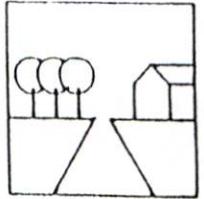
Der Gemeinderat von Leiblfing hat am 22.03.1995 beschlossen, einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Gebiet "Am Wiesenbach II" aufzustellen.

8.1.2 PLANUNGSGRUNDLAGE

Planungsgrundlage ist der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Leiblfing in der Fassung vom 24.07.1985 (genehmigt) und seiner Fortschreibung mit Deckblatt Nr. 1 - 10.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Das bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellte Gebiet wird nach Art. 2 § 1 Abs. 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes künftig als "Allgemeines Wohngebiet" gekennzeichnet; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt.



8.2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

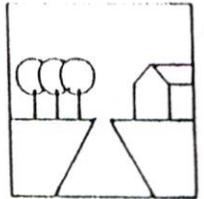
8.2.1 LAGE IN DER ORTSCHAFT

Das Baugebiet "Am Wiesenbach II" liegt im Norden von Leiblfing. Das Baugebiet wird begrenzt im

- Süden: Eschlbacher Wiesengraben
- Osten: Wohnbebauung "Am Wiesenbach"
- Norden: landwirt. Nutzflächen
- Westen: landwirt. Nutzflächen

8.2.2 DERZEITIGE NUTZUNG

Das gesamte Gelände wird derzeit landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandfläche genutzt.

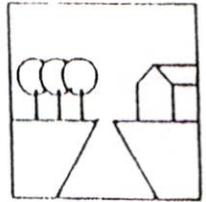


8.2.3 VERKEHRSANBINDUNGEN

Das Baugebiet wird über eine Verlängerung der bestehenden Anliegerstraße an das Baugebiet "Am Wiesenbach" bzw. in ihrer Weiterführung an die Gemeindestraße Oberwaling / Leiblging angebunden. Nach Westen hin wird diese Verbindung bis zu einem neuen Anschluß an die Kreisstraße SR 18 verlängert.

8.2.4 GRUNDSTÜCK IM GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Grundstück Fl. Nr. 371, 372, 372/1, 389, 390 und Teilflächen der Fl. Nr. 386 und 388.



8.3 PLANUNGSVORGABEN

8.3.1 PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Leiblfing benötigt zur Deckung des örtlichen Bedarfs dringend ein neues Wohnbaugebiet.

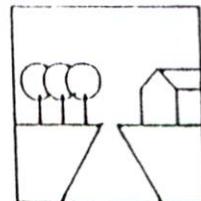
In dem zuletzt erschlossenen Baugebiet "Am Wiesenbach" sind nahezu keine Parzellen mehr verfügbar.

Die Gemeinde Leiblfing hat sich deshalb entschlossen, dieses Baugebiet nach Westen hin zu erweitern. Die Grundstücke sind verfügbar und können von der Gemeinde erworben werden.

Nach den Vorgaben der Gemeinde soll der überwiegende Teil des Gebietes mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werde.

8.3.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände fällt von Norden nach Süden hin um ca. 12 m. Es liegt im Mittel auf ca. 370 m ü NN.

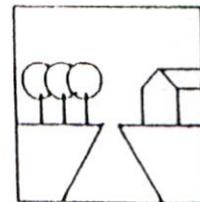


8.3.3 NATUR UND LANDSCHAFT

Der überplante Bereich unterlag bisher einer intensiven Landbewirtschaftung. Struktur und Gefüge der Flurteile besitzen die Merkmale einer monostrukturellen Landschaft. Gehölzbestände gibt es nur entlang des Eschelbacher Wiesengrabens.

8.3.4 BODEN- UND GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE

Die Boden- und Grundwasserverhältnisse wurden im unmittelbar benachbarten Baugebiet " Am Wiesenbach" anhand von 3 Schürfgruben überprüft. Der durchgeführte Sickerversuch verlief negativ. Nachdem in der westlichen Erweiterungsfläche des Baugebietes die gleichen Bodenverhältnisse (Löß) angenommen werden können, scheidet eine großflächige Versickerung der Oberflächenwässer aus.



8.4 PLANUNGSERLÄUTERUNG

8.4.1 BEBAUUNGSKONZEPT

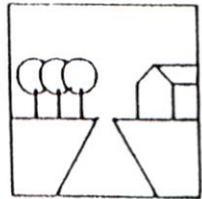
Das Bebauungskonzept basiert auf einer städtebaulich sinnvollen Erweiterung des Wohngebietes "Am Wiesenbach".

Es wird im Norden durch den bestehenden Wirtschaftsweg begrenzt und findet im Westen einen sicher für längere Zeit gültigen Abschluß. Im Süden bildet der Eschlbacher Wiesenbach eine deutliche Zäsur zu den angrenzenden, derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Allerdings ist damit zu rechnen, daß gerade diese Begrenzung bei einer weiteren Baugebietsausweisung überschritten wird, da sich die Siedlungstätigkeit wieder zum Ort hin, d. h. nach Süden entwickeln wird. Das Bebauungskonzept berücksichtigt diese Entwicklung und läßt die Möglichkeit einer fußläufigen, eventuell sogar für den Fahrverkehr auszubauenden Verbindung offen.

Mit den vorgesehenen Bauformen sollen räumlich klar definierte Einheiten entlang der Erschließungsstraßen gebildet werden.

Sie sind in ihrer Höhenentwicklung abgestuft.



Das Baugebiet zielt vornehmlich auf die Gruppe des Eigentümerwohnens für den örtlichen Bedarf.

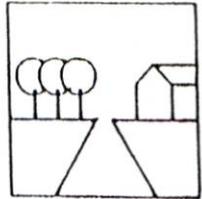
Der zu erwartenden Nachfrage entsprechend wurden überwiegend freistehende Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäuser vorgesehen.

Diese Haustypen werden durch einen kleinen Anteil dichter Wohnformen, wie z. B. Reihen-, Doppelhäuser und Geschößwohnungsbauten ergänzt.

8.4.2 GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Eine Erweiterung des Siedlungsgebietes nach Norden und Westen ist auf einen längeren Zeitraum hinaus nicht zu erwarten. Diese bleibenden Ortsränder erhalten deshalb neben den privaten Pflanzungen wirksame Eingrünungen auf öffentlichen Flächen.

Entlang des südlichen Baugebietsrandes ist besonders wichtig, daß Gebäude und Zäune den vorgesehenen Abstand vom Eschelbacher Wiesenbach einhalten. Parallel zum Bachlauf wurde deshalb ein durchgehender öffentlicher Grünzug vorgesehen, von dem aus auch die Bachpflege erfolgen kann.



Die durch das Baugebiet führenden Straßen erhalten einseitig einen 2,0 m breiten Grünstreifen mit Einzelbaumpflanzung.

Diese straßenbegleitenden Pflanzungen werden bis zu der neuen Einmündung in die Kreisstraße SR 18 geführt.

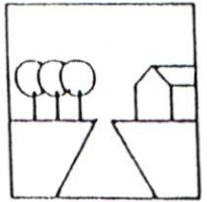
8.4.3 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

8.4.3.1 STRASSEN UND WEGE

Das Baugebiet wird über eine Verlängerung der bereits bestehenden Anliegerstraße an das Wohngebiet "Am Wiesenbach" bzw. an die Ortsstraße Oberwaling / Leibliling angebunden. Im Westen erhält diese Querspange eine neue Anbindung an die Kreisstraße SR 18. Die vorgesehene Straßenbreite beträgt 5,0 m; im Bereich der Einmündung in die Kreisstraße wird sie auf 5,50 m aufgeweitet.

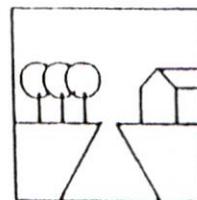
Das Verkehrssystem ist in seinen Ausbaubreiten abgestuft; die abzweigenden Stichstraßen sind ihrer Funktion entsprechend schmaler dimensioniert (4,0 m).

BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH II"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



Besonders wichtig ist die fuß- und radläufige Vernetzung des Baugebietes mit anderen Siedlungsgebietes bzw. mit der freien Landschaft. Durch den am Baugebietsrand verlaufenden Grünzug und den Wegeverbindungen zwischen den Wendehämmern werden die Baugebiete "Am Wiesenbach" und "Am Wiesenbach II" miteinander vernetzt.

Attraktive Wegebeziehungen in bzw. aus den Baugebieten werden auch entlang des Eschelbacher Wiesenbaches angeboten. Diese Wegeverbindung kann vor allem bei einer späteren Bebauung der südlichen Fläche zur Ortsmitte hin fortgeführt werden (Holzbrücke über den Bachlauf).



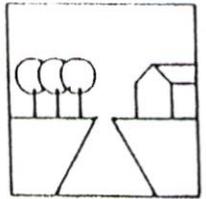
8.4.3.2 WASSER, ABWASSER, OBERFLÄCHENWASSER

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird über den Wasserversorgungszweckverband der Aitrachtal-Gruppe gesichert.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage Leiblufing (3.000 EW) abgeleitet. Das Einzugsgebiet schließt das geplante Baugebiet nicht ein, aufgrund der ungenügenden Auslastung der bestehenden Kläranlage sind jedoch keine Probleme bzgl. der Reinigungsleistung zu erwarten.

Das Oberflächenwasser wird in einem zu planenden Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt in den Eschlbacher Wiesenbach mit der Gewässerfolge Eschlbacher Wiesenbach - Aitrach - Donau eingeleitet.



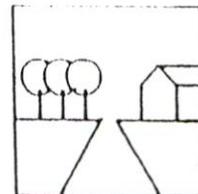
8.4.3.3 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt durch die OBAG. Das Gebiet soll verkabelt werden.

Die Leitungstrassen der Ver- und Entsorgung liegen unter bzw. entlang der öffentlichen Straßen und Wegen.

8.4.3.4 ABFALLENTSORGUNG

Die Müllbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land gewährleistet.



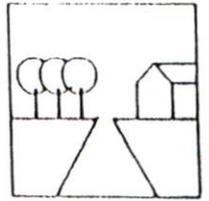
8.5 ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

8.5.1 ÖFFENTLICHE GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

Für öffentliche bauliche Einrichtungen sind keine Gemeinbedarfsflächen erforderlich.

8.5.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Als öffentliche Grünflächen werden die Ortsrandeingrünung im Nordwesten, der erweiterte Spielplatz im Norden, der neue Kinderspielplatz im Süden und der Grünzug entlang des Eschelbacher Wiesenbaches ausgewiesen.



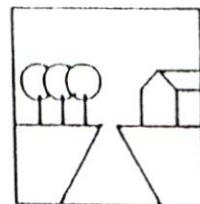
8.6 FLÄCHEN

8.6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 57.118 m²

8.6.2 Bruttowohnbauland 57.118 m²

8.6.3 Öffentliche Verkehrsflächen 8.718 m²

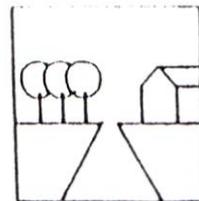
8.6.4 Öffentliche Grünflächen 8.130 m²



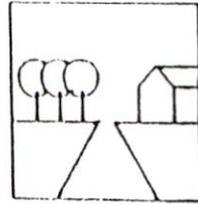
8.6.5 NETTOWOHNBAULAND / PARZELLENGRÖSSE

Parz. Nr.	Fläche ca. m2	Parz. Nr.	Fläche ca. m2
1	770	27	729
2	823	28	696
3	843	29	728
4	797	30	710
5	726	31	743
6	717	32	805
7	752	33	763
8	768	34	625
9	776	35	802
10	710	36	795
11	680	37	657
12	620	38	707
13	779	39	1.028
14	778	40	937
15	663	41	914
16	672	42	774
17	761	43	734
18	789	44	701
19	733	45	791
20	635	46	823
21	867	47	1.113
22	830	48	516
23	783	49	469
24	707	50	1.286
25	717	51	976
26	784	52	968

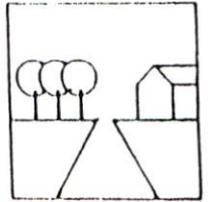
40.270



8.6.6	DURCHSCHNITTLICHE PARZELLENGRÖSSE	
	40.270 m ² : 51 + 4 (RH)	732 m ²
8.6.7	WE / ha BRUTTOWOHNBAULAND	
	55 : 5,71	9,63 WE / ha
8.6.8	WE / ha NETTOWOHNBAULAND	
	55 : 4,02	13,68 WE / ha
8.6.9	EINWOHNERZAHL	
	55 x 3,5	193 EW
8.6.10	BRUTTOWOHNDICHTE	33 EW / ha
	NETTOWOHNDICHTE	48 EW / ha



8.7	ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN		
8.7.1	Grunderwerb Straßen und Grünflächen		
	16.848 m ² xDM (Angabe Gemeinde)		
		=DM
8.7.2	Straßenerschließung		
	Anliegerstraßen		
	8.718 m ² x 125,00 DM (Mischpreis)		
		=	1.089.750,-- DM
	Planung und Bauleitung		
	10 %	ca.	108.975,-- DM
8.7.3	Beleuchtung	pauschal	115.000,-- DM
8.7.4	Grünflächen, Bepflanzung		100.000,-- DM

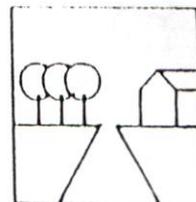


8.7.5	Wasserversorgung		
	ca. 1.000 lfdm x 250,-- DM		250.000,-- DM
	Planung und Bauleitung		
	10 % aus 250.000,-- DM		25.000,-- DM
8.7.6	ABWASSERBESEITIGUNG		
	Regenwasserkanal		
	ca. 820 m x 470,-- DM/m		385.400,-- DM
	Rückhaltebecken	pauschal	69.000,-- DM
	Schmutzwasser		
	ca. 1.000 m x 517,-- DM/m		517.000,-- DM
	Planung und Bauleitung		
	10 % aus 971.000,-- DM		97.100,-- DM

Die Kostenschätzung basiert auf
aktuellen Vergleichswerten.

Eine genaue Kostenermittlung kann
erst nach Ausarbeitung der Objekt-
planung erfolgen.

BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH II"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



9. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Das Baugebiet "Am Wiesenbach II" ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Leiblfing derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt (Deckblatt zum FNP).

Quellen:

Oberste Baubehörde
Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 11
Ing. Büro Sehlhoff, Parzellenplan