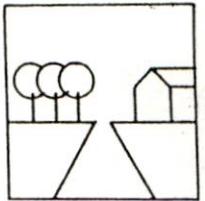


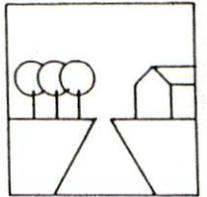
BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



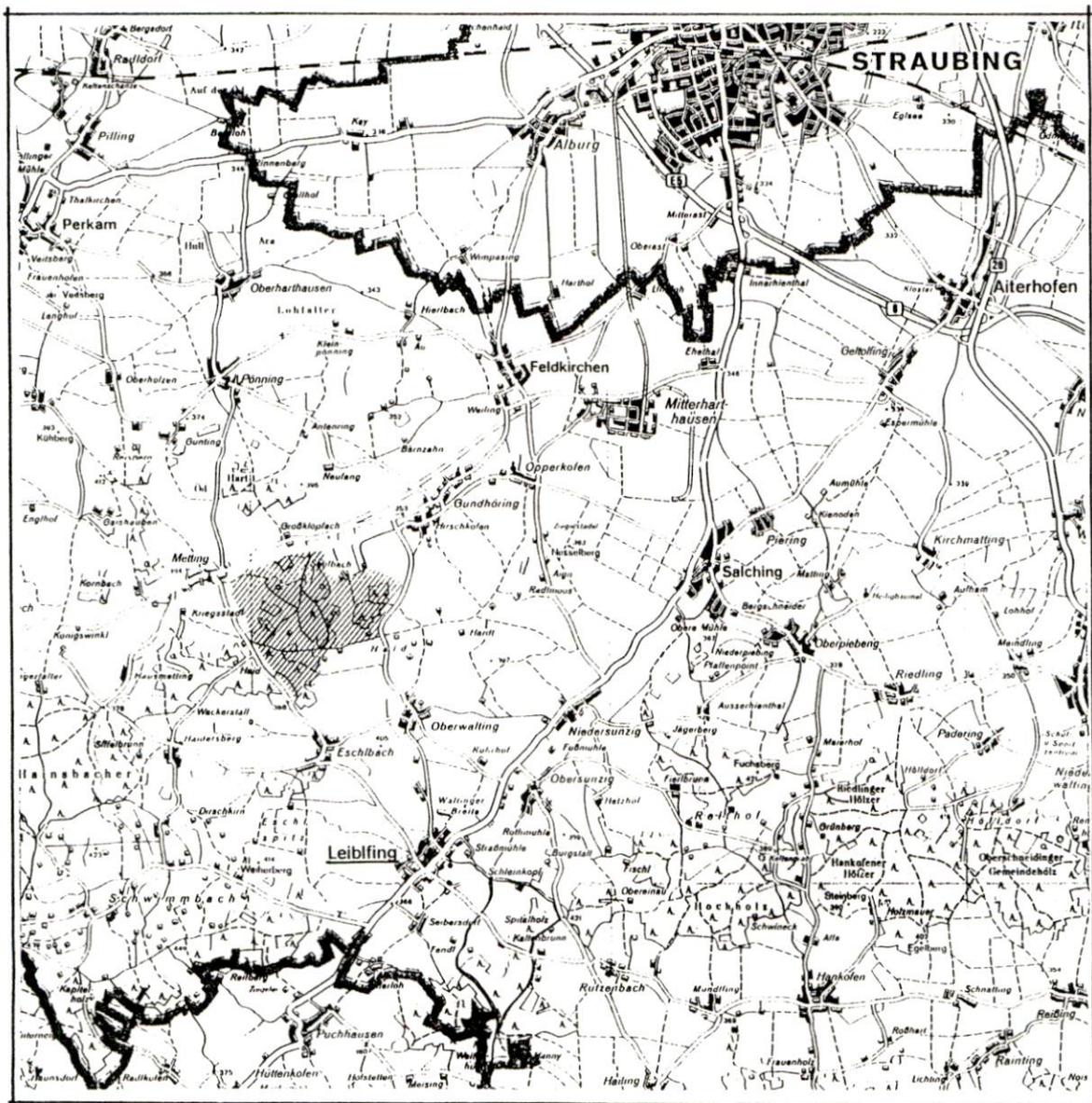
I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

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

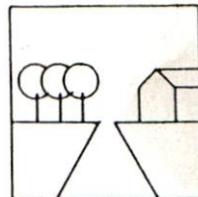
BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



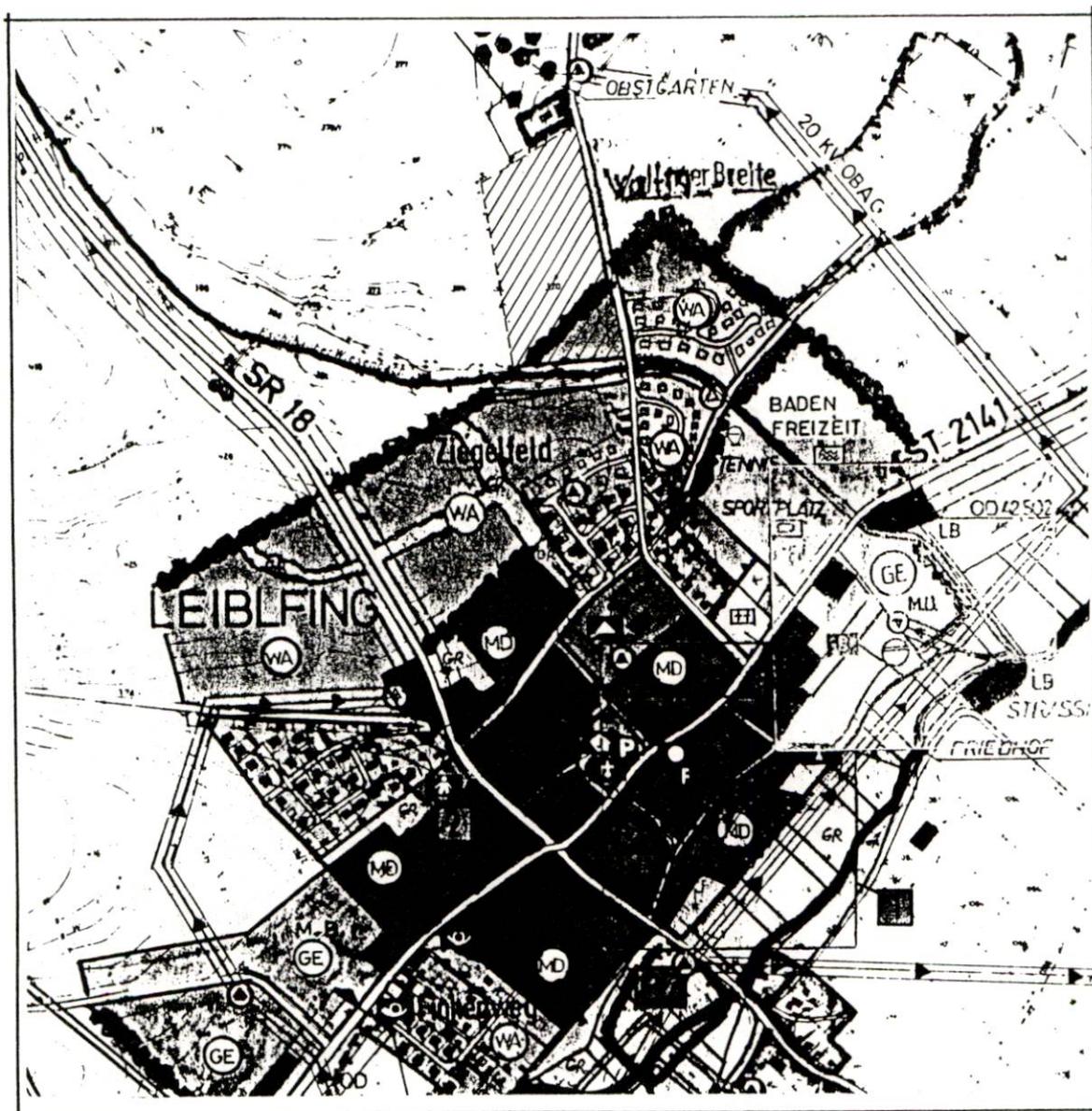
- 1. PLANLICHE ÜBERSICHT
- 1.1 KARTE M 1:100 000



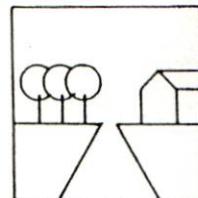
BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



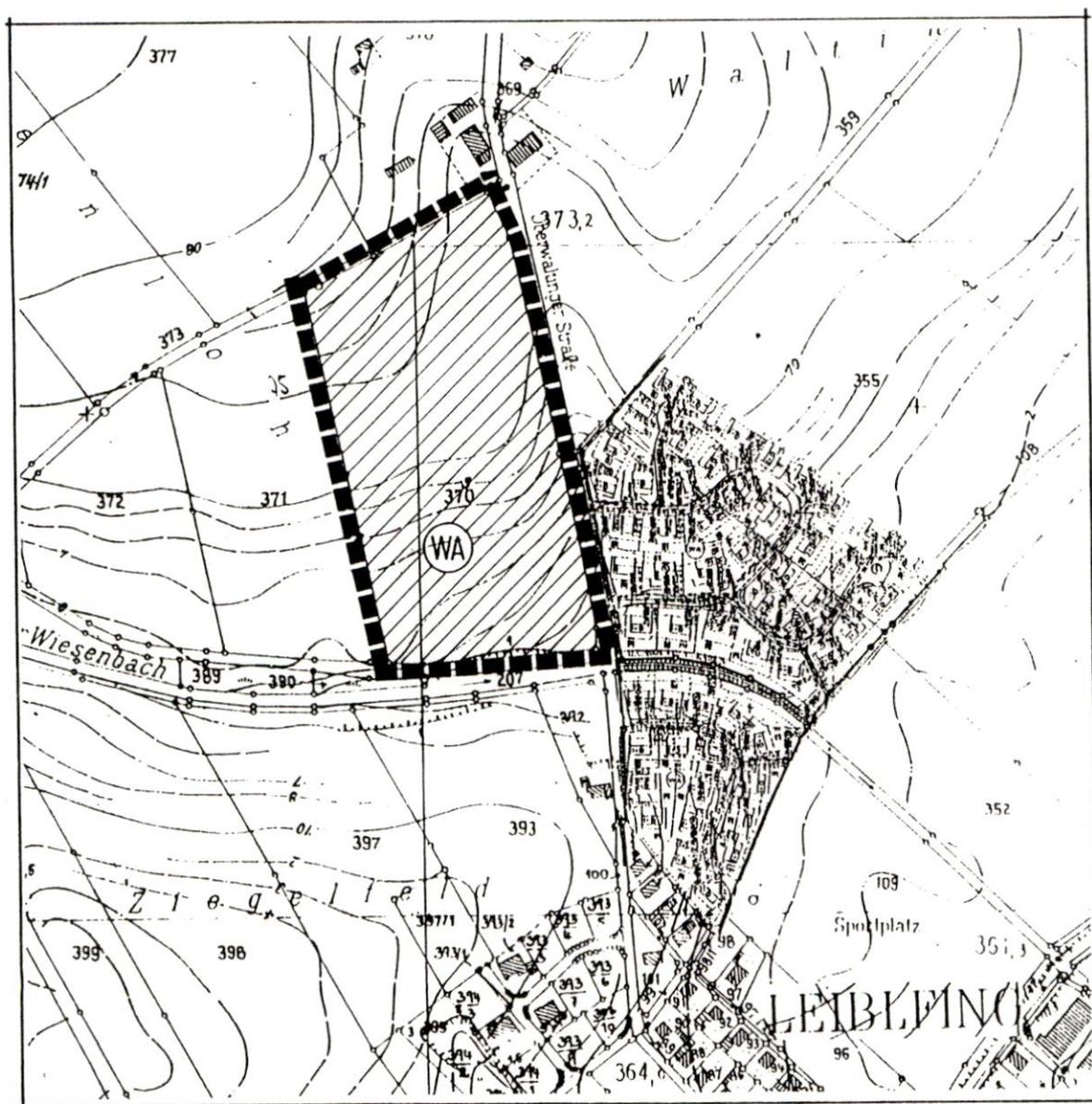
1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:25 000



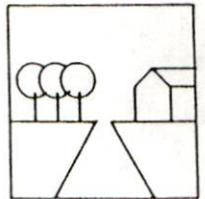
BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



1.3 ÖRTLICHE LAGE DES BAUGEBIETES M 1:5000



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



2. BAULICHE FESTSETZUNGEN

2.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

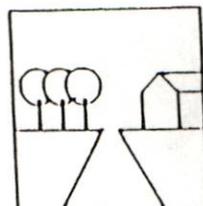
2.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ 0,6

2.1.3 BAUWEISE

Offene Bauweise
Hausgruppen (Reihen- oder Doppelhäuser)
bauliche Zäsur nach je 3 Hauseinheiten

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



2.1.4 BAUGESTALTUNG HAUPTGEBÄUDE

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 32 - 40 °

Dachüberstände: Traufe: max. 1,00 m
Ortgang: max. 1,20 m
bei Balkonen: max. 0,30 m
ab VK Balkon

Dachdeckung: rote, kleinformatige Dachplatten

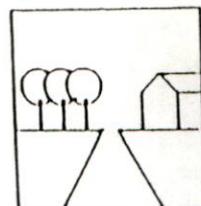
Dachgauben: stehende Dachgauben mit einer
Vorderansichtsfläche von max.
2,5 m². Anordnung im mittleren
Drittel der Dachfläche.

Solaranlagen: sind zulässig

Kniestock: max. 1,20 m bei E + D
unzulässig bei II

Sockel: sichtbar abgesetzte Sockel sind
unzulässig. Der Anstrich ist im
Farbton der Fassade auszuführen.

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



2.1.5 BAUGESTALTUNG NEBENGEBAUDE

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

Zufahrten gepflastert (Granit, Beton) oder mit wassergebundenen Decken.
Asphaltierte Zufahrten unzulässig.

2.1.6 Einfriedungen

Straßenseitig: senkrechter Holzlattenzaun naturbelassen oder hell lasiert; durchlaufende Zaunsockel unzulässig, Zaunhöhe max. 1,20 m

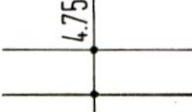
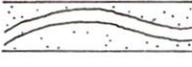
Gartenseitig: Holzlattenzaun wie oben oder Maschendrahtzaun, durchlaufende Zaunsockel unzulässig; Zaunhöhe max. 1,20 m

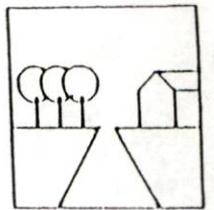
Einfriedungsverbot auf Privatgrundstücken

Bei den Parzellen 1-8, 16, 24, 29, 30, 35, 38, 40-42, 47-49 ist ein Mindestabstand der Einzäunung vom Fahrbahnrand von 0,80 m einzuhalten.



2.2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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



2.2.6 I + D

Erdgeschoß + Dachgeschoß

Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m - gemessen auf die Haustiefe - ist die Hausform U + E + D zu wählen (Hanghaus)

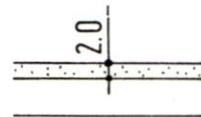
II

Erdgeschoß + Obergeschoß
(Höchstgrenze)

II

Erdgeschoß + Obergeschoß
(zwingend)

2.2.7



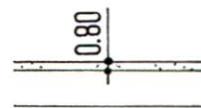
Straßenbegleitgrün auf öffentlichen Flächen

2.2.8



öffentliche Grünflächen

2.2.9



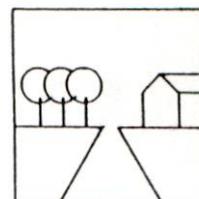
Straßenbegleitgrün auf privaten Flächen mit Einfriedungsverbot

2.2.10



Kinderspielplatz

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



3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

3.1.1 Straßenbegleitende Pflanzung

Zu pflanzende Einzelbäume mit Fest-
legung von Standort und Art

A *Aesculus hippocastanum* "Baumannii"
Roßkastanie (nicht fruchtend)
Pflanzengröße: H4 x v m.B. 25/30

T *Tilia cordata*
Winterlinde
Pflanzengröße: H3 x v m.B. 14/16

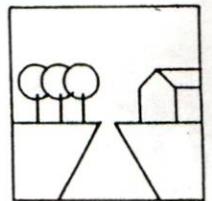
S *Sorbus aucuparia*
Eberesche
Pflanzengröße: H3 x v m.B. 14/16

AC *Acer platanoides*
Spitzahorn
Pflanzengröße: H3 x v m.B. 20/22

3.1.2 SICHERUNG DER STRASSENBAUME

Die entlang der Erschliessungsstrasse
zu pflanzenden Bäume sind durch geeig-
nete Massnahmen gegen Beschädigungen
durch Fahrzeuge zu schützen.

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



3.1.3 Pflanzflächen am Baugebietsrand

Pflanzenliste:

Bäume 1. Ordnung

Quercus robur

Stieleiche

Tilia cordata

Winterlinde

Acer pseudoplatanus

Bergahorn

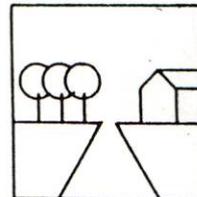
Fagus sylvatica

Rotbuche

Obstbaumhochstämme

Pflanzengröße: H2 x v m.B. 8/10

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



Bäume 2. Ordnung

Carpinus betulus
Hainbuche

Acer campestre
Feldahorn

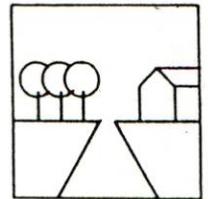
Sorbus aria
Mehlbeere

Sorbus aucuparia
Eberesche

Populus tremula
Zitterpappel

Pflanzengröße: H2 x v 150/200

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



Sträucher:

Corylus avellana
Hasel

Cornus sanguinea
Hartriegel

Enonymus europaeus
Pfaffenhütchen

Rosa canina
Hundsrose

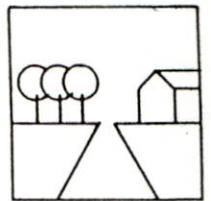
Prunus spinosa
Schlehe

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 drauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

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



3.2 Private Grünflächen

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

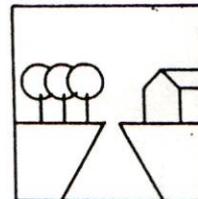
3.2.2 An den an die freie Feldflur grenzenden Grundstücksgrenzen sind nachfolgende heimische Gehölze zu pflanzen:

- Winterlinde
- Stieleiche
- Bergahorn

- Hainbuche
- Feldahorn
- Eberesche

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

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

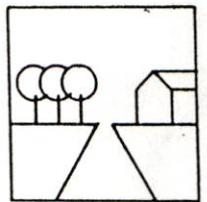


3.2.3 Zeitpunkt der Pflanzungen

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 SR-Bogen mit Gestaltungshinweisen für Privatgärten ausgehändigt.

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



3.3 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

3.3.1  zu pflanzende Obst- oder Laubbäume (Standort zwingend)

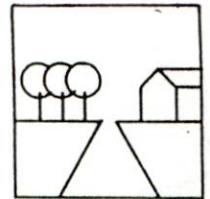


Obst- oder Laubbäume ohne Standortfestlegung

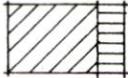
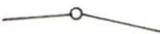
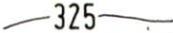
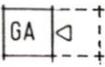
3.3.2  zu erhaltende Böschungen

3.3.3  geplante Hecken

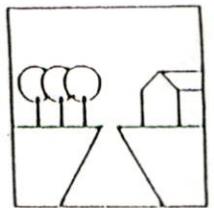
BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



**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 |

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



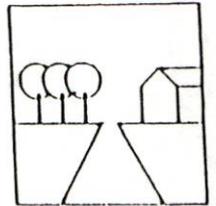
4.2 TEXTLICHE HINWEISE

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.)

BEBAUUNGSPLAN: "AM WIEBENBACH"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



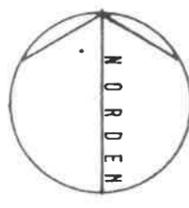
4.2.2 BENACHBARTE LANDW. FLÄCHEN

Die Bewohner des Baugebietes müssen die, zeitweilig von der Nutzung der landw. Flächen und des landw. Betriebes ausgehenden Geruchs-, Staub- und Geräuscentwicklungen tolerieren.

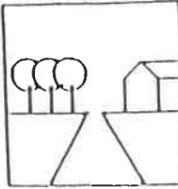
4.2.3 ARCHAOLOGIE

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

Flurkarte / Ausschnitt aus der Flurkarte N.O. 31-30
 Maßstab 1:1000 (Vergrößerung aus 1:5000)
 Gemarkung **Leiblfing**
 Katastr. Vermessung Straubing
 W. Bergrsbe von Vervelf. Abhängen an
 ...
 ...
 ...



ARCHITEKTEN HORNBERGER ILLNER + WENY REGENSBURGER STR. 81 8440 STRAUBING TELEFON 09421/82121 TELEFAX 09421/82277	30.11.92 25.04.93	GEZ. GEA. GEA.
GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	1:1000	MASSSTAB
"AM WIESENBACH" BAUGEBIET	5.2	PLAN NR.
GEMEINDE LEIBLFING	011/92	BAUGEBIET



6. VERFAHREN
 DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AUFGESTELLT ZUR DECKUNG
 EINES DRINGENDEN WOHNBEDARFES FÜR DIE BEVÖLKE-
 RUNG IN DER GEMEINDE LEIBLFING

1. Aufstellungsbeschuß:
 Die Gemeinde Leiblufing hat in der Sitzung vom 05.08.92
 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschuß wurde am 11.08.92
 ortsüblich bekanntgemacht.

Leiblufing, den 06. JULI 1993

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 21.08.92 bis 23.08.92
 durchgeführt.

Leiblufing, den 06. JULI 1993

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 30.10.92 wurde mit Begründung in
 der Zeit
 vom 30.12.92 bis 01.02.93
 öffentlich ausgelegt.

Leiblufing, den 06. JULI 1993

Hammerschmid

 1. Bürgermeister
 Hammerschmid
 1. Bürgermeister

4. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB:
 Die Gemeinde Leiblufing beschließt den Bebauungsplan
 in der Fassung vom 25.04.93 als Satzung.

Leiblufing, den 06. JULI 1993

Hammerschmid

 1. Bürgermeister
 Hammerschmid
 1. Bürgermeister

5. Genehmigung nach § 1 Abs. 2 BauGB MaßnahmenG
 Dem Landratsamt wurde der Bebauungsplan
 zur Genehmigung vorgelegt.
 Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit
 Schrb. vom 09.11.93 genehmigt.

Leiblufing, den 15. NOV. 1993

Hammerschmid

 1. Bürgermeister
 Hammerschmid
 1. Bürgermeister

6. Ausfertigung
 Der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.04.93
 wird hiermit ausgefertigt.

Leiblufing, den 15. NOV. 1993

Hammerschmid

 1. Bürgermeister
 Hammerschmid
 1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB:
 Die Erteilung der Genehmigung gem. § 11 BauGB
 wurde am 15.11.93 ortsüblich bekanntgegeben.

Leiblufing, den

Hammerschmid

 1. Bürgermeister

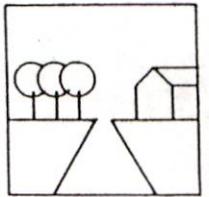
PLANUNGSABLAUF:

VORENTWURFSFASSUNG: STRAUBING/BOGEN,
 ENTWURFSFASSUNG: 30.10.92
 PLANFASSUNG: 25.04.93

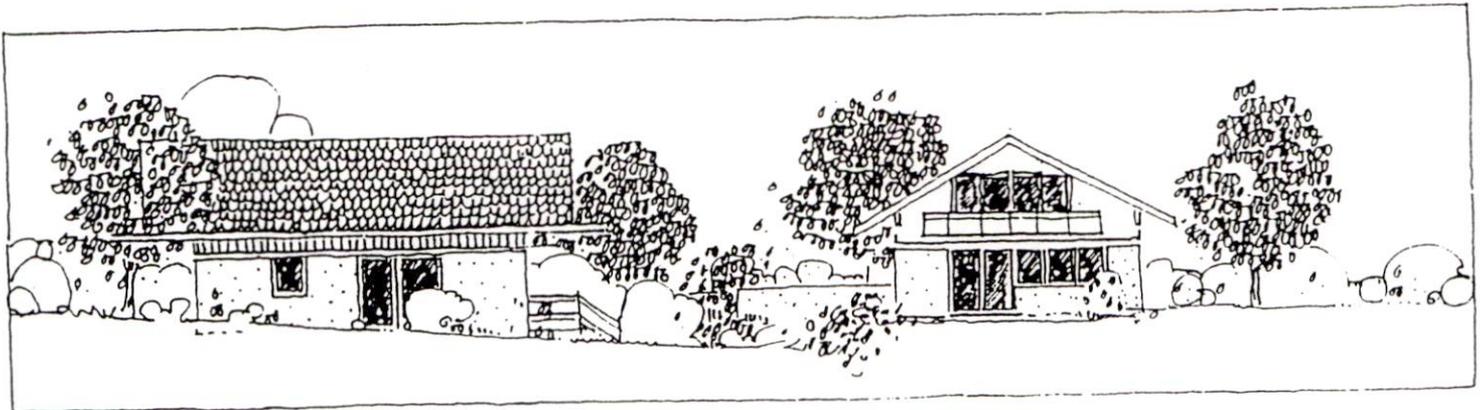
ARCHITEKTEN
 HORNBERGER,
 ILLNER + WENY
 REGENSBURGER STR. 61
 8440 STRAUBING
 TELEFON 09421/82121
 TELEFAX 09421/82277

PLANUNG:
[Signature]

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



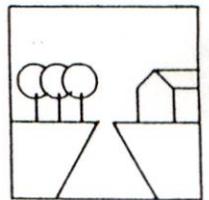
7. GESTALTUNGSHINWEISE



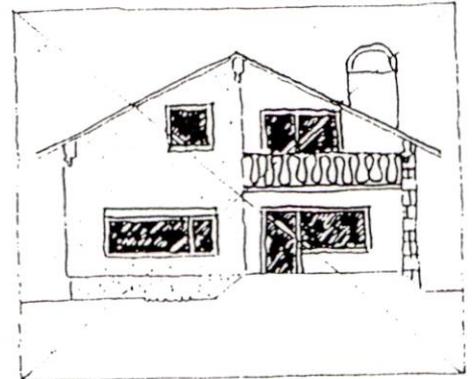
Gebäude in leicht hängigem Gelände:

Ungestörter Verlauf des natürlichen Geländes (Urgeländes) entlang den Gebäuden. 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.

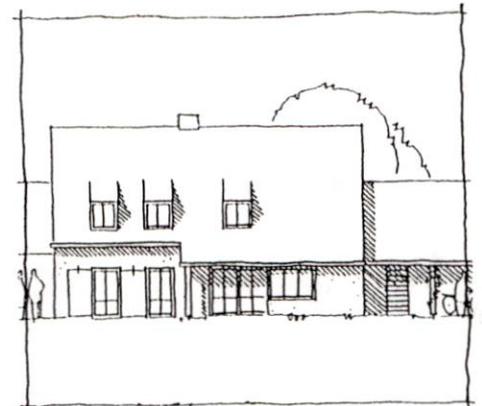
BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



schlechte Gestaltung durch
die Anhäufung verschiedenster
Elemente



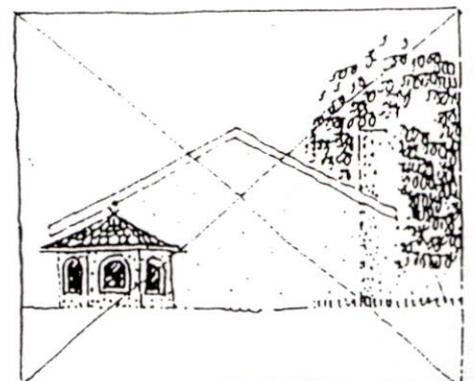
einfache, gute Fassadenproportionen



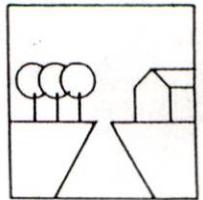
geschlossene Gebäudeecken
geben dem Haus Festigkeit



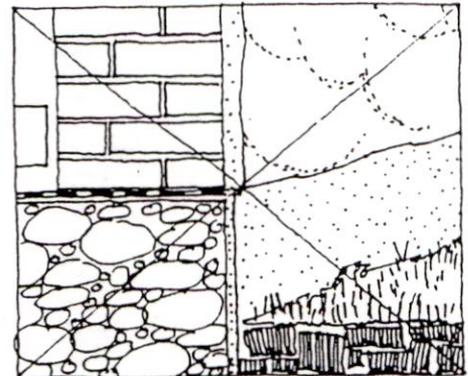
wuchtige Erker und Kamine
entstellen das Haus, protzige Wirkung



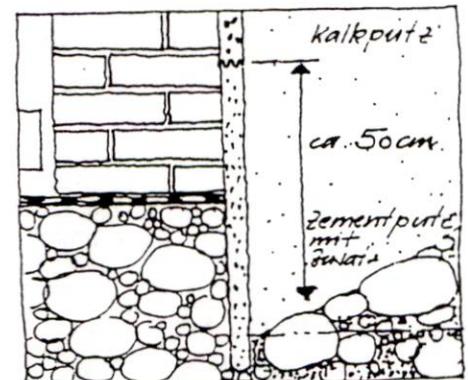
BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



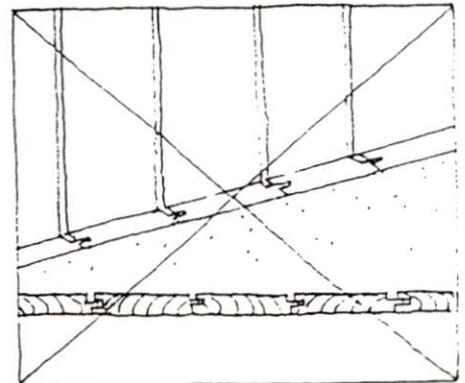
farblich abgesetzte Sockel
 "stelzen" das Haus auf



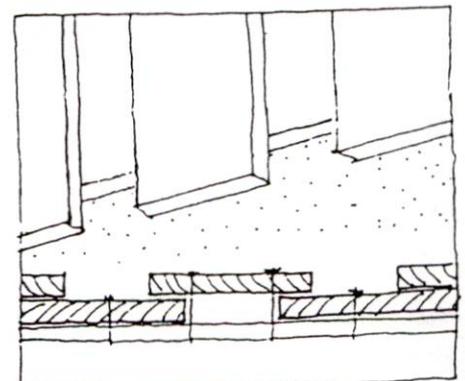
Ein "nahtloser" Übergang kann
 erreicht werden, wenn der Sockelbereich
 mit Zementputz in der gleichen Oberflä-
 chenstruktur wie der Fassadenputz aus-
 geführt wird.



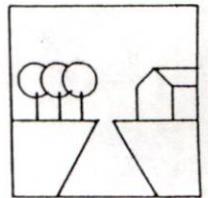
"Nut- und Feder"Schalung wirkt
 dünn und tapetenhaft



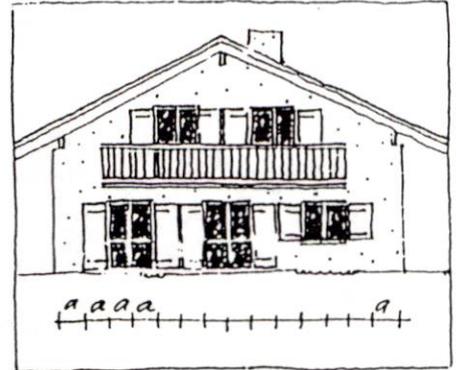
Bewährte senkrechte, überlukkete Schalung,
 auch "Stülpchalung" aus Fichtenholz.
 Ausführung auch mit unterschiedlich
 breiten Brettern möglich.



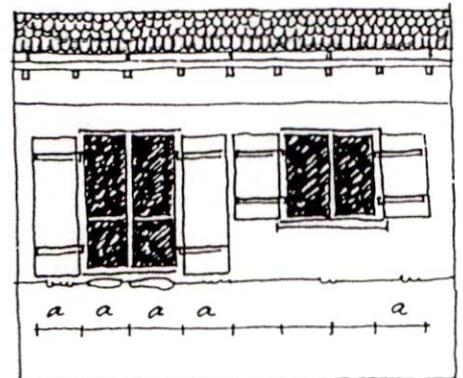
BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH"
 GEMEINDE: LEIBLFING
 LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



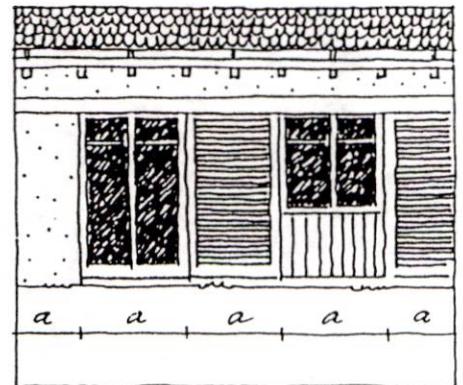
Die traditionelle Lochfassade
 mit einheitlicher Fensteranordnung



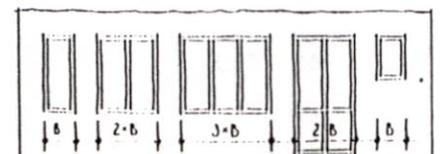
Lochfenster mit Läden;
 klassische und unproblematische
 Lösung



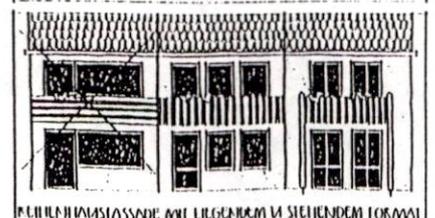
Rahmenhohe Fenster, die mehr Licht
 geben, sind zwischen Mauerflächen
 möglich, evtl. mit Schiebeläden



Additionsmodul stehender Grundfor-
 mate bringt im Ergebnis harmonische
 Fassaden

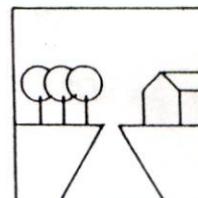


DURCH ANNAHMEN EINER STEHENDEN GRUNDFORMATES KÖNNEN AUCH VERSCHIEDEN GROSSE FENSTER IN EINER FASSADE HARMONISCH ZUSAMMENWIRKEN.

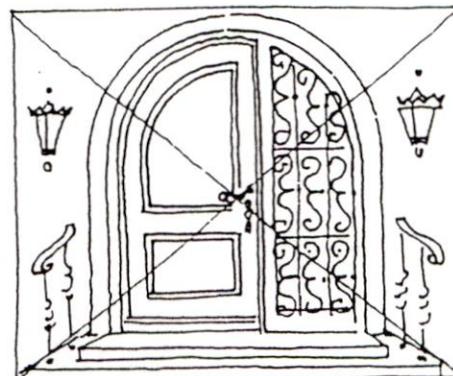


MULTIFUNKTIONSFASSADE MIT UMGANGEN VON STEHENDEN FORMATEN

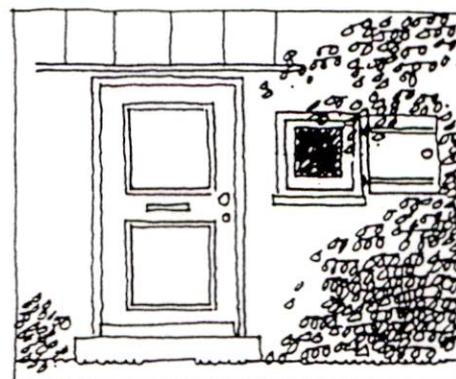
BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



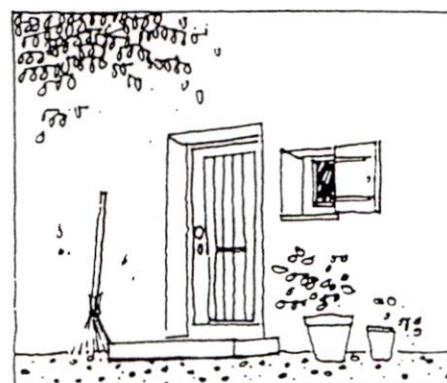
plastikbarocker Kitsch



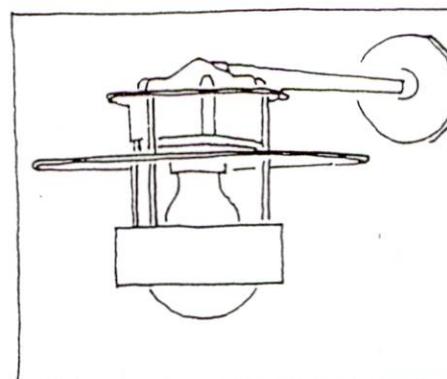
ungekünstelte, qualitätvolle
Eingangssituation



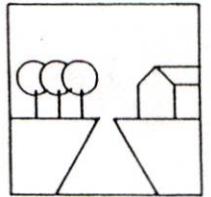
Die einfache Haustür, in der
Mensch und Pflanzen wirken



Schmuck durch funktionale
Formgebung



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



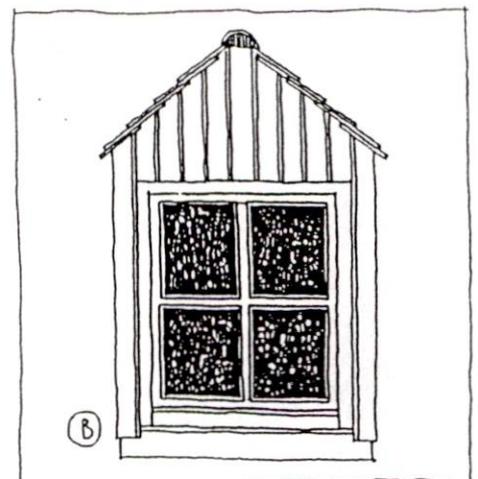
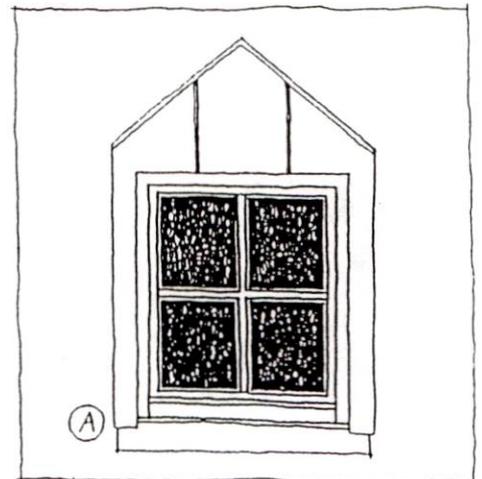
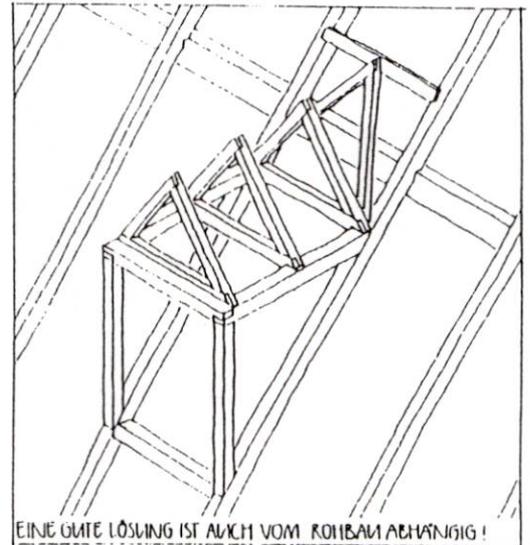
Die Gestaltung der Dachgauben bereitet vielfach Schwierigkeiten. Als allgemeine Richtlinien für eine befriedigende Lösung können gelten:

1. Rohkonstruktion

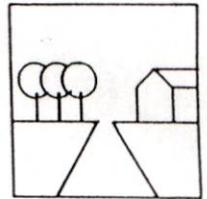
- Holzstärken nicht überdimensionieren
- keine weiten Dachüberstände
- Dachneigung analog Hauptdach

2. Verkleidung

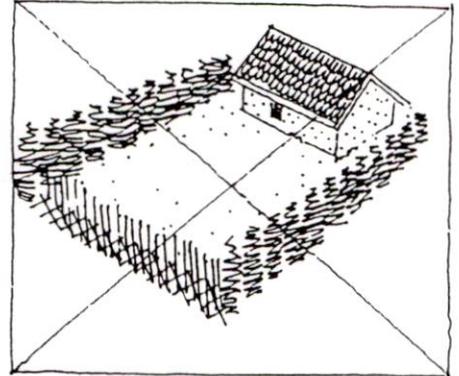
- möglichst wenig verschiedene Materialien verwenden, z.B. Verkleidung der Wand- und Dachflächen (Skizze A) oder Holzverschalung an den Wänden und Ziegeldach (Skizze B)



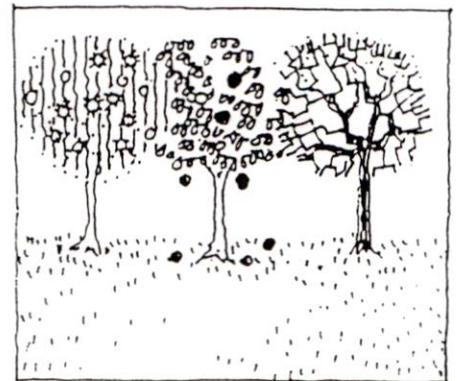
BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



Keine Umzäunung des Eigentums
 mit stacheligen Nadelbaumreihen
 oder Sichtschutzmatten



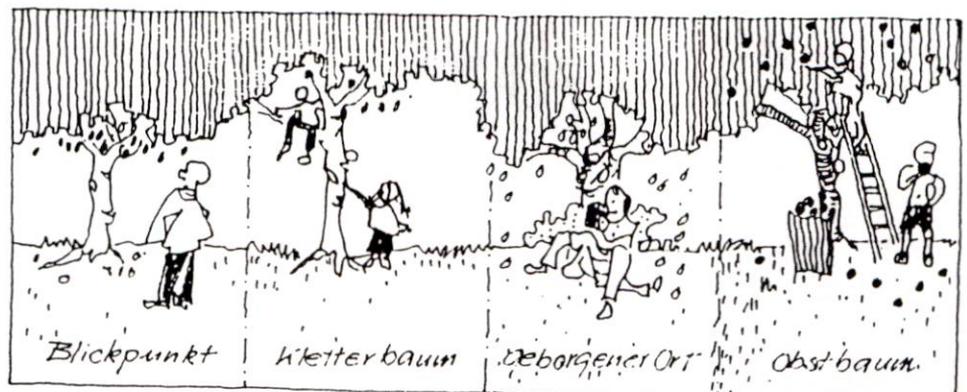
Der Laubbaum verändert sein Gesicht:
 Blüten, Laub und Früchte, bizarre
 Form im Winter; Schatten im Sommer;
 Licht im Winter



Wohnstraßen mit begleitendem
 Randstreifen und Baumbepflanzung



Der Baum im Frei-
 bereich kann Mittel-
 punkt und Anlass ver-
 schiedener Erleb-
 nisse sein



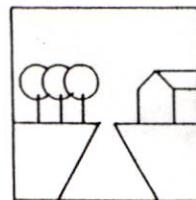
Blickpunkt

Kletterbaum

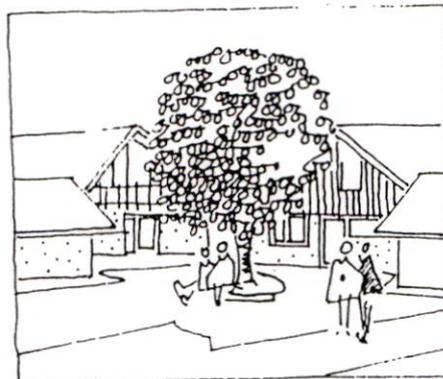
Abgängerort

Obstbaum

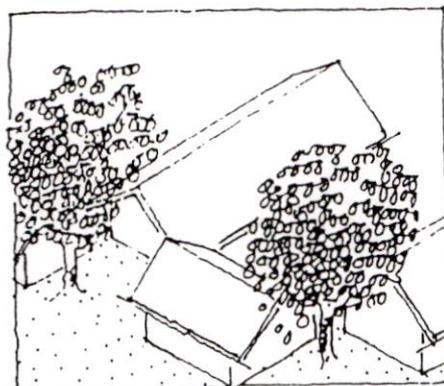
BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



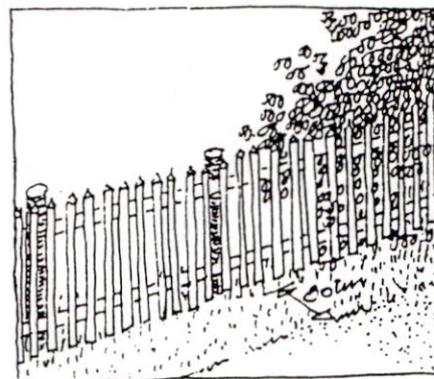
Inmitten der Wohnhausgruppe
(Anger/Wendeplatz) steht der
Laubbaum (Gruppenbaum)



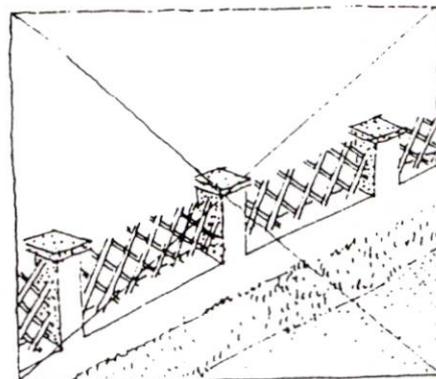
Vor jedem Haus steht ein Hausbaum
im Bereich des Eingangs (Auswahl
gem. Pflanzliste).



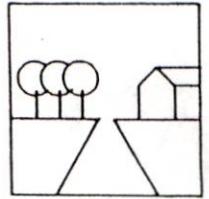
Der Hanichelzaun ist heimisch
und paßt gut in den ländlichen
Raum



Aufwendiger "Jägerzaun" mit gemauerten
Pfeilern und Waschbetonabdeckung

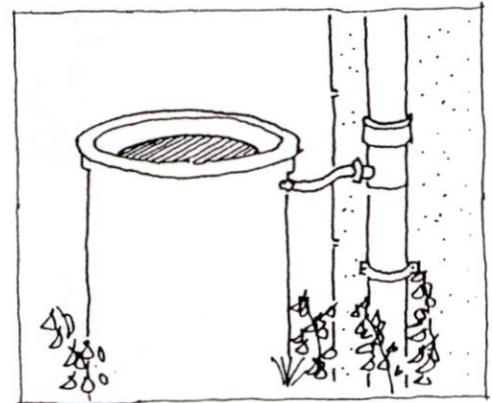


BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

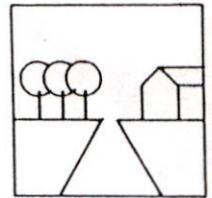


Trinkwasser ist zu kostbar, um damit den Garten in der trockenen Jahreszeit zu bewässern. Die Verwendung von Regenwasser ist die Alternative.

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"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

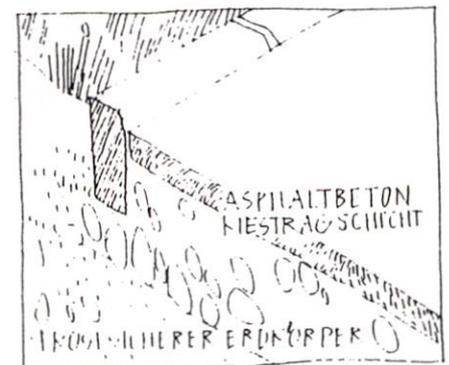
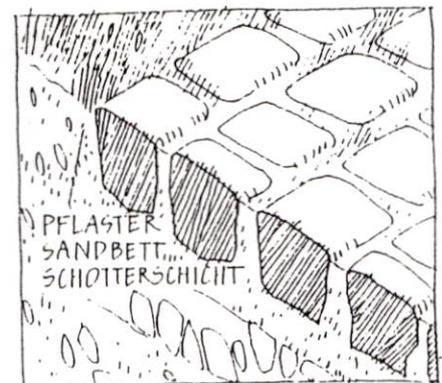
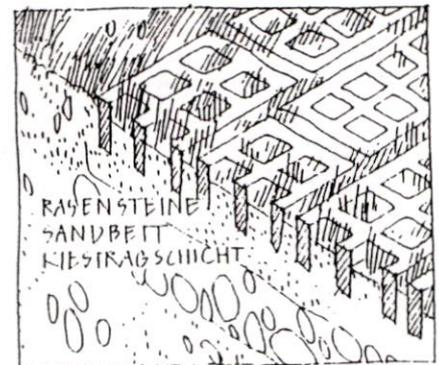
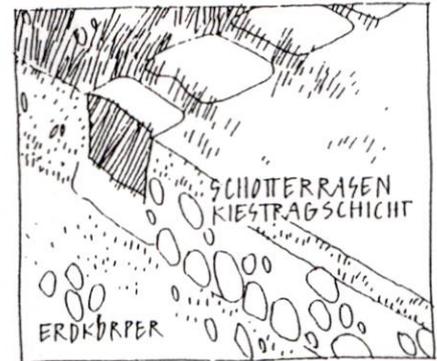


Durchlässige Beläge fördern die Vegetation, speichern weniger Wärme als versiegelte Flächen und erhöhen die Verdunstung. Durch ihre Offenporigkeit erlauben sie eine Durchlüftung des Bodens. Ihre lebendigen Oberflächen wirken meist angenehmer als versiegelte Böden und beeinflussen auch unser subjektives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

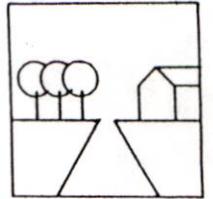
Durchlässige Beläge sind beispielsweise Schotterrasen, durch Gittersteine befestigter Rasen und offenfugiges Pflaster.

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

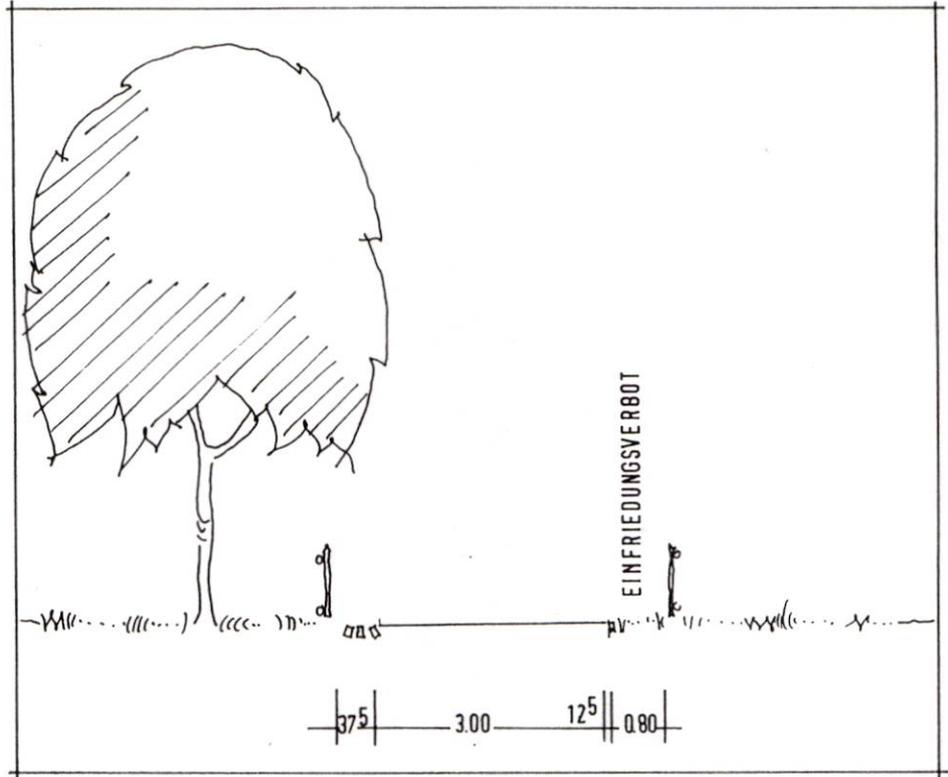
Allerdings kann eine Versiegelung der Oberfläche auch sinnvoll und notwendig sein, wenn beispielsweise bei intensiver Nutzung die Gefahr besteht, daß das Grundwasser durch Treibstoffe oder Öle verunreinigt wird. Dies gilt insbesondere bei öffentlichen Park- und Stellflächen in Wasserschutzgebieten der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



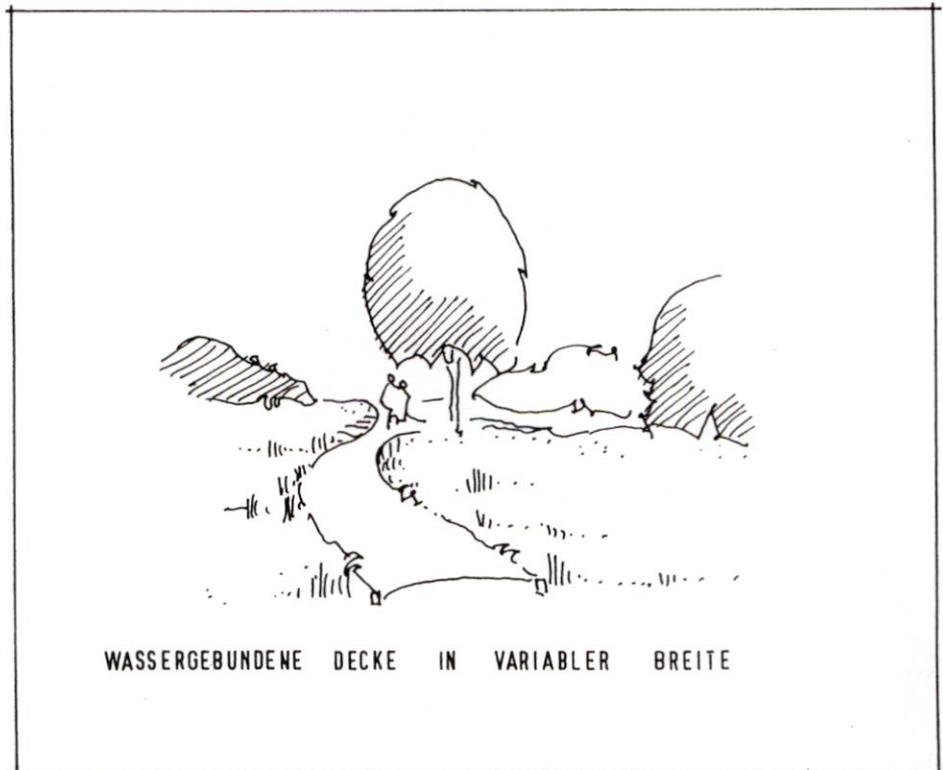
BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



ANLIEGERWEG

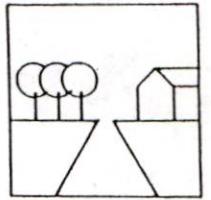


FUSSWEG /
TRAMPELPFAD

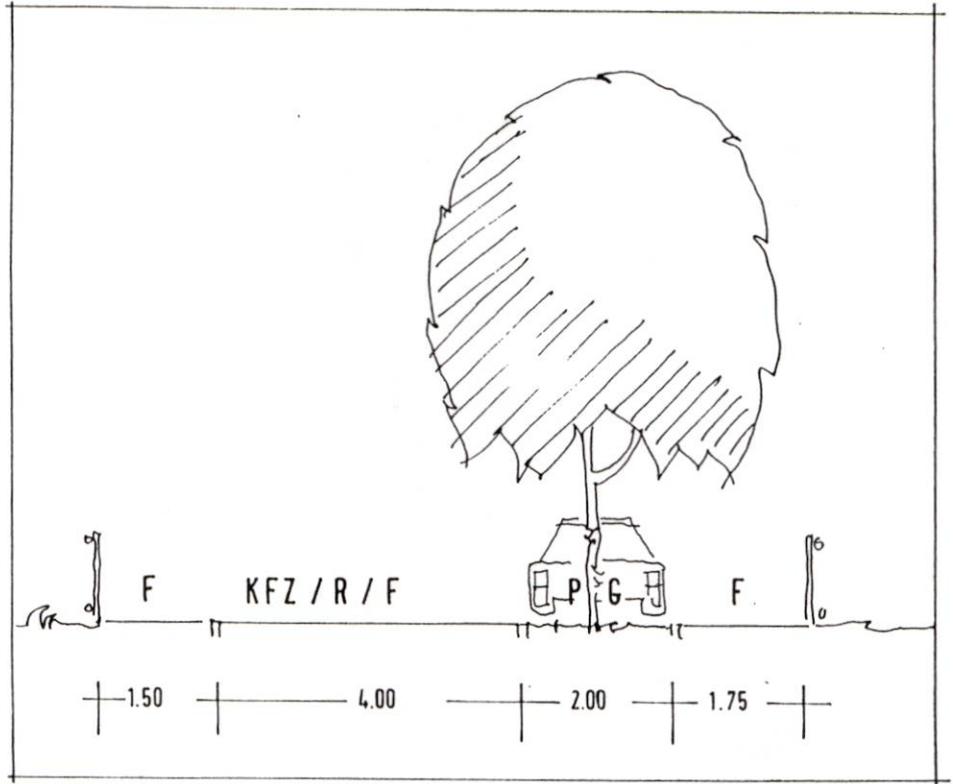


WASSERBUNDENE DECKE IN VARIABLER BREITE

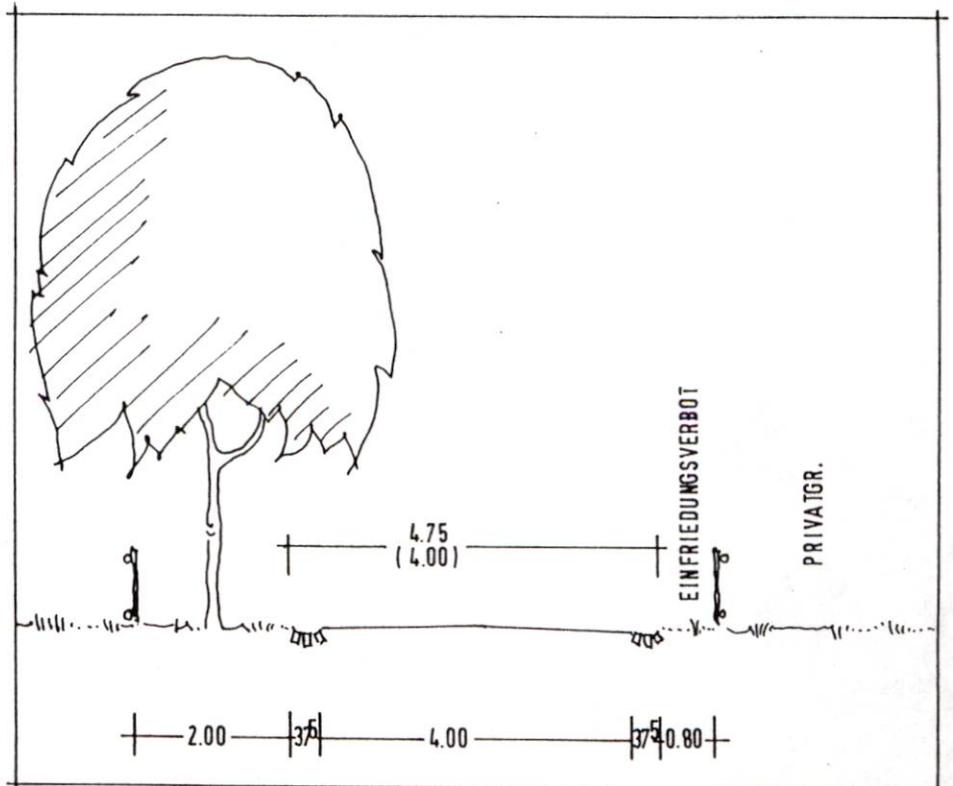
BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



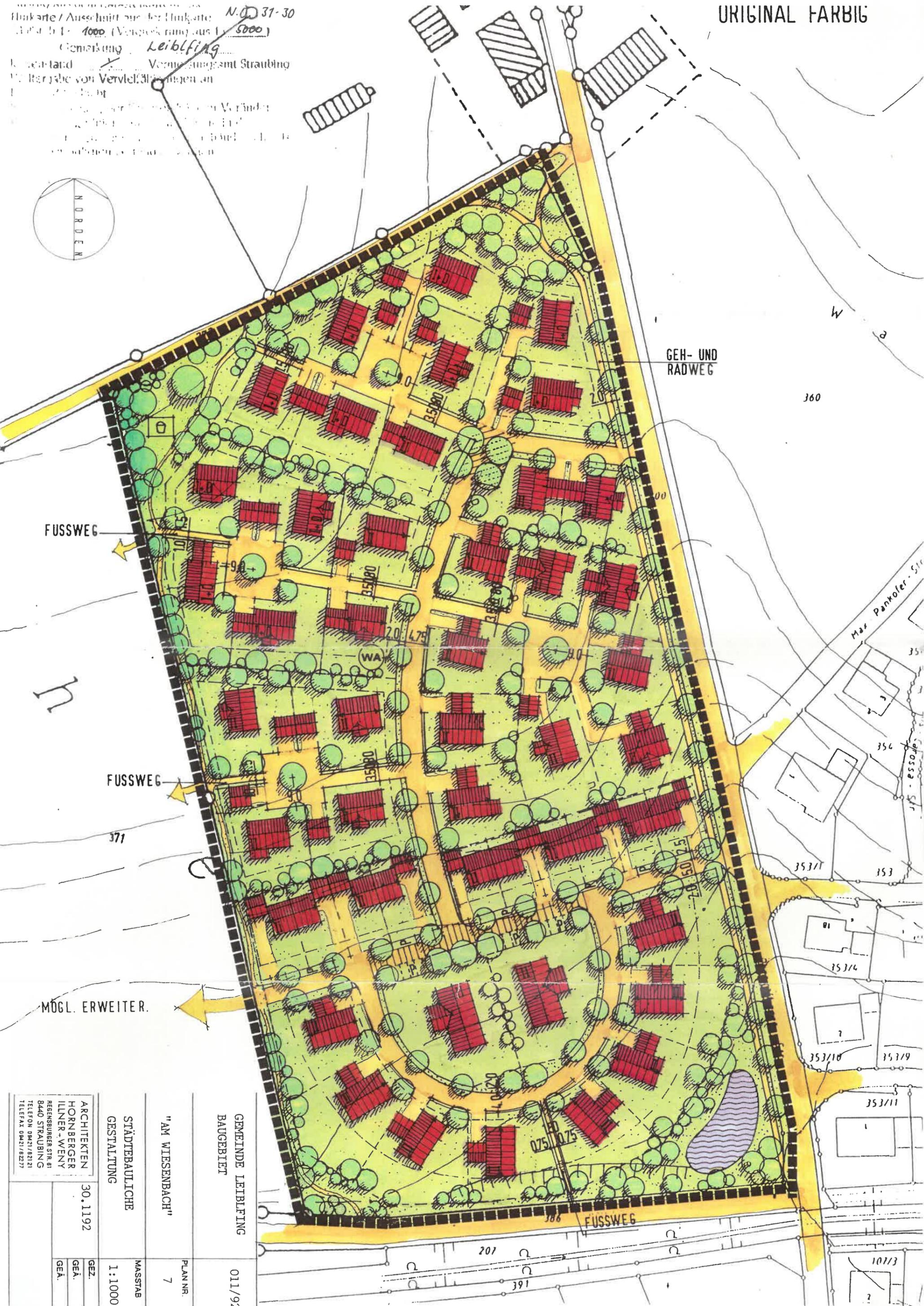
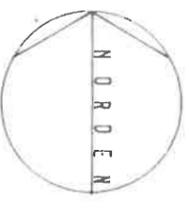
ANLIEGERSTRASSE
 AS 3



ANLIEGERSTRASSE

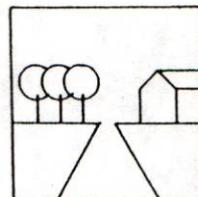


N.O. 31-30
Plankarte / Ausschnitt zur Plankarte
Maßstab 1:1000 (Vergrößerung aus 1:5000)
Gemarkung Leiblfling
Kartenland Vergrößerung mit Straßing
Vergleiche von Vervielfältigungen an
Veränderungen
Veränderungen



ARCHITEKTEN HORNBERGER LILNER + WENY REGENSBURGER STR. 81 8440 STRAUBING TELEFON 09421/82121 TELEFAX 09421/82277		30.1192	GEZ. GEÄ. GEÄ.
STÄDTBAULICHE GESTALTUNG		1:1000	
"AM WIESENBACH"		PLAN NR. 7	
GEMEINDE LEIBLFLING BAUGEBIET		011/92	
MASSSTAB			

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



8. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

8.1 PLANUNGSDATEN

8.1.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat von Leiblfing hat am 05.08.1992 beschlossen, einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Gebiet "Am Wiesenbach" aufzustellen.

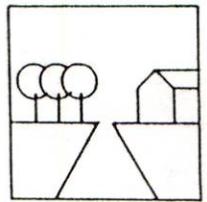
8.1.2 PLANUNGSGRUNDLAGE

Planungsgrundlage ist der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Leiblfing in der Fassung vom 24.7.1985 (genehmigt) und seiner Fortschreibung mit Deckblatt Nr. 1-5.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet teils als allgemeines Wohngebiet (Süden) und teils als landwirtschaftliche Nutzfläche (Norden) dargestellt.

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

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



8.2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

8.2.1 LAGE IN DER ORTSCHAFT

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

- Süden: Eschlbacher Wiesengraben, Ortsbebauung
- Osten: Landwirtschaftl. Nutzflächen
- Norden: Einzelgehöft, landwirt. Nutzflächen
- Westen: Baugebiet "Waltinger Breite" und landwirt. Nutzflächen

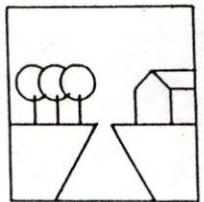
8.2.2 DERZEITIGE NUTZUNG

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

8.2.3 VERKEHRSANBINDUNGEN

Das Baugebiet wird über eine Sammelstraße an die Gemeindeverbindungsstraße Leiblfing-Oberwaling angebunden. Parallel zu dieser Gemeindeverbindungsstraße wird ein Geh- und Fahrradweg geschaffen.

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



8.2.4 GRUNDSTÜCK IM GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Fl.Nr. 370 der Gemarkung Leiblving

8.3 PLANUNGSVORGABEN

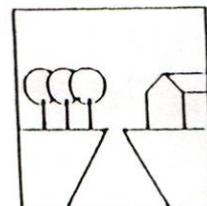
8.3.1 PLANUNGSZIEL DER GEMEINDE

Die Gemeinde Leiblving benötigt zur Deckung des örtlichen Bedarfs dringend ein neues Baugebiet. In den vorhandenen Baugebieten sind keine Parzellen mehr verfügbar. Mehrere potentielle Bauwerber aus dem Gemeindebereich haben bereits ihr Interesse an Bauparzellen in dem neuen Baugebiet "Am Wiesenbach" angemeldet (Vormerkliste bei der Gemeinde).

Nach den Vorgaben der Gemeinde soll der überwiegende Teil des Gebietes mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden, wobei die Parzellengrößen rd. 700 m² betragen sollen.

Im Süden sind Reihen- bzw. Doppelhäuser und Geschößwohnungsbauten vorzusehen.

BEBAUUNGSPLAN: "AM WIEBENBACH"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



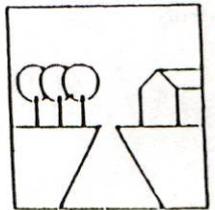
8.3.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 13 m. Den tiefsten Punkt bildet die Südostecke mit dem dort parallel zum "Eschlbacher Wiesengraben" verlaufenden Wirtschaftsweg. Entlang dieses Weges erfolgt der Geländeanschnitt zu der Fl.Nr. 370 über einen Ranken, der unverändert d.h. ohne Stützmauern in das künftige Baugebiet übernommen werden soll. Durch die deutlich über dem Bachtal der Aiterach liegende Hangsituation ergeben sich Blickbeziehungen insbesondere nach Südwesten und Südosten.

8.3.3 NATUR UND LANDSCHAFT

Im Planungsbereich sind weder Gehölzbestände noch andere wertvolle Vegetationsformen vorhanden.

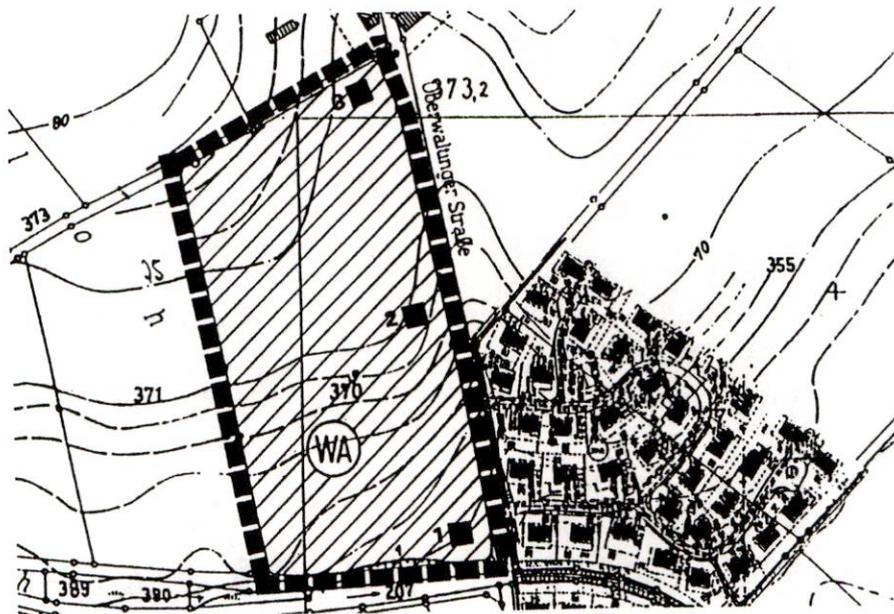
BEBAUUNGSPLAN: "AM WIEBENBACH"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



B.3.4 BODEN- UND GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE

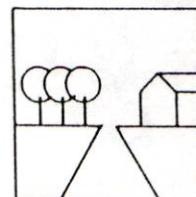
Die Boden- und Grundwasserverhältnisse wurden am 16.03.93 anhand von 3 Schürfgruben überprüft.

Der Sickerversuch verlief negativ, d.h. eine großflächige Versickerung des Oberflächenwassers scheidet aus.



Schürfgruben 1 - 3
Tiefe: 2,50 - 3,00 m
Bodenverhältnisse:
ca. 30 cm Oberboden / Humus
ab 30 cm Löß
kein Grund- bzw. Schichtwasseranfall
Sickerversuch mit 1 m³ Wasser
- nach 4 Std. keine Versickerung

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



8.4 PLANUNGSERLÄUTERUNG

8.4.1 BEBAUUNGSKONZEPT

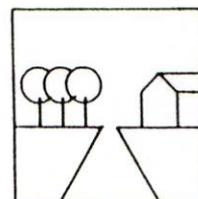
Das Grundkonzept des Bebauungsplanes beinhaltet die Forderung der Gemeinde nach überwiegend zweistöckigen Geschößwohnungsbauten im tiefer gelegenen südlichen Teil des Baugebietes und freistehenden Wohngebäuden (E + D) im Norden. Die einzelnen Wohngebäude gruppieren sich um kurze Stichstraßen mit Wendehämmern. Die Wohnungshausgruppen sind über Fußwege mit dem, am westlichen Baugebietsrand durchlaufenden öffentlichen Grünzug verbunden. Die Bebauungsstruktur ist kleinmaßstäblich und entspricht dem dörflichen Siedlungscharakter.

Das Baugebiet ist so konzipiert, daß einzelne, für sich funktionsfähige Bau- und Erschließungsabschnitte gebildet werden können.

8.4.2 GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Die durch das Baugebiet führenden Sammelstraßen erhalten einen 2,0 m breiten Grünstreifen mit Einzelbaumpflanzung. Die Haupteerschließung wird beidseitig alleearartig bepflanzt.

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

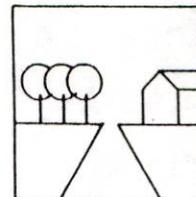


Größere öffentliche Grünflächen sind an den Rändern des Baugebietes vorgesehen. An der Südostecke wird ein Retentions-
teich für das Oberflächenwasser mit Über-
lauf in den "Eschlbacher Wiesengraben"
angelegt.

Parallel zu der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberwalting wird ein neuer Geh- und Radweg mit begleitender Baumbepflanzung geschaffen. Dieser mündet im Norden in eine größere öffentliche Grünfläche.

An der Nordwestecke wird ein öffentlicher Kinderspielplatz angelegt, der über den nach Süden durchgehenden Grünstreifen mit den einzelnen Wohnhöfen verbunden ist. Dieser Grünstreifen bildet gleichzeitig eine Pufferzone zu den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen (Staub, Spritzmittel, Verschattung).

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



8.4.3 ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

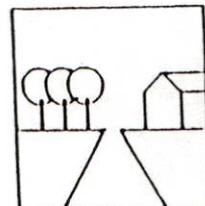
8.4.3.1 Straßen, Wege

Das Baugebiet wird über eine 4,75 m breite Straßenspanne an die Gemeindeverbindungsstraße Leiblfing-Oberwalingt angeschlossen. Von dieser Basisstraße zweigen kurze 3,50 m breite Stichstraßen zu den einzelnen Höfen ab. Diese Wohnwege sind verkehrsberuhigte Bereiche im Mischungsprinzip.

Nachdem sich die siedlungsstrukturelle Entwicklung von Leiblfing erkennbar auf die westlich des Baugebietes liegenden Flächen erstrecken wird, ist die Haupterschließung für eine künftige Baugebietserweiterung ausgelegt.

Eine Besonderheit des Baugebietes stellt die ausgeprägte Fußwegeverbindung dar. Das gesamte Siedlungsgebiet ist fußläufig vernetzt. Gleichzeitig bilden diese Fußwege an der Peripherie die Übergänge in die freie Landschaft.

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



8.4.3.2 WASSER, ABWASSER, OBERFLÄCHENWASSER

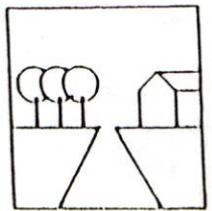
Die Trink- und Brauchwasserver-
sorgung wird über den Wasser-
versorgungszweckverband der
Aitrachtal-Gruppe gesichert.

Die Gemeinde hat die Projektierung
der Abwasseranlage bereits an das
Ing.-Büro Selhoff vergeben.

Grundsätzlich wird das Baugebiet im
Trennsystem entsorgt.

Das Baugebiet liegt außerhalb des
Einzugsgebietes der gemeindlichen
Kanalisation. Die Schmutzwässer sollen
in der Kläranlage Leiblfing behandelt
werden. Diese Kläranlage ist für
3000 EW (Schmutzfracht im Zulauf
180 kg BSB₅/d) konzipiert. Bei einer
maximalen Schmutzfracht, entsprechend
dem Klärwärterjahresbericht 1992, von
65,67 kg BSB₅/d ist die Anlage folglich
nur zu ca. 36,5 % ausgelastet. Die
Erwartungen der Gemeinde hinsichtlich
der Zukunftsreserven haben sich nicht
erfüllt. Für das Baugebiet "Am Wiesenbach"
stehen genügend freie Kapazitäten in der
Kläranlage Leiblfing zur Verfügung.

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



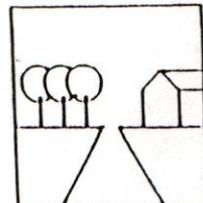
Die Werte der Eigenüberwachung sowie die Überwachungsergebnisse der Technischen Gewässeraufsicht belegen eine hervorragende Reinigungsleistung der Kläranlage.

Die Werte der Eigenüberwachung lassen auf eine weitgehend ganzjährige Nitrifikation schließen. Der Kohlenstoff wird zu 99 % biologisch abgebaut. Die Anlage ist entsprechend den zur Verfügung gestellten Unterlagen so bemessen, daß sie selbst bei Vollauslastung die Anforderungen der Rahmenabwasser VwV vom 27.09.1991 einhalten kann.

Der Anschluß des Abwassers aus dem Baugebiet "Am Wiesenbach" mit 49 Bauparzellen (ca. 100 Neubürger) wird die Reinigungsleistung der Kläranlage nicht verändern.

Es ist geplant, das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet in den Eschlbacher Wiesenbach einzuleiten. In Anlehnung an das Merkblatt Nr. 4.3-4 vom 01.03.1991 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft, Beseitigung des Niederschlagswassers von befestigten Verkehrsflächen aus der Sicht des Gewässerschutzes, ist das anfallende Niederschlagswasser der Qualitätsstufe 6, wenig verschmutzt, zuzuordnen. Besondere schutzwürdige wasserwirtschaftliche Interessen liegen nicht vor. Eine Behandlung ist nicht erforderlich.

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



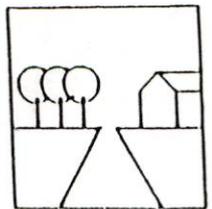
Der geplante Retentionsteich wird als Regenrückhaltebecken bemessen. Das Regenwasser wird zwischengespeichert und verzögert bzw. gedrosselt dem Vorfluter zugeführt. Eine Abflußbeschleunigung gegenüber dem jetzigen natürlichen Gelände ist damit nicht zu besorgen. Dieses Becken ist ferner geeignet, bei Unfällen evtl. auslaufende Mineralöle oder andere wassergefährdende Stoffe aufzufangen.

8.4.3.3 STROMVERSORGUNG

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

Die Leitungsstraßen der Ver- und Entsorgung liegen unter bzw. entlang den öffentlichen Straßen und Wegen. Eventuell notwendige Leitungen auf Privatbereichen werden durch notarielle Dienstbarkeiten abgesichert.

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



8.4.3.3 ABFALLENTSORGUNG

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

8.4.3.4 IMMISIONSSCHUTZ

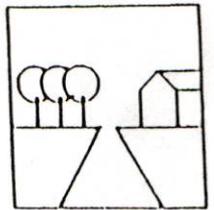
Am Nordrand des Baugebietes befinden sich zwei Legehennenställe. Der eine in einer Entfernung von ca. 50 m; der andere - für die Berechnung nicht mehr relevante - in einem Abstand von ca. 150 m zu dem gepl. WA.

Rein rechnerisch wäre aus der Sicht des Immissionsschutzes ein Abstand von 70 m, gemessen von der Mitte der Stallung, bis zum nächstgelegenen Wohnhaus wünschenswert.

Im Bebauungsplan wird ein Abstand der Wohngebäude zu der Stallung von ca. 65 m erreicht. Die Unterschreitung des Abstandes von 70 m ist somit relativ gering.

Der Abstand von ca. 65 m bei den Parz. 34 und 36 am Übergang von der Bebauung zum landw. genutzten Außenbereich ist ausreichend, um die Wohnqualität nicht in erheblicher Weise zu beeinträchtigen.

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



Zudem werden, was die Geruchsemissionen betrifft, immer noch deutlich bessere Wohnbedingungen geschaffen, als die in einem Dorfgebiet allgem. hinzunehmenden.

8.5 ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

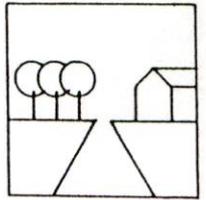
8.5.1 ÖFFENTLICHE GEMEINDEBEDARFSFLÄCHEN

Für öffentliche bauliche Einrichtungen sind keine Gemeinbedarfsflächen erforderlich. Spielflächen sind auf öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

8.5.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Als öffentliche Grünflächen werden größere, zusammenhängende Flächen an den Randzonen des Baugebietes ausgewiesen.

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



8.5 ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

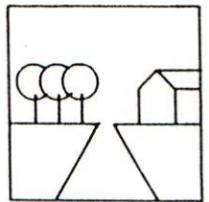
8.5.1 öffentliche Gemeinbedarfsflächen

Für öffentliche bauliche Einrichtungen sind keine Gemeinbedarfsflächen erforderlich. Spielflächen sind auf öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

8.5.2 öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen werden größere, zusammenhängende Flächen an den Randzonen des Baugebietes ausgewiesen.

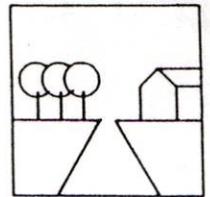
BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.6 FLÄCHEN

8.6.1	Bruttowohnbauland	44.700 m ²
8.6.2	öffentliche Verkehrswege	
	Sammelstraße (Durchm. 5,0 m) incl. Parkplatz	950 m ²
	Sammelstraße (Durchm. 4,75 m)	985 m ²
	Anliegerstraße (Durchm. 4,00 m)	600 m ²
	Anliegerstraße (Durchm. 3,50 m), incl. Wende-Möglichkeit	1.750 m ²
	Geh- und Radwege (Durchm. 2,0 m)	700 m ²
	Fußwege (Durchm. 1,50 m)	120 m ²
	Trampelpfade (Durchm. ca. 1,0 m)	335 m ²
		----- 5.440 m ²
8.6.3	öffentliche Grünflächen	6.300 m ²
8.6.4	Nettowohnbauland	32.960 m ²

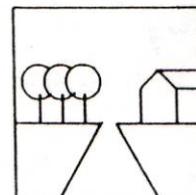
BEBAUUNGSPLAN: "AM WIESENBACH"
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.6.5	Baugrundstücke	49 Parzellen
	39 Einfamilienhäuser	39 WE
	8 Zweifamilienhäuser	16 WE
	2 Geschoßwohnungsbauten	10 WE

		65 WE
8.6.6	WE/ha Bruttowohnbauland	14,5 WE/ha
8.6.7	Durchschnittl. Parzellengröße	673 m ²
8.6.8	Einwohnerzahl 65 x 4	260 EW
8.6.9	Bruttowohndichte	58 EW/ha
	Nettowohndichte	79 EW/ha

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



8.7 ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN

8.7.1 Grunderwerb Straßen

6.600 x 35,-- DM 231.000,-- DM

8.7.2 Kosten für Straßenerschließung
und Grünflächen

Sammelstraße Durchm. 5,0 m

150 lfdm x 700,-- DM 105.000,-- DM

200 m² x 200,-- DM 40.000,-- DM

Sammelstraße Durchm. 4,75 m

207 lfdm x 650,-- DM 134.550,-- DM

Anliegerstraße Durchm. 4,00 m

150 lfdm x 600,-- DM 90.000,-- DM

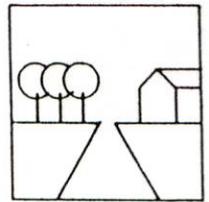
Anliegerstraße Durchm. 3,50 m

130 lfdm x 550,-- DM 71.500,-- DM

Wendehämmer

1.300 m² x 150,-- DM 195.000,-- DM

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



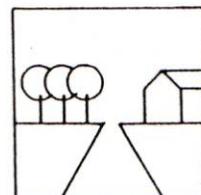
	Fußwege Durchm. 1,50 m	
	80 lfdm x 250,-- DM	20.000,-- DM
	Trampelpfade Durchm. 1,00 m	
	335 lfdm x 100,-- DM	33.500,-- DM
	Geh- und Radwege Durchm. 2,00 m	
	350 lfdm x 330,-- DM	115.500,-- DM

		1.036.050,-- DM
8.7.2	Beleuchtung	120.000,-- DM
8.7.3	Grünflächen, Bepflanzung	100.000,-- DM

		220.000,-- DM
8.7.4	Kosten für die Wasserversorgung und Entsorgung	
	Wasserleitung	
	750 x 250	187.500,-- DM
	Kanal	
	750 x 700	525.000,-- DM

		712.500,-- DM

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



8.8 ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

8.8.1 Beitragsfähige Erschließungskosten

Kosten für Verkehrsflächen und Pflanzungen	1.256.050,-- DM
Kosten für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	712.500,-- DM

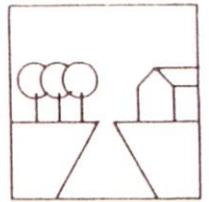
	1.968.550,-- DM
- 10 % Gemeindeanteil	- 196.855,-- DM

	1.771.695,-- DM
	=====

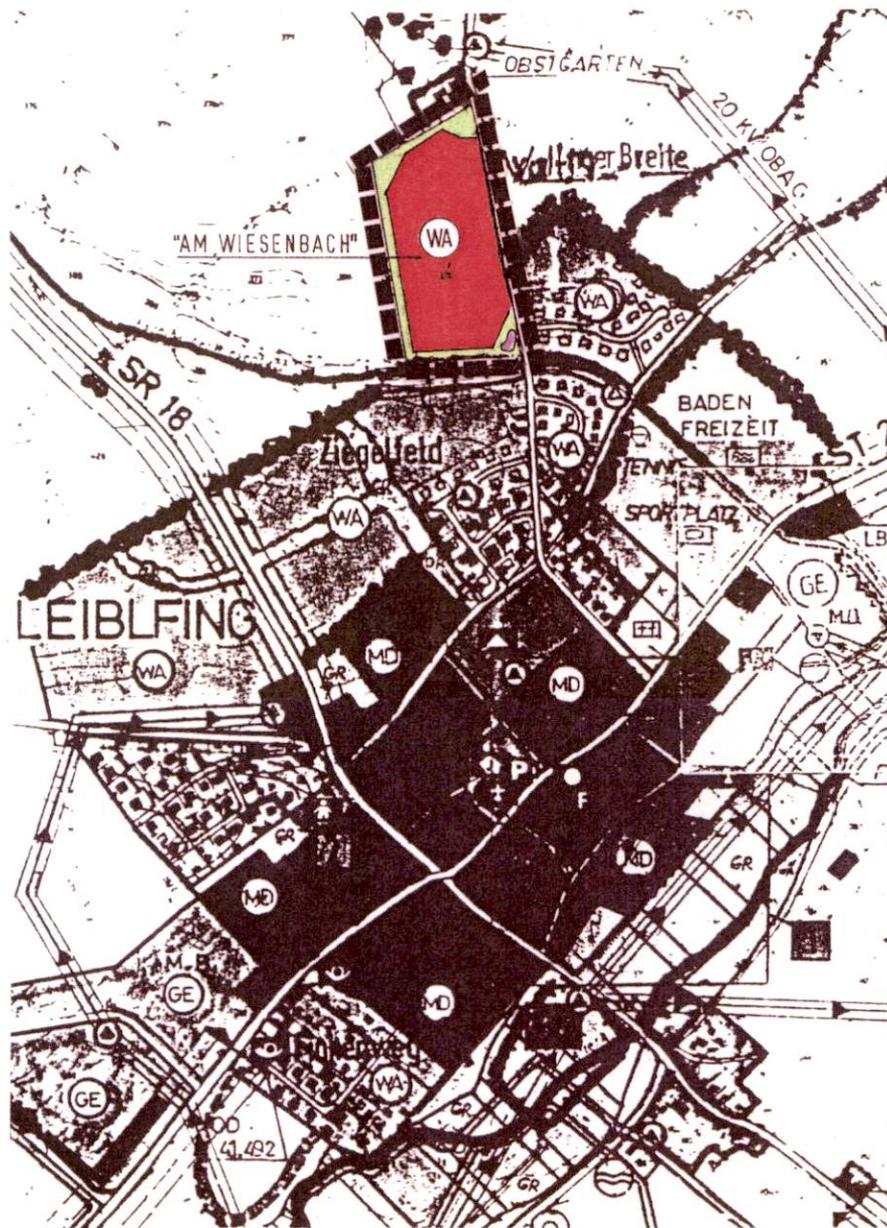
Bei der oben aufgeführten Kostenschätzung handelt es sich um eine überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten aufgrund von Erfahrungswerten.

Ein genauer Kostenvoranschlag kann erst nach Vorliegen der Objektplanung und aussagekräftiger Bodenuntersuchungen erfolgen.

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

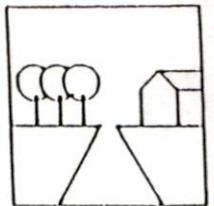


9. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



■■■■■■■■■■ Geltungsbereich WA Am Wiesenbach
Deckblatt Nr. 2

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



9. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Flächennutzungsplan

angepaßt durch Deckblatt Nr. 2
nach dem Bebauungsplan " AM Wiesenbach "
"dringender Wohnungsbedarf, gem. Wohnungsbau-
erleichterungsgesetz)

der Gemeinde Leiblufing
Landkreis: Straubing- Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

1. Genehmigung des Bebauungsplanes:

Das Landratsamt Straubing-Bogen hat den
Bebauungsplan "Am Wiesenbach" gemäß § 11
Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 2 BauGB Maßnahmen G
genehmigt.

2. Bekanntmachung des Bebauungsplanes:

Die Genehmigung wurde gem. § 12 BauGB am
ortsüblich bekanntgemacht.

Leiblufing, den

Bürgermeister

3. Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes-Deck-
blattes Nr. 2 wurde gem. § 6 BauGB ortsüblich
gemacht.

Leiblufing, den

Bürgermeister