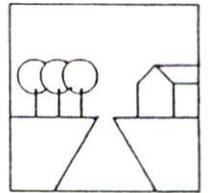


BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
ORT: HAILING
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

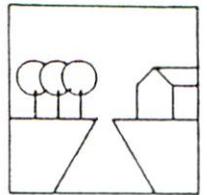
BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
ORT: HAILING
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



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. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
ORT: HAILING
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

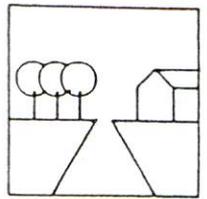


1. PLANLICHE ÜBERSICHT

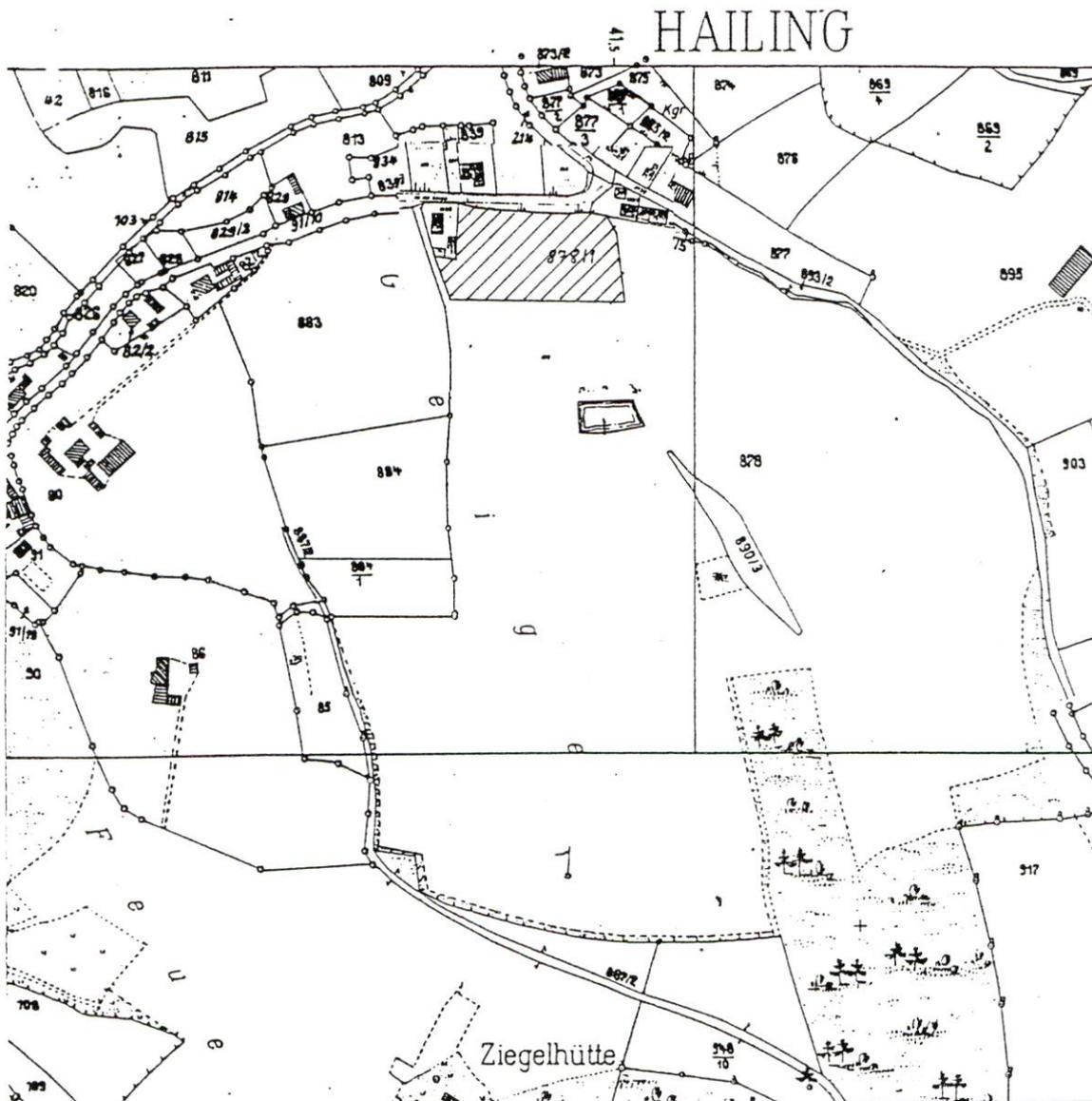
1.1 KARTE M 1:100 000



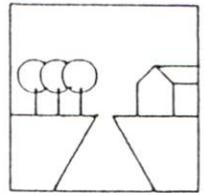
BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
ORT: HAILING
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



1.2 ÖRTLICHE LAGE DES BAUGEBIETES M 1:5 000



BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
ORT: HAILING
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

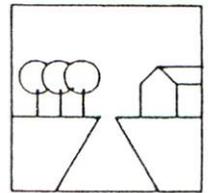
2.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ 0,6

2.1.3 BAUWEISE

Offene Bauweise

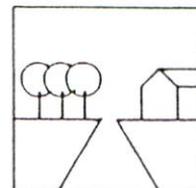
BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
ORT: HAILING
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



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 m ² .
Solaranlagen:	sind zulässig
Photovoltaik- anlagen:	sind zulässig
Kniestock:	max. 1,20 m bei E + D
Wandhöhe:	max. 4,50 m über natürlichen Gelände
Sockel:	sichtbar abgesetzte Sockel sind unzulässig. Der Anstrich ist im Farbton der Fassade auszuführen.

BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
ORT: HAILING
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



2.1.5 BAUGESTALTUNG NEBENGEBÄUDE

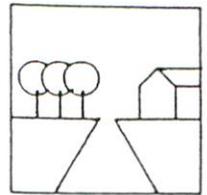
Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Zufahrten in sickerfähiger Ausführung
(z. B. Pflaster mit Rasenfugen etc.)

2.1.6 EINFRIEDUNGEN

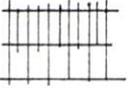
Straßenseitig: senkrechter Holzlattenzaun
naturbelassen oder hell
lasiert; durchlaufende
Zaunsockel unzulässig,
Zaunhöhe max. 1,20 m

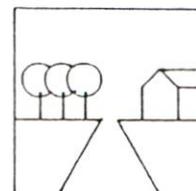
Gartenseitig: Holzlattenzaun wie oben
oder Maschendrahtzaun,
durchlaufende Zaunsockel
unzulässig;
Zaunhöhe max. 1,20 m



2.2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- | | | |
|-------|---|---|
| 2.2.1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| 2.2.2 |  | Baugrenze |
| 2.2.3 |  | öffentliche Verkehrsfläche

geplante Breite |
| |  | Straßenbegrenzungslinien grün |
| | P | öffentlich nutzbare Stellplätze |
| 2.2.4 | WA | Allgemeines Wohngebiet
nach § 4 BauNVO |
| 2.2.5 |  | Vorgeschlagene Hauptfirst-
richtung |
| 2.2.6 | I | Anzahl der Vollgeschosse |
| 2.2.7 |  | Straßenbegleitgrün auf
öffentlichen Flächen |
| 2.2.8 |  | öffentliche Grünflächen |



3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

3.1.1 STRASSENBEGLEITENDE PFLANZUNGEN

Zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung von Standort und Art

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

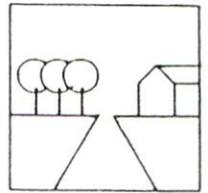
AC Acer platanoides
Spitzahorn
Pflanzengröße: H3 x v m.B. 20/22

3.1.2 SICHERUNG DER STRASSENBÄUME

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

3.1.3 Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind nach Fertigstellung der Erschließung bzw. Abmarkung der Grünflächen in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
ORT: HAILING
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



3.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

3.2.1 PFLANZUNG VON BÄUMEN

Je 200 m² Gartenfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.

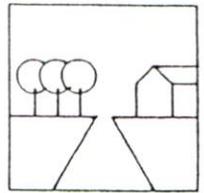
Dabei bietet sich an im Eingangsbereich einen sogenannten Hausbaum und im Gartenbereich einen Obstbaum zu pflanzen.

Als großkronige Laubbäume sind geeignet:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Quercus robur	-	Stieleiche
Juglans regia	-	Walnuß

Die Lage der zu pflanzenden Bäume gem. Planzeichen ist nicht zwingend vorgeschrieben.
Die Situierung der Bäume stellt lediglich eine Empfehlung dar.

BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
ORT: HAILING
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



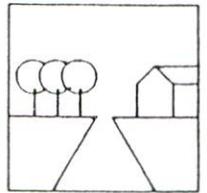
3.2.2 An den an die freie Feldflur
grenzenden Grundstücksgrenzen
sind heimische Gehölze aus nach-
folgender Liste zu pflanzen:

- Winterlinde
- Stieleiche
- Bergahorn

- Hainbuche
- Feldahorn
- Eberesche

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

BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
ORT: HAILING
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

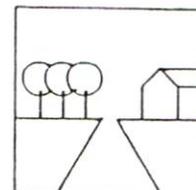


3.2.3 Zeitpunkt der Pflanzungen

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 Straubing-Bogen mit Gestaltungshinweisen für Privatgärten ausgehändigt.

BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
ORT: HAILING
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

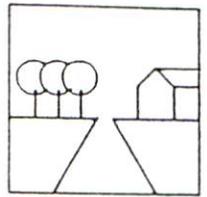


3.3 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

3.3.1  zu pflanzende Obst- oder Laubbäume (Standort zwingend)

 Obst- oder Laubbäume ohne Standortfestlegung

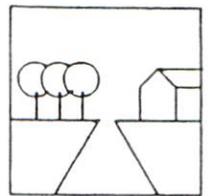
3.3.2  geplante Hecken



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

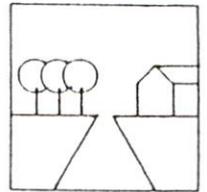
- | | | |
|-------|-----|---|
| 4.1.1 | | Gebäudebestand |
| 4.1.2 | 370 | Flurstücksnummern |
| 4.1.3 | | Flurstücksgrenzen mit
Grenzstein |
| 4.1.4 | | Höhenlinien (m. ü. NN) |
| 4.1.5 | | Böschungen (z.T. mit Bepflanzung) |
| 4.1.6 | | Parzellennummer |
| 4.1.7 | | Vorgeschlagener Standort
für PKW-Garagen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

BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
ORT: HAILING
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



4.1.8 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Dachneigung



4.2 TEXTLICHE HINWEISE

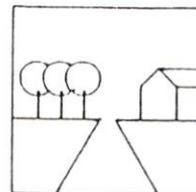
4.2.1 OBERFLÄCHENWASSER

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.

BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
ORT: HAILING
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



4.2.2 BENACHBARTE LANDW. FLÄCHEN

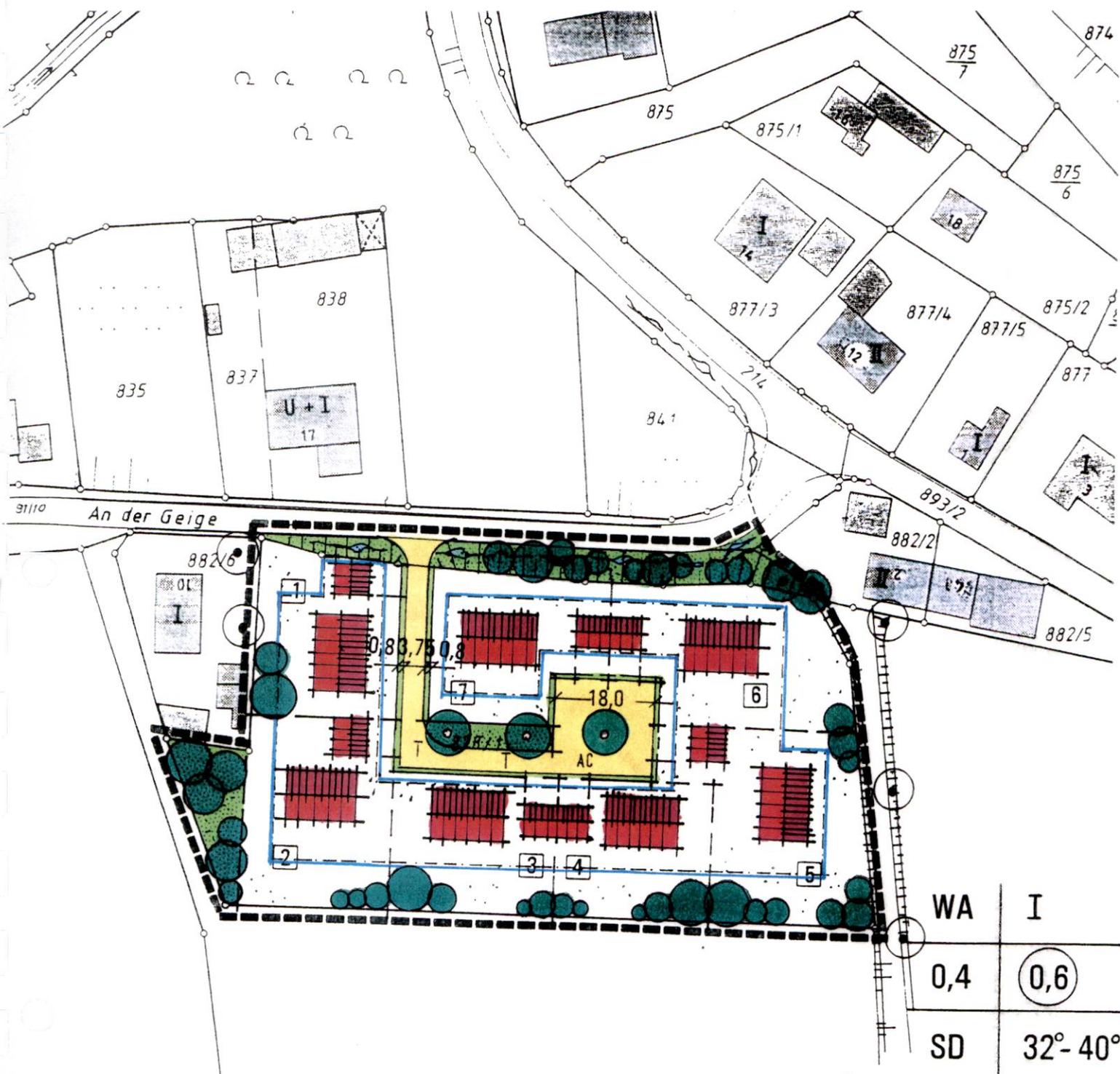
Die Bewohner des Baugebietes müssen die, zeitweilig von der Nutzung der landw. Flächen und des landw. Betriebes ausgehenden Geruchs-, Staub- und Geräuschentwicklungen tolerieren.

4.2.3 PFLEGEVORGABE FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Auf die Anwendung von Pestiziden und Herbiziden soll verzichtet werden.

4.2.4 ARCHÄOLOGIE

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



878

GEMEINDE: LEIBLFING		PROJEKT
ORT: HAILING BAUGEBIET: AN DER GEIGE		PLAN NR.
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN		MASSTAB 1:1000
ARCHITEKTEN HORNBERGER ILLNER+WENY		08.01.1997
REGENSBURGER STR. 61 94315 STRAUBING TELEFON 09421/82121 TELEFAX 09421/82277		GEZ. GEA. GEA.

Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte 29-32-1

Maßstab 1: 1000

Vergrößerung aus 1: (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Gemarkung *Hailing*

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

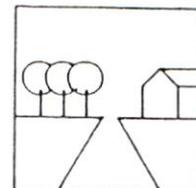
Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1:5000 oder 1:2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Straubing, den

Vermessungsamt



BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
ORT: HAILING
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



6. VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluß:

Die Gemeinde Leiblking hat in der Sitzung vom 14.11.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 13.01.97 ortsüblich bekanntgemacht.



Leiblking, 17.09.97
.....
Hammerschmid
.....

1. Bürgermeister
Hammerschmid
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 23.01.97 bis 14.03.97 durchgeführt.



Leiblking, 17.09.97
.....
Hammerschmid
.....

1. Bürgermeister
Hammerschmid
1. Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

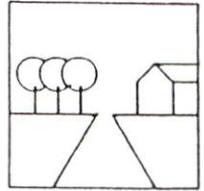
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.01.1997 wurde mit Begründung in der Zeit vom 14.04. bis 16.05.97 öffentlich ausgelegt.



Leiblking, 17.09.97
.....
Hammerschmid
.....

1. Bürgermeister
Hammerschmid
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
ORT: HAILING
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



4. Satzung (§ 10 BauGB):

Die Gemeinde Leiblking beschließt den Bebauungsplan
in der Fassung vom 08.01.97 als Satzung.



Leiblking, 14.09.97
Hammerschmid

1. Bürgermeister
Hammerschmid
1. Bürgermeister

5. Genehmigung:

Das Landratsamt Straubing-Bogen hat den
Bebauungsplan "An der Geige" mit Schreiben
vom 16. OKT. 1997 genehmigt.



Straubing, 16. OKT. 1997
Mühlbauer

Landratsamt Straubing-Bogen
Mühlbauer
Reg. Amtmann

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 12 BauGB):

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde
gem. § 11 BauGB am am 23.10.97 ortsüblich
bekanntgegeben.



Leiblking, 23.10.97
Hammerschmid

1. Bürgermeister
Hammerschmid
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan „An der Geige“
wird hiermit ausgefertigt.

Leiblking, 21.10.1997

Hammerschmid
1. Bürgermeister

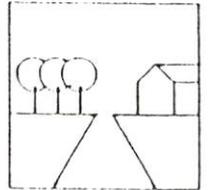
PLANUNG:

Vorentwurfsfassung:
Entwurfsfassung:
Planfassung:

Straubing/Bogen
08.01.1997
.....

ARCHITEKTEN
HORNBERGER
ILLNER + WENY
REGENSBURGER STR. 01
94315 STRAUBING
TELEFON 09421 / 82121
TELEFAX 09421 / 82277

BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
 ORT: HAILING
 GEMEINDE: LEIBLFING
 LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

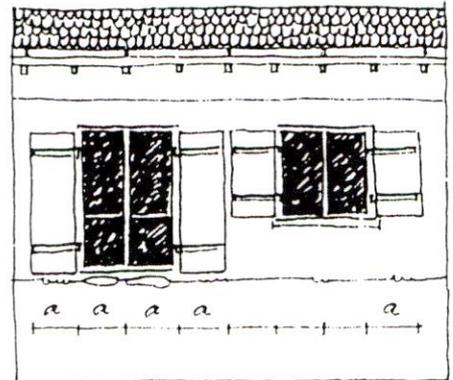


7. GESTALTUNGSHINWEISE

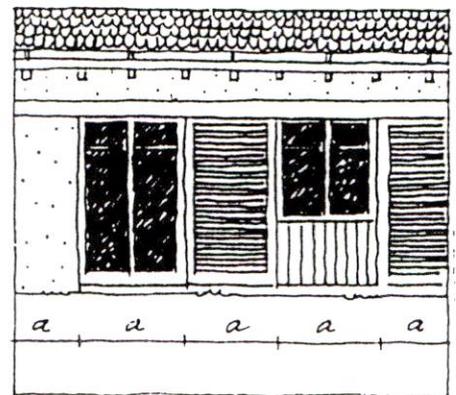
Die traditionelle Lochfassade mit einheitlicher Fensteranordnung



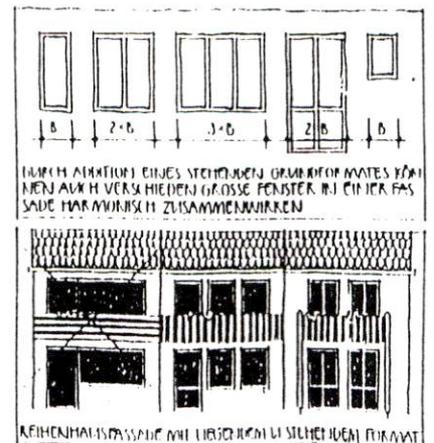
Lochfenster mit Läden;
 klassische und unproblematische Lösung



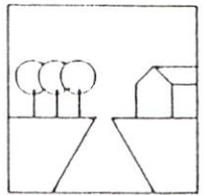
Rahmenhohe Fenster, die mehr Licht geben, sind zwischen Mauerflächen möglich, evtl. mit Schiebeläden



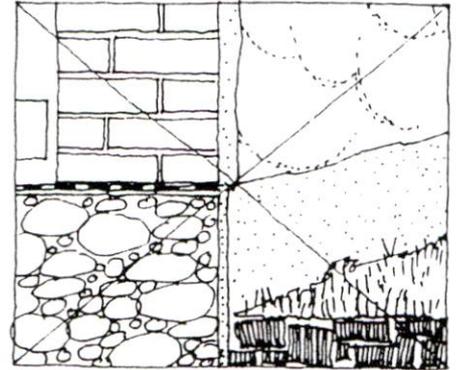
Additionsmodul stehender Grundformate bringt im Ergebnis harmonische Fassaden



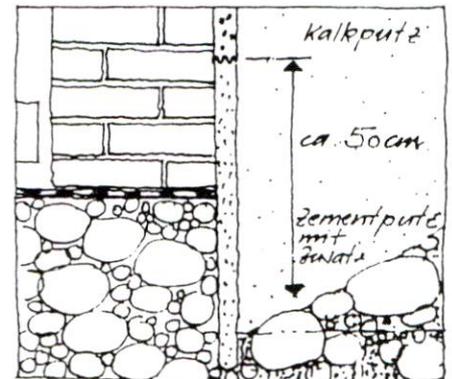
BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
ORT: HAILING
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



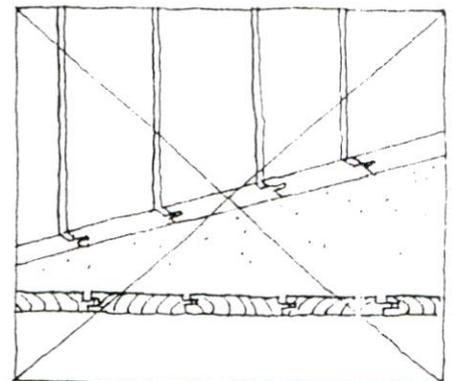
farblich abgesetzte Sockel
"stelzen" das Haus auf



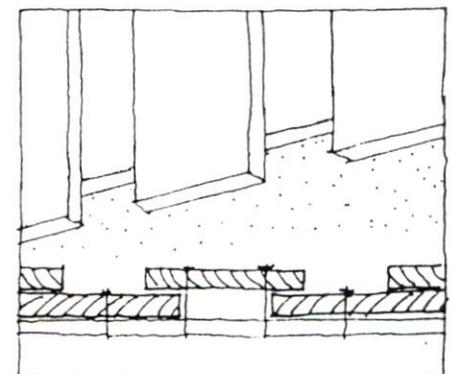
Ein "nahtloser" Übergang kann erreicht
werden, wenn der Sockelbereich mit
Zementputz in der gleichen Oberflächen-
struktur wie der Fassadenputz ausgeführt
wird.



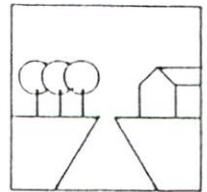
"Nut- und Feder" Schalung wirkt
dünn und tapetenhaft



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



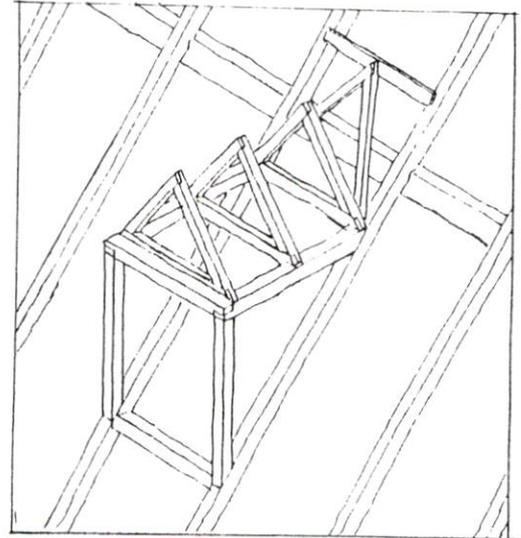
BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
ORT: HAILING
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



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

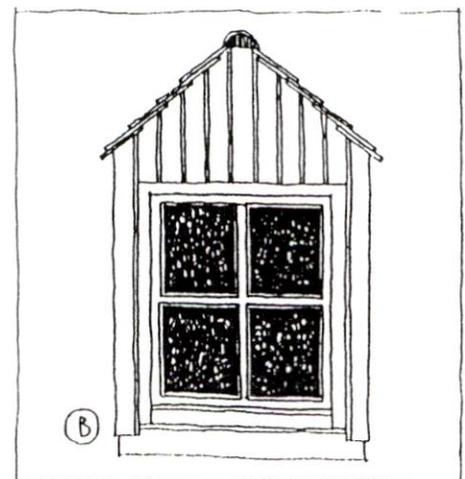
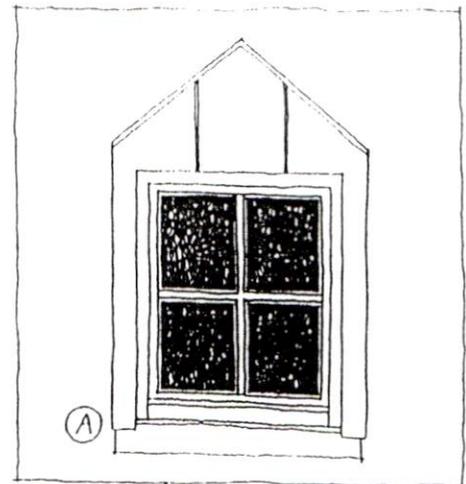
1. Rohkonstruktion

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

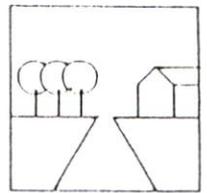


2. Verkleidung

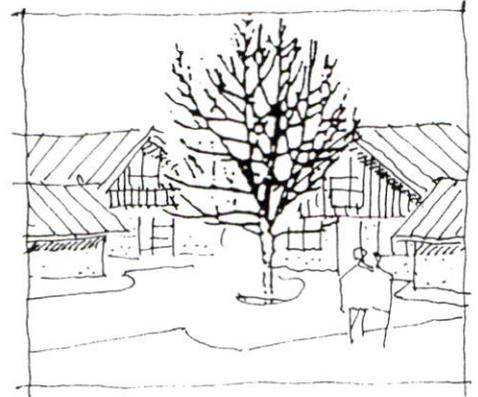
- möglichst wenig verschiedene Materialien verwenden, z. B. Verkleidung der Wand- und Dachflächen (Skizze A) oder Holzverschalung an den Wänden und Ziegeldach (Skizze B)



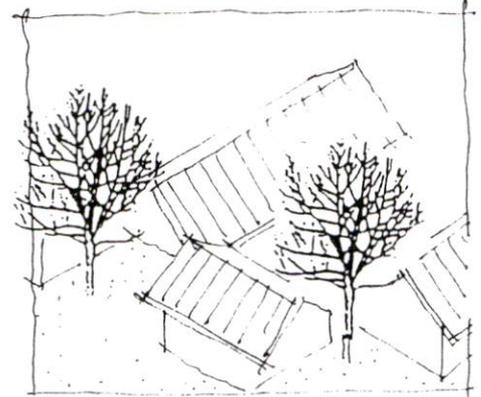
BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
ORT: HAILING
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



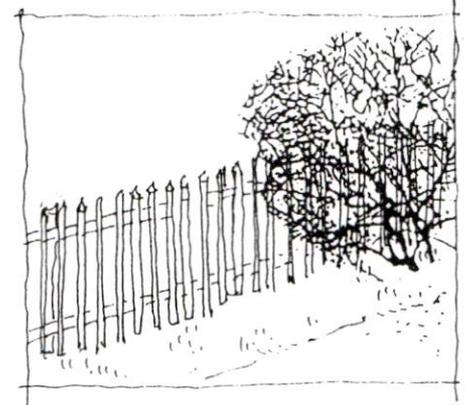
Inmitten der Wohnhausgruppe
(Anger / Wendeplatz) steht der
Laubbaum (Gruppenbaum).



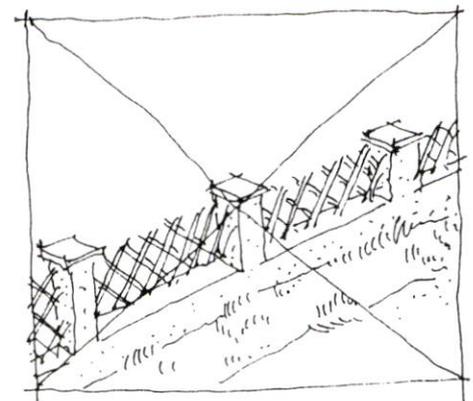
Vor jedem Haus steht ein Hausbaum
im Bereich des Eingangs (Auswahl
gem. Pflanzliste).



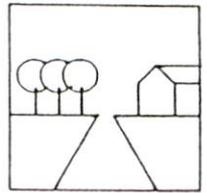
Der Hanichelzaun ist heimisch
und paßt gut in den ländlichen
Raum.



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



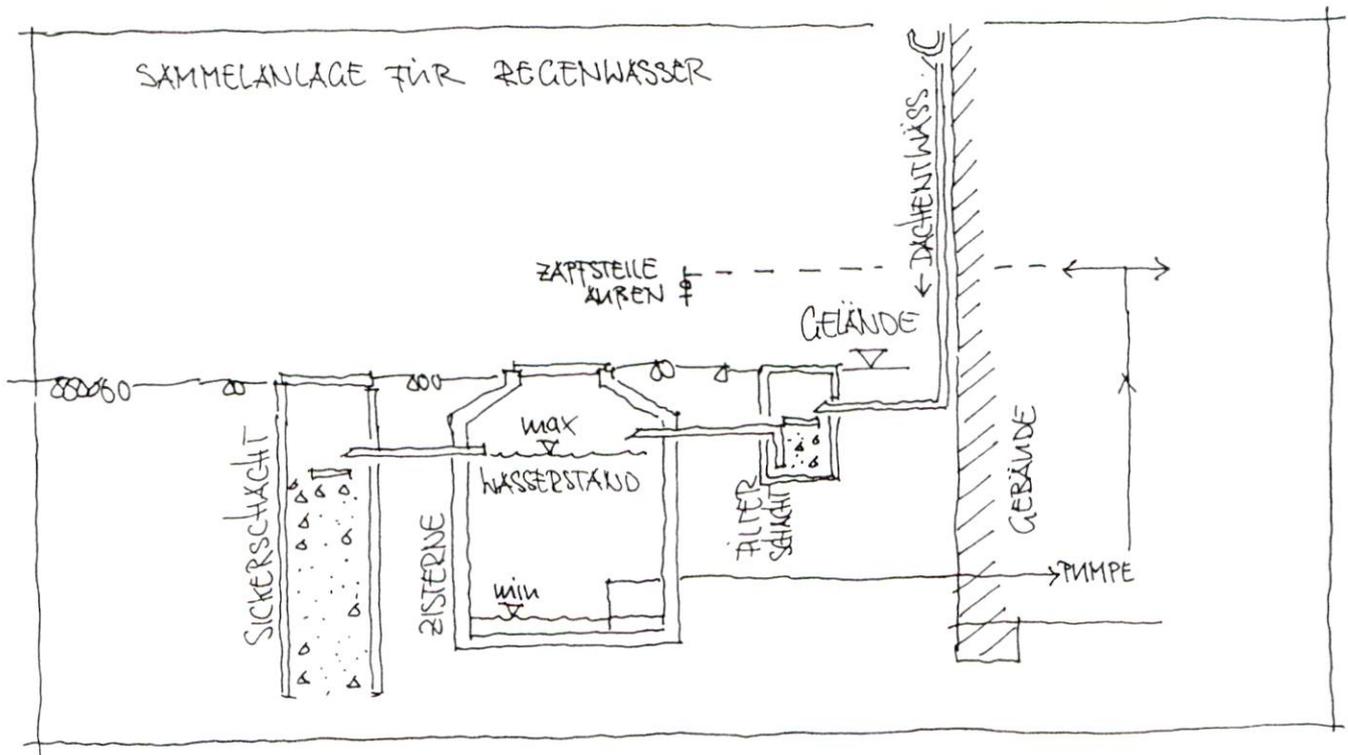
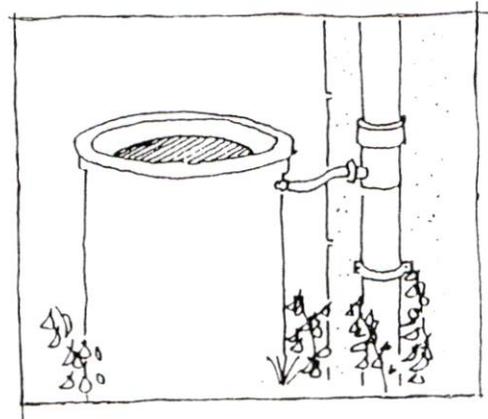
BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
 ORT: HAILING
 GEMEINDE: LEIBLFING
 LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

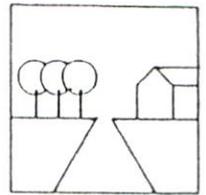


OBERFLÄCHENWASSER

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.

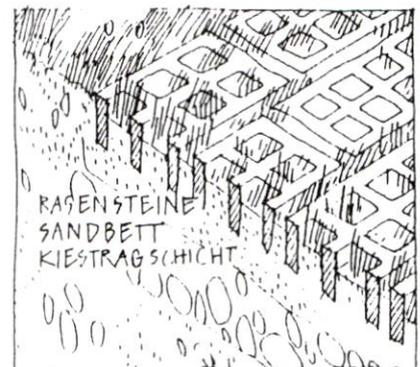




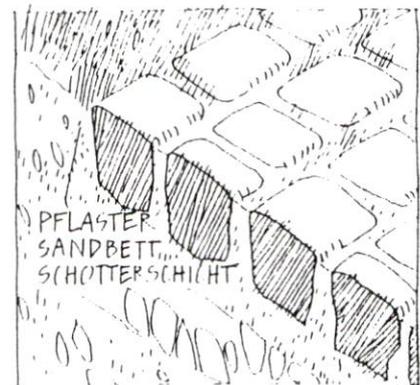
Durchlässige Beläge fördern die Vegetation, speichern weniger Wärme als versiegelte Flächen und erhöhen die Verdunstung. Durch ihre Offenporigkeit erlauben sie eine Durchlüftung des Bodens. Ihre lebendigen Oberflächen wirken meist angenehmer als versiegelte Böden und beeinflussen auch unser subjektives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



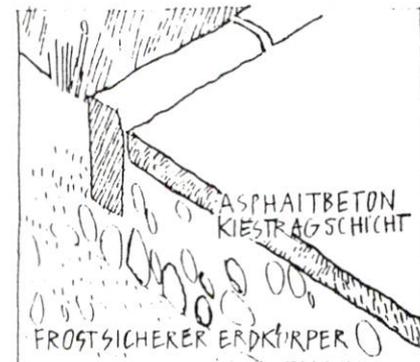
Durchlässige Beläge sind beispielsweise Schottergras, durch Gittersteine befestigter Rasen und offenfugiges Pflaster.



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.

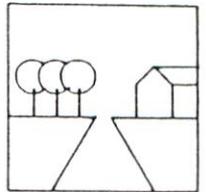


Allerdings kann eine Versiegelung der Oberfläche auch sinnvoll und notwendig sein, wenn beispielsweise bei intensiver Nutzung die Gefahr besteht, daß das Grundwasser durch Treibstoffe oder Öle verunreinigt wird. Dies gilt insbesondere bei öffentlichen Park- und Stellflächen in Wasserschutzgebieten der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



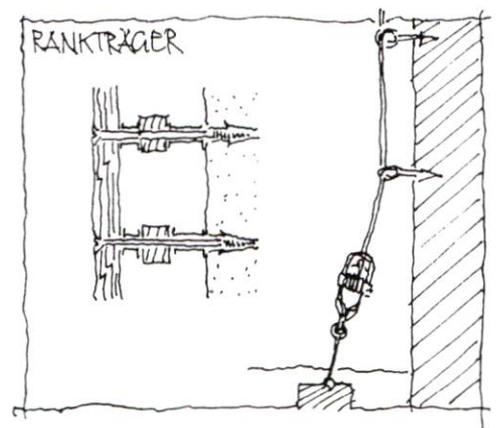
Für den Unterbau der Zufahrten, Höfe und Stellplätze soll anstelle von Kies / Schotter überwiegend Bauschuttgranulat aus dem Bauschuttrecycling eingesetzt werden.

BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
ORT: HAILING
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



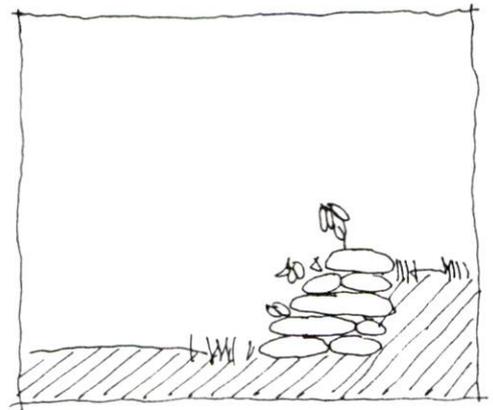
WANDBEGRÜNUNG

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.

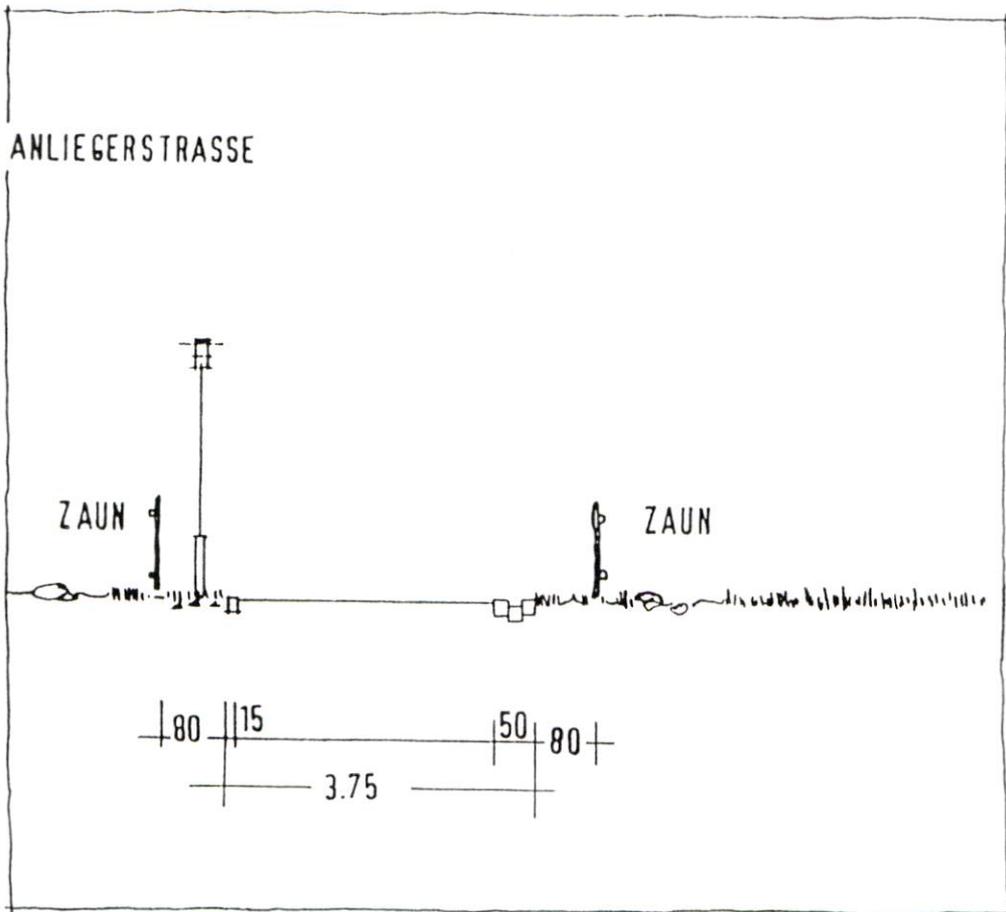
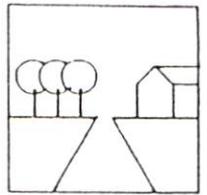


TROCKENMAUERN

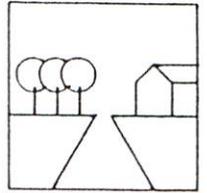
Sie stellen die schönste und dorfgerechteste Möglichkeit dar, das Gelände zu terrassieren. Gleichzeitig schaffen sie Lebensräume für Pflanzen und Tiere.



BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
ORT: HAILING
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
ORT: HAILING
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

8.1 PLANUNGSDATEN

8.1.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat von Leibliling hat am 14.11.1996 beschlossen, einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Gebiet "An der Geige" in Hailing aufzustellen.

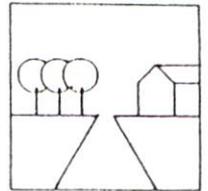
8.1.2 PLANUNGSGRUNDLAGE

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Leibliling.

In ihm ist das überplante Areal derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im sog. "Parallelverfahren" geändert.

BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
ORT: HAILING
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

8.2.1 LAGE IN DER ORTSCHAFT

Das Baugebiet "An der Geige" liegt am südwestlichen Ortsrand von Hailing.

8.2.2 DERZEITIGE NUTZUNG

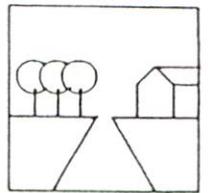
Das gesamte Gelände wird derzeit landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandfläche genutzt.

8.2.3 VERKEHRSANBINDUNGEN

Das Baugebiet wird über eine Anbindung an die vorhandene Ortsstraße erschlossen.

8.2.4 GRUNDSTÜCK IM GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Grundstück Fl. Nr. 878/1 der Gemarkung Hailing.



8.3 PLANUNGSVORGABEN

8.3.1 PLANUNGSZIEL DER GEMEINDE

Die Gemeinde Leibliling beabsichtigt eine maßvolle Nachverdichtung der entlang der Ortsstraße "An der Geige" bereits vorhandenen Bebauung.

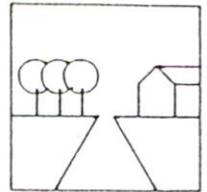
8.3.2 TOPOGRAPHIE

Das Grundstück ist nahezu eben. Lediglich entlang der Ortsstraße ist eine von ca. 1,75 m auf 0 auslaufende Böschungskante vorhanden. Diese bleibt bebauungsfrei.

8.3.3 NATUR UND LANDSCHAFT

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der ortsnahen Fläche sind auf dem Areal weder Gehölzbestände noch andere wertvolle Vegetationsformen vorhanden.

BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
ORT: HAILING
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

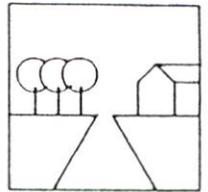


8.4 PLANUNGSERLÄUTERUNG

8.4.1 BEBAUUNG- UND GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Die kleine Gebäudegruppe orientiert sich um einen sog. Wohnhof. Öffentliche Grünflächen werden entlang der Ortsstraße und am westlichen Baugebietsrand ausgewiesen. Die Eingrünung des südlichen und östlichen Baugebietsrandes kann über Pflanzgebote auf privaten Flächen erfolgen.

Straßenbegleitend sind drei großkronige Laubbäume vorgesehen.



8.4.2 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

8.4.2.1 STRASSEN UND WEGE

Das Baugebiet wird über eine 3,75 m breite Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen.

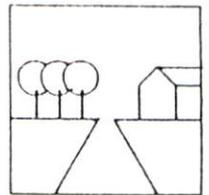
8.4.2.2 WASSER, ABWASSER,

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Abwässer werden im Freispiegelgefälle den, in der Kreisstraße liegenden Schmutzwasser- bzw. Oberflächenwasserkanälen zugeführt. Die Schmutzwässer werden zu der gemeindlichen Kläranlage in Reißing gepumpt, die Niederschlagswässer werden über den best. Kanal dem Reißinger-Bach zugeleitet.

Für den Anschluß des Baugebietes wird eine eigene Fachplanung erstellt.

BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
ORT: HAILING
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



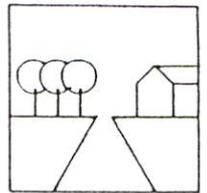
8.4.2.3 STROMVERSORGUNG

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

8.4.2.4 ABFALLENTSORGUNG

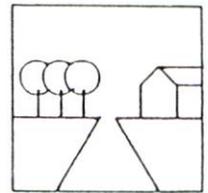
Die Müllbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land gewährleistet.

BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
ORT: HAILING
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



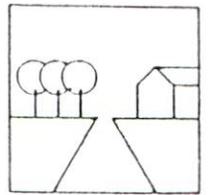
8.5 FLÄCHEN

8.5.1	Bruttowohnbauland	ca. 7.415 m ²
8.5.2	Öffentliche Verkehrswege	
	Straßen incl. Straßenbegleitgrün	ca. 710 m ²
8.5.3	Öffentliche Grünflächen	ca. 860 m ²



8.6	ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN		
8.6.1	Grunderwerb Straßen und Grünflächen		
	1.570 m ² xDM (Angabe Gemeinde)DM		
8.6.2	Straßenerschließung Mischpreis incl. Straßenbegleitstreifen		
	710 m ² x 120,-- DM		85.200,-- DM
8.6.3	Beleuchtung	pauschal	10.000,-- DM
8.6.4	Grünflächen, Bepflanzung	pauschal	20.000,-- DM
8.6.5	Abwasserbeseitigung		
	80 lfdm x 600,-- DM		48.000,-- DM
	Hausanschlüsse		
	7 x 1.000,-- DM		7.000,-- DM
8.6.6	Wasserversorgung		
	80 lfdm x 250,-- DM		20.000,-- DM

BEBAUUNGSPLAN: "AN DER GEIGE"
ORT: HAILING
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



Die Kostenschätzung basiert auf aktuellen Vergleichswerten.

Eine genaue Kostenermittlung kann erst im Zusammenhang mit der Objektplanung erarbeitet werden.

9. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Baugebiet "An der Geige" ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Leiblfing derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert (Parallelverfahren).

Quellen:

Oberste Baubehörde

Arbeitsblätter für die Bauleitplanung, Nr. 11