

*Bearbeitung am 01.04.93!*

# NETTING "AUF DER PLATTE"

## BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNDORDNUNG GEMEINDE LEIBLFING

### PRÄAMBEL :

Diesen Plan mit Begründung hat der Marktgemeinderat in der Sitzung vom 13.01.93 gemäß §§ 9 und 10 BauGB, Artikel 91BayBO und Artikel 23 GO sowie nach den Bestimmungen des WoBauErlG als Satzung beschlossen.

Leiblfing

Metting, den 28. JAN. 1993

*Hammerschmid*

(Bürgermeister)

Hammerschmid  
1. Bürgermeister

Gem. § 11 BauGB angezeigt.  
Eine Verletzung von Rechts-  
vorschriften wurde nicht  
geltend gemacht.

Straubing, 10.3.93

Landratsamt Straubing-Bogen

I. A.

*Alten*  
Kutlunnen, ORP

Planungsbüro

Zimmermann

REGENSBURG, RENNWEG 1 (0941-36046) + STRAUBING, MEISTER-ERHART-STRASSE 12 (09421-40102)

Blatt Nr. 653 f

Bearbeitet:

G. Wördemann / J. Zimmermann  
Architekten VDA

H. Wölfl Landschaftsarchitekt

gez. wag. 19.09.1991

geä. frö 19.10.1992



*G. Wördemann*

*J. Zimmermann*

**Gemeinde Leiblging**

Landkreis Straubing - Bogen  
Regierungsbezirk Niederbayern

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

**METTING "AUF DER PLATTE"**

- FESTSETZUNGEN durch Text für Blatt Nr. 653 c

Regensburg, 30.04.1991



J. Zimmermann

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. Art der baulichen Nutzung



1.1 Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO



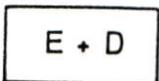
1.2 Dorfgebiet - § 5 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

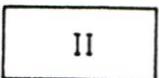
Darstellung in einer Nutzungsschablone:

|     |      |
|-----|------|
| II  | 1,00 |
| 0,4 | 0,7  |

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Zahl der Vollgeschosse | maximale Kniestockhöhe |
| Grundflächenzahl GRZ   | Geschoßflächenzahl GFZ |

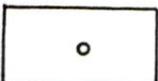


Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

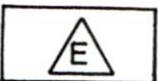


Zahl von zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze

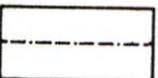
### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



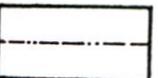
3.1 offene Bauweise



3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig



3.2 Baugrenze



3.3 Baulinie

**4. Verkehrsflächen**

- 4.1 Vorhandene Straßen und Wege
- 4.2 Straßenverkehrsflächen  
Fahrbahn mit beidseitigem Grünsaum
- 4.3 Fuß-/Radwege
- 4.4 öffentliche Parkfläche  
Parkbuchten auf befestigten Grünstreifen

**5. Sonstige Planzeichen**

- 5.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
  
Stauräume  
  
Garagen mit Zufahrt in Pfeilrichtung
- 5.2 Gebäudestellung mit zwingender Hauptfirstrichtung
- 5.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 5.4 Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

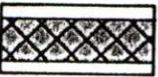
6. **Öffentliche Grünflächen und sonstige öffentliche Flächen**



Öffentliches Grün



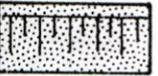
Vorhandene zu erhaltene Grünfläche (extensive Nutzung)



Fahrbahn gepflastert  
(Betonstein- bzw. Natursteinpflaster)



separat geführte Fuß-/Radwege in wassergebundener  
Wegedecke

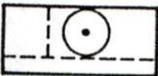


Böschungen im öffentlichen Grün



Wasserfläche

7. **Private Grünflächen**

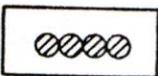


Private Gärten

8. **Vorhandener Gehölzbestand**



Vorhandene zu erhaltene Obstbäume



Vorhandene zu erhaltene Hecke bestehend aus Hasel,  
Holunder, Eiche, Rose

**9. Pflanzungen im öffentlichen und privaten Grün**

9.1 Baumpflanzungen im öffentlichen Grün lt. Plan

|   |                    |                |
|---|--------------------|----------------|
| F | Fraxinus excelsior | - Esche        |
| P | Prunus avium       | - Vogelkirsche |
| Q | Quercus robur      | - Eiche        |
| S | Sorbus aucuparia   | - Eberesche    |
| T | Tilia cordata      | - Winterlinde  |

Pflanzqualifikation:

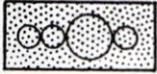
|        |   |
|--------|---|
| Eiche: | Hochstämme oder<br>Stammbüsche<br>3 - 4 xv, aus extra weitem<br>Stand,<br>m.B., StU 18 - 20 |
|--------|---|

Esche:

|               |                                |
|---------------|--------------------------------|
| Vogelkirsche: | Hochstämme oder<br>Stammbüsche |
|---------------|--------------------------------|

|            |                                      |
|------------|--------------------------------------|
| Eberesche: | 3 - 4 xv, aus extra weitem<br>Stand, |
|------------|--------------------------------------|

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Winterlinde: | o.B., StU 18 - 20 |
|--------------|-------------------|



9.2 Geschlossene Gehölzpflanzungen in öffentlichen Bereichen

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| <i>Cornus sanguinea</i>   | - Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i>   | - Hasel      |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - Weißdorn   |
| <i>Ligustrum vulgare</i>  | - Liguster   |
| <i>Prunus spinosa</i>     | - Schlehe    |
| <i>Rosa arvensis</i>      | - Wildrose   |
| <i>Rosa canina</i>        | - Wildrose   |
| <i>Sambucus nigra</i>     | - Holunder   |
| <i>Viburnum lantana</i>   | - Schneeball |

|                      |  |
|----------------------|--|
| Pflanzdichte:        | 1 Pflanze pro m <sup>2</sup>                     |
| Pflanzqualifikation: | Sträucher 2 x v, o.B.<br>80 - 150 cm je nach Art |

In der Strauchpflanzung zur Ortsrandeingrünung sind ca. 10 - 15 % Heister 250 - 300 cm aus folgender Liste zu pflanzen:

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| <i>Acer campestre</i>   | - Feldahorn    |
| <i>Carpinus betulus</i> | - Hainbuche    |
| <i>Prunus avium</i>     | - Vogelkirsche |
| <i>Quercus robur</i>    | - Eiche        |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - Eberesche    |

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. **Art der baulichen Nutzung**

WA - Allgemeines Wohngebiet - § 4 Bau NVO  
für die Neuplanung

MD - Dorfgebiet - § 5 Bau NVO  
für die bereits bebauten Flächen (Bestandschutz)

### 2. **Maß der baulichen Nutzung**

Daß Maß der baulichen Nutzung ist im Plan mittels einer Nutzungsschablone festgelegt. Es wird bestimmt durch

- eine Geschoßflächenzahl GFZ 0,7
- eine Grundflächenzahl GRZ 0,4
- die Zahl von zwei Vollgeschossen als Höchtgrenze (E + D)

### 3. **Bauweise**

Offene Bauweise mit Einzelhäusern - § 22 Abs. 2 BauNVO, ausgenommen im Plan festgesetzte Grenzgaragen.

### 4. **Mindestgröße der Baugrundstücke**

bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 700 m<sup>2</sup>

## 5. Gestaltung des Geländes

Geländeabgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Privatgrundstücken nur bis maximal 1,00 m zulässig.

## 6. Gebäudestellung und Höhenlage der Wohngebäude

6.1 Die im Plan festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten; sie muß gegenüber Anbauten und Nebengebäuden dominieren.

6.2 Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß (Erdgeschoßfußboden) darf höchstens 0,40 m über dem natürlichen Gelände an der Bergseite des Hanges liegen. Nicht erlaubt sind Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen.

## 7. Gestaltung der Wohngebäude

7.1 Das Seitenverhältnis Länge zu Breite muß mind. 7 : 5 betragen.

7.2 Mittels Nebengebäuden zusammengebaute Nachbarhäuser müssen einheitliche Dachneigung erhalten.

### 7.3 Dachform:

Satteldach mit  $35^\circ \pm 2^\circ$  beidseitig gleicher Dachneigung

### 7.4 Dachdeckung:

Kleinteilige Ziegel, naturrot

Solarenergie ist zulässig

### 7.5 Dachüberstände:

- am Ortgang max. 0,40 m ohne Balkon

- an der Traufseite max. 0,75 m ohne Balkon

- bei Balkonen max. 0,30 m über Balkonvorderkante.

- 7.6 Dachgaupen:  
Zulässig als stehende Einzelgaupen im inneren Drittel des Daches, mit Satteldach und stehenden Fensterformaten sowie einer Ansichtsfläche von maximal  $1,5 \text{ m}^2$ ; der Abstand zwischen Gaupen muß das eineinhalbfache der Gaupenbreite betragen.
- 7.7 Kniestock:  
Bei den Gebäuden E + D nicht über 1,00 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Unterkante Sparren mit der Außenhaut.
- 7.8 Sockelhöhe:  
an der Bergseite des Hanges nicht mehr als 0,40 m über dem natürlichen Gelände
- 7.9 Traufhöhe:  
über der natürlichen Geländeoberfläche an der Bergseite bei E + D max. 4,40 m
- 8. Garagen und Nebengebäude**
- 8.1 Garagen, auch im baulichen Zusammenhang mit Nebengebäuden, sind als Grenzbebauung, wie im Planteil eingezeichnet, festgelegt. ~~Kellergaragen und Garagen auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.~~
- 8.2 Garagen, auch im baulichen Zusammenhang mit Nebengebäuden, sind in Bauform, Dachneigung, Materialien und Farben dem Hauptgebäude anzupassen und unterzuordnen. Zusammengebaute Nachbargaragen müssen einheitliche Dachformen und Dachneigungen erhalten. Bei unterschiedlichen Tiefen der Baukörper ist der First unterschiedlich hoch.

8.3 Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein privater Stauraum von 5,00 m Abstand freigehalten werden. Diese Fläche darf zur Straße hin keine Einfriedung erhalten. Bei Garagenzufahrten über den öffentlichen Grünstreifen darf dessen Breite ausnahmsweise als Stauraum mitgerechnet werden.

8.4 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur mit einer Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> und einer Höhe von max. 2,50 m zulässig.

## 9. Grünordnung

### 9.1 Öffentliche Bereiche

9.1.1 Die öffentlichen Verkehrswege sind mit folgenden Belägen zu befestigen:

- Fahrbahn in Asphalt mit befahrbaren Grünstreifen an den Fahrbahnrändern, Wechsel des Belages in Betonstein- oder Natursteinpflaster.
- Garagenzufahrten über öffentliche Grünflächen sind in Rasenpflaster (Betonstein oder Naturstein) zu befestigen.
- Öffentliche, separat geführte Fußwege sind mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen. Einfassungen mit Betonstein- oder Natursteineinzeiler sind gestattet.

9.1.2 Die dargestellten Flächen des öffentlichen Grüns sind mit Landschaftsrasen einzusäen, soweit sie nicht bepflanzt werden bzw. bereits vorhanden sind.

9.1.3 Parkbuchten entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind in Schotterrasen oder Rasenpflaster (Betonstein oder Naturstein) zu befestigen.

9.1.4 Baumscheiben innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen (Parkbuchten) müssen mindestens eine Fläche von 2 x 2 m oder einen Durchmesser von 2 m lichter Weite haben. Baumgruben sind bis 1,50 m Tiefe auszukoffern.

9.1.5 Die vorhandene, zentral gelegene Grünfläche ist in Ihrem Bestand zu erhalten.

## 9.2 Private Bereiche

### 9.2.1 Einfriedung:

- Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzlattenzaun und Hanichelzaun ohne Zaunsockel zulässig. Ausgenommen sind Betonsockel, deren Oberkante mit der Verkehrsfläche bündig abschließt.
- Die Höhe des Zaunes darf über Oberkante Gehweg bzw. Straße höchstens 1,00 m betragen. Pfeiler für Gartentüren und Tore mit derselben maximalen Höhe sind in verputztem Mauerwerk zulässig.
- Auf den Grenzen zwischen seitlichen und rückwärtigen Privatgrundstücken sind Maschendrahtzäune und Hecken als Einfriedungen zulässig.

### 9.2.2 Maßnahmen zur Verminderung der Versiegelung:

Der Stauraum zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist in fugenreichen Betonstein- oder Natursteinpflaster zu befestigen.

### 9.3 Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden zu schützen.

### 9.4 Zeitpunkt der Pflanzung

Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Grün müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der ERschließungsflächen beendet sein, unabhängig vom Stand der Bebauung des Wohngebietes. Für die festgesetzten Bepflanzungen im Privat-Garten ist eine verbindliche Frist von 1 1/2 Jahren nach Erstbezug der Hauptwohnung einzuräumen.

### 9.5 Pflanzungen im öffentlichen und privaten Grün

#### 9.5.1 Baumpflanzungen im öffentlichen Grün lt. Plan

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Fraxinus excelsior | - Esche        |
| Prunus avium       | - Vogelkirsche |
| Quercus robur      | - Eiche        |
| Sorbus aucuparia   | - Eberesche    |
| Tilia cordata      | - Winterlinde  |

#### Pflanzqualifikation:

|              |  |
|--------------|--|
| Eiche        | Hochstämme oder Stammbüsche<br>3 - 4 xv, aus extra weitem<br>Stand,<br>m.B., StU 18 - 20   |
| Esche        | } Hochstämme oder Stammbüsche<br>3 - 4 xv, aus extra weitem<br>Stand,<br>o.B., StU 18 - 20 |
| Vogelkirsche |  |
| Eberesche    |  |
| Winterlinde  |  |

9.5.2 Geschlossene Gehölzpflanzungen in öffentlichen Bereichen

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Cornus sanguinea   | - Hartriegel     |
| Corylus avellana   | - Hasel          |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn       |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare  | - Liguster       |
| Prunus spinosa     | - Schlehe        |
| Rosa arvensis      | - Wildrose       |
| Sambucus nigra     | - Holunder       |
| Salix caprea       | - Salweide       |
| Salix viminalis    | - Hanf-Weide     |
| Viburnum lantana   | - Schneeball     |
| Viburnum opulus    | - Schneeball     |

|                      |  |
|----------------------|--|
| Pflanzdichte:        | 1 Pflanze pro 1,5 m <sup>2</sup>                 |
| Pflanzqualifikation: | Sträucher 2 x v, o.B.<br>80 - 150 cm je nach Art |

In der Strauchpflanzung zur Ortsrandeingrünung sind ca. 10 - 15 %  
Heister 250 - 300 cm aus folgender Liste zu pflanzen:

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Acer campestre   | - Feldahorn    |
| Alnus glutinosa  | - Erle         |
| Carpinus betulus | - Hainbuche    |
| Prunus avium     | - Vogelkirsche |
| Quercus robur    | - Eiche        |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche    |

9.5.3 Festgesetzte Pflanzung zur Ortsrandeingrünung in privaten Bereichen

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Cornus sanguinea   | - Hartriegel |
| Corylus avellana   | - Hasel      |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn   |
| Ligustrum vulgare  | - Liguster   |
| Prunus spinosa     | - Schlehe    |
| Rosa arvensis      | - Wildrose   |
| Rosa canina        | - Wildrose   |
| Sambucus nigra     | - Holunder   |
| Viburnum lantana   | - Schneeball |

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5 m<sup>2</sup>

Pflanzqualifikation: Sträucher 2 x v, o.B.

80 - 150 cm je nach Art

In der Strauchpflanzung zur Ortsrandeingrünung sind ca. 10 - 15 %  
Heister 250 - 300 cm aus folgender Liste zu pflanzen:

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Acer campestre   | - Feldahorn    |
| Carpinus betulus | - Hainbuche    |
| Prunus avium     | - Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche    |

## **HINWEISE DURCH TEXT**

### **1. Gelände und Bodenverhältnisse**

Das Gelände liegt im südwestlichen Hangbereich einer Geländekuppe, in einer Höhenlage zwischen 365 m und 380 m üNN. Für das geplante Baugebiet liegen keine Baugrunduntersuchungen vor. Nach der geologischen Karte von Bayern ist das Gebiet Leibl fing überwiegend Löß, Lößlehm, Verwitterungslehm und Hochterrassenschotter (Quartär). Vorherrschende Bodenarten sind schluffiger Lehm und lehmiger Schluff.

### **2. Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser wird durch ein eigenes Kanalsystem in einen Weiher eingeleitet. Dort kann es versickern bzw. im Überlauf in den Bach abgeleitet werden. Die öffentliche Grünfläche mit Weiher befindet sich südöstlich der Parzelle Nr. 1.

### **3. Abfallbeseitigung**

- 3.1 Auf den privaten Grundstücken bzw. in Nebengebäuden/-anlagen ist ein Stellplatz für mindestens zwei Tonnen vorzusehen.
- 3.2 Es wird dringlich vorgeschlagen, die Möglichkeit der Eigenkompostierung im Garten zu nutzen.

**4. Pflanzungen im privaten Grün**

Mit Ausnahme der Randbepflanzung im Nordosten werden im Plan keine weiteren Pflanzungen in privaten Bereichen festgesetzt. Die Grundstücksbesitzer erhalten von der Gemeinde Leiblfinning jedoch eine Gestaltungsbroschüre mit Anregungen und Pflanzhinweisen, so daß eine Durchgrünung der Gärten mit standortgemäßen und heimischen Gehölzen sichergestellt ist.

## **BEGRÜNDUNG**

### **Inhaltsübersicht**

1. Regionale und naturräumliche Lage
2. Baugebietsausweisung
3. Vorgaben und Hinweise zur Planung
4. Planungsziele
5. Grünordnung
  - 5.1. Planungsgrundlagen
  - 5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung
  - 5.3 Maßnahmen der Grünordnung
6. Technische Ver- und Entsorgung
  - 6.1 Wasserversorgung
  - 6.2 Abwasserbeseitigung
  - 6.3 Müllbeseitigung
  - 6.4 Energieversorgung
  - 6.5 Fernmeldeanlagen
7. Ermittlung des Brutto- und Nettowohnbaulandes
8. Ermittlung der Wohndichte
9. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

#### **1. Regionale und naturräumliche Lage**

Die Ortschaft Metting liegt im nordöstlichen Gemeindeteil von Leiblfing, Landkreis Straubing-Bogen (Niederbayern), in der Planungsregion 12 (Donau-Wald). Die mittlere Entfernung zum südöstlich gelegenen Kleinzentrum Leiblfing beträgt ca. 5 km. Die verkehrliche Anbindung an Leiblfing und zum nordöstlich gelegenen, ca. 12 km entfernten und möglichen Oberzentrum Straubing erfolgt über die Kreisstraßen SR 18 und SR 2.

Nach der Landschaftsgliederung von Bayern befindet sich der Siedlungsbereich von Metting in der naturräumlichen Haupteinheit 'Donau-Isar-Hügelland' (Untereinheit "Talraum der Kleinen Laaber").

## 2. **Baugebietsausweisung**

Die Gemeinde Leiblfing besitzt einen im Jahr 1986 vom Büro Kritschel, Landshut erstellten Flächennutzungsplan. Die Baugebietsausweisung 'Auf der Platte' als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO für die Neuplanung und als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO für die bereits bebauten Flächen (Bestandsschutz) erfolgt in Übereinstimmung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt 9 Metting.

## 3. **Vorgaben und Hinweise zur Planung**

Das Baugebiet mit einer Fläche von ca. 3,2 ha befindet sich im Nordosten von Metting und schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an.

Die mittlere Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

- zur Kirche (Ortszentrum) ca. 300 m
- zum künftigen Bolzplatz am Hausmettinger Bach (Raiffeisenplatz) ca. 200 m.

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet weist derzeit folgende Nutzungsstrukturen auf:

- Bebauung (MD-Gebiet)
- öffentliche Grünfläche, Flur Nr. 209
- landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker)

Westlich der SR 18 nach Oberharthausen verläuft eine Hauptwasserleitung DN 300 des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Aitrachtal-Gruppe.

Voraussetzung für die Bebauung in den Parzellen 6 mit 10 ist die grundbuchrechtliche Absicherung der o. g. Hauptwasserleitung.

Innerhalb der bebauten Fläche befindet sich auf Flur Nr. 209/1 ein landwirtschaftlicher Betrieb. Dieser bedingt ein Zurückweichen der künftigen Bebauung auf einen Umkreis von mindestens 40 m Radius.

Gleichzeitig sollte den Bauwerbern mitgeteilt werden, daß durch die landwirtschaftliche Nutzung benachbarter Flächen mit Immissionen (Staub, Lärm, Geruch) gerechnet werden muß.

Das bestehende innerörtliche Verkehrssystem und die gewachsene Siedlungsstruktur bedingen für das Neubaugebiet eine nicht unproblematische Anbindung der Haupterschließung an die Ortsstraße SR 2 (alt).

Die notwendige Bereitstellung von Wohnbauflächen für die ortsansässigen Bürger durch Ausweisung eines kleinen Baugebietes wurde erstmals im Rahmen der Dorferneuerung Metting diskutiert. Es ist im Rahmen dieser Planung nicht erkennbar, daß dafür Bausubstanz im Ort leerfallen würde. Mit Gemeinderatsbeschluß vom 24.04.1991 wurde festgelegt, einen Bebauungsplan aufzustellen.

#### 4. Planungsziele

Mit der Neuausweisung eines Baugebietes soll dem anstehenden Bedarf an Wohnbauflächen bestmöglich entsprochen und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes den ädaquaten städtebaulichen Anforderungen Rechnung getragen werden.

- Bereitstellung von Wohnbauland mit differenzierten Parzellengrößen
- Arrondierung des nordöstlichen Ortsrandes mit Anschluß an die bestehende Bebauung
- Verknüpfung des öffentlichen Erschließungssystems mit Grünstrukturen und gliedernden Grünzügen.
- Gebäudegruppierungen (Wohnhäuser und Garagen) um die Wendeanlagen der Stichstraßen zur Bildung von Hofräumen (Kinderspiel und Nachbarschaftstreff).
- Straßenrandbebauung und -bepflanzung für eine wirksame Raumbildung im öffentlichen Bereich.
- Großzügige Grünräume im privaten Bereich (angrenzende Nachbargärten).
- Bauliche und grüngestalterische Vielfalt zur Schaffung von Orientierungsmerkmalen und Identifikationsmöglichkeiten für alle Bewohner.
- Erhaltung und Integration vorhandener Grünflächen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan durch Planzeichen und Text versuchen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und architektonische Übereinstimmung zu gewährleisten, ohne jedoch den einzelnen Bauherrn in seinen individuellen Gestaltungswünschen unzumutbar einzuschränken.

## 5. Grünordnung

### 5.1 Planungsgrundlagen

Für das Gemeindegebiet besteht kein Landschaftsplan.  
Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.

### 5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Gelände der vorgesehenen Bebauung weist folgende topographische Besonderheiten auf:

- südwestexponierte Hanglage, gleichmäßig ansteigend
- im östlichen Teil, außerhalb der Bebauung, ausgeprägte Hangkante - Übergang zu etwas flacherem Gelände.

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird landwirtschaftlich als Ackerstandort intensiv genutzt (Hanglage - Bodenerosion).

Im östlichen Teil der für die Bebauung vorgesehenen Fläche befindet sich eine öffentliche Grünfläche (Wiese), die im Nordosten durch eine steilabfallende Böschung begrenzt wird. Diese südwestexponierte Wiesenbeöschung weist vereinzelt ökologisch wertvolle und zu erhaltene Trockenrasenbestände auf.

Die beabsichtigte Bebauung des Grundstückes Flur Nr. 211 sollte so behutsam vorgenommen werden, daß die wenigen vitalen Obstbäume sowie die ökologisch wertvolle Hasel-/Holunderhecke in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet stellt eine geordnete bauliche Entwicklung von Metting dar, wobei eine Weiterentwicklung nach Nordwesten möglich ist.

Die landschaftliche Einbindung des Baugebietes ist durch die

Eingrünung der neuen Siedlungsränder sicherzustellen.

Bestehende Grünflächen sind als städtebauliches und grünordnerisches Gliederungselement zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln.

Die Lage des Planungsgebietes bietet vielfache Blickbeziehungen zur Talniederung des Hausmettinger Baches, zur Kirche und über den alten Ortskern.

Es bestehen Ansätze für kurze Fuß- und Radwegverbindungen zu innerörtlichen Einrichtungen und freien Landschaft.

### 5.3 Maßnahmen der Grünordnung

- Eingrünung der Ortsränder durch Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen
- Optische Betonung der Haupteinschließung durch Straßenbegleitgrün (Pflanzung von Baumreihen)
- Fahrbahnbefestigung auf ein Mindestmaß und Anpassung an tatsächliches Verkehrsaufkommen
- Unterschiedliche Fahrbahn- und Gehwegbeläge
- Haupteinschließungsstraßen in Asphalt
- Anliegerstraßen mit Wendehammer in Pflaster (Betonstein- oder Natursteinpflaster)
- separat geführte Fußwege in wassergebundener Wegedecke
- keine Versiegelung öffentlicher Stellplätze (Parkbuchten in Schotterrasen)
- offene Straßenränder (Schotterrasen, unbefestigte Grünflächen)
- landschaftsgerechte Bebauung unter Berücksichtigung topographischer und kleinklimatischer Bedingungen (Hanglage, Kaltluftabfluß)
- Erhaltung und Extensivierung der vorhandenen öffentlichen Grünfläche - somit Sicherung ökologisch wertvoller Flächen
- Wirkungsvolle Durchgrünung des Baugebietes (Gestaltungsbroschüre)

- Versickerungsflächen für Oberflächenwasser

## **6. Technische Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Wasserversorgung**

Die Gemeinde Leiblfing ist Mitglied des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Aitrachtal-Gruppe.

Der Ort Metting ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen, die Versorgung des Neubaugebietes ist damit gesichert.

### **6.2 Abwasserbeseitigung**

Die Gemeinde hat das Ing.-Büro Günther Irrgang mit der Erstellung der Planung für die Abwasserbeseitigung Metting beauftragt. Die Abwasserentsorgung erfolgt künftig über ein Trennsystem mit Oxidationsteichanlage. Niederschlagwasser bleibt im Bereich des Planungsgebietes.

Das Baugebiet wurde in der Abwasseranlage Metting mit berücksichtigt. Mit dem Bau wurde im August 1991 begonnen. Die Inbetriebnahme ist zwingend für den April 1992 vorgesehen.

### **6.3 Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung ist zentral geregelt und erfolgt durch den Zweckverband zur Abfallbeseitigung "Straubing-Land".

Innerhalb des Baugebietes ist auf der öffentlichen, zentral gelegenen Grünfläche ausreichend Platz für eine eventuelle Wertstoffsammelstelle.

6.4 Energieversorgung

Die Versorgung des Gemeindeteils Metting mit elektrischer Energie erfolgt durch die OBAG (Energieversorgung Ostbayern AG).

Die Hausanschlüsse erfolgen mittels Erdkabel.

6.5 Fernmeldeanlagen

Der Ausbau des Fernmeldenetzes erfolgt durch das Fernmeldeamt Regensburg, Baubezirk Straubing.

7. **Ermittlung des Brutto- und Nettowohnbaulandes**

|                                 |                      |                       |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Gesamtfläche                    |                      |                       |
| innerhalb des Geltungsbereiches |                      | 35.650 m <sup>2</sup> |
| abzüglich bereits bebaute       |                      |                       |
| Wohnbaufläche (Bestand MD)      | 5.210 m <sup>2</sup> |                       |
| deren Erschließung              | 2.450 m <sup>2</sup> |                       |
| und abzüglich vorhandener       |                      |                       |
| öffentl. Grünflächen            | 1.850 m <sup>2</sup> |                       |
| <br>                            |                      |                       |
| Bruttowohnbauland               |                      |                       |
| (Neuplanung)                    |                      | 26.140 m <sup>2</sup> |
| <br>                            |                      |                       |
| abzüglich:                      |                      |                       |
| - öffentliche Verkehrsflächen   | 1.620 m <sup>2</sup> |                       |
| - öffentliche Grünflächen       | 4.320 m <sup>2</sup> |                       |
| <br>                            |                      |                       |
| Nettobauland                    |                      |                       |
| (Neuplanung)                    |                      | 20.200 m <sup>2</sup> |

**8. Ermittlung der Wohndichte**

20 Wohngebäude mit je einer Wohnung und einer möglichen Einliegerwohnung (Bestand Fl.Nr. 209/3, Bestand Fl.Nr. 209/1, Parzellen Nr. 1 mit 18)

angenommen 1,5 Wohneinheiten pro Gebäude  
und 3 Personen pro Wohneinheit:

$$20 \times 1,5 = 30 \text{ WE} \times 3 \text{ Personen} = 90 \text{ EW}$$

Brutto-Wohndichte:

90 Einwohner

= 25 Einwohner/ha

---

3,56 ha Bruttobauland (insgesamt)



Aufgestellt und bearbeitet vom Planungsbüro Zimmermann Regensburg, Rennweg 1  
(Entwurf vom 19.09.1991, geändert am 21.02.1992)

Regensburg, 21.02.1992

.....  
J Zimmermann  
Architekt VDA

.....  
H. Wöfl  
Landschaftsarchitekt

Gebilligt durch Gemeinderatsbeschluß der Gemeinde Leiblfing vom ..... 21. OKT. 1992

Leiblfing,

12. FEB. 1993

  
.....  
Hammerschmid  
1. Bürgermeister

0

## HINWEIS DURCH PLANZEICHEN

1. Bestehende Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
2. Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen) und Parzellennummern
3. Gebäudebestand  
  
Wohngebäude  
  
Nebengebäude
4. abgemarkte Wege
5. Höhenlinie im 5 m - Abstand
6. Baumpflanzungen im privaten Bereich (Standortvorschlag)

9.3 Festgesetzte Pflanzung zur Ortsrandeingrünung in privaten Bereichen.

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Cornus sanguinea   | - Hartriegel |
| Corylus avellana   | - Hasel      |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn   |
| Ligustrum vulgare  | - Liguster   |
| Prunus spinosa     | - Schlehe    |
| Rosa arvensis      | - Wildrose   |
| Rosa canina        | - Wildrose   |
| Sambucus nigra     | - Holunder   |
| Viburnum lantana   | - Schneeball |

|                      |  |
|----------------------|--|
| Pflanzdichte:        | 1 Pflanze pro 1,5 m <sup>2</sup>                 |
| Pflanzqualifikation: | Sträucher 2 x v, o.B.<br>80 - 150 cm je nach Art |

In der Strauchpflanzung zur Ortsrandeingrünung sind ca. 10 - 15 % Heister 250 - 300 cm aus folgender Liste zu pflanzen:

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Acer campestre   | - Feldahorn    |
| Carpinus betulus | - Hainbuche    |
| Prunus avium     | - Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche    |