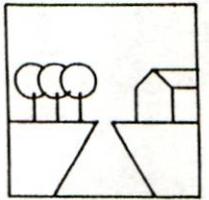


BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

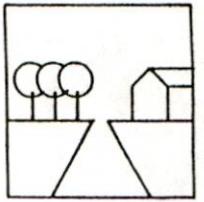
BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



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. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

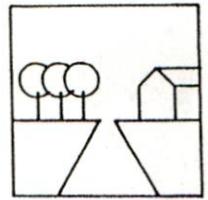


1. PLANLICHE ÜBERSICHT

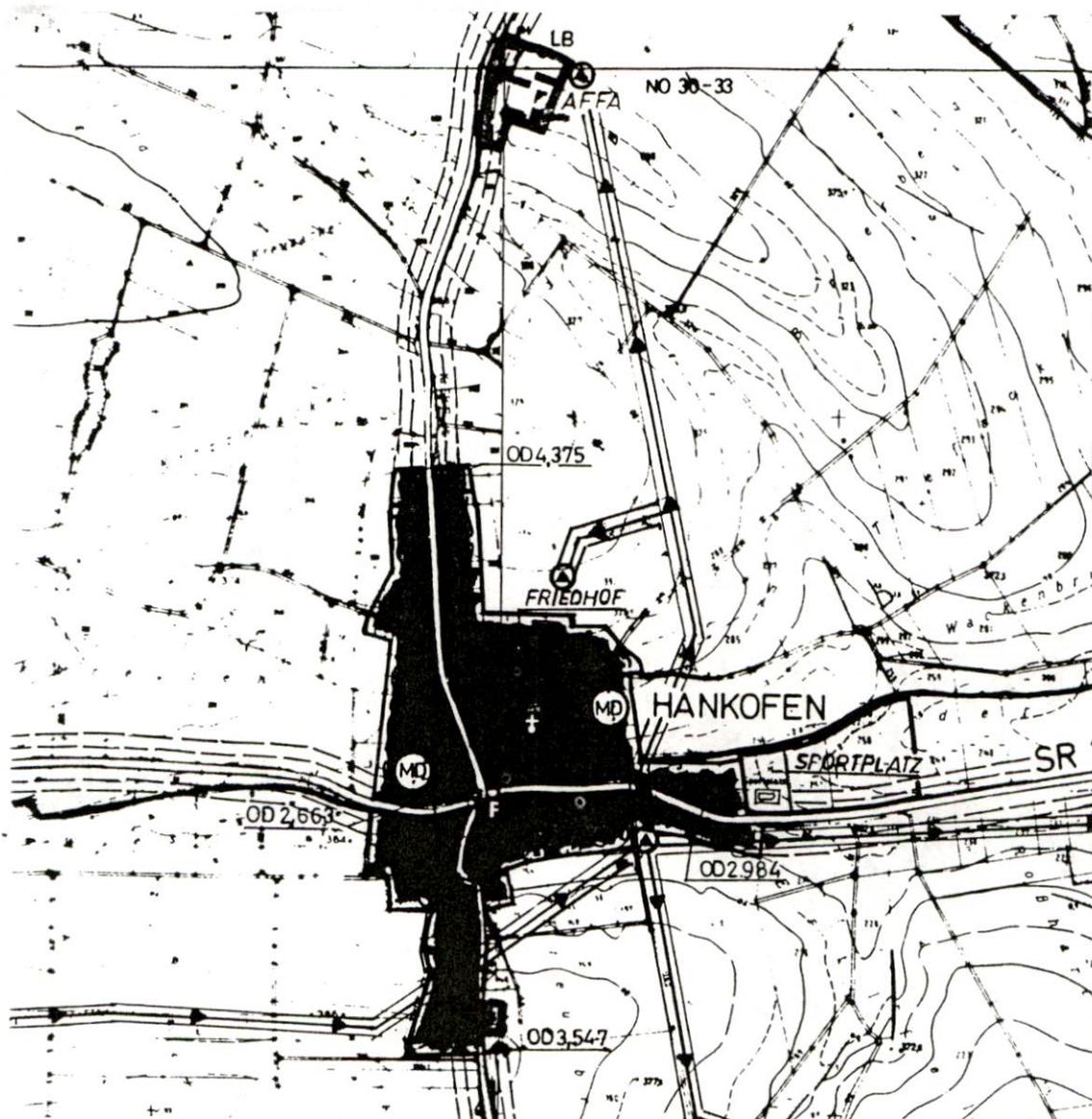
1.1 KARTE M 1:100 000



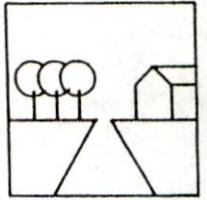
BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:25 000



BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



1.3 ÖRTLICHE LAGE DES BAUGEBIETES M 1:5000



344

520/4

341

ÖFFENTL. FELDWEG

PARZELLEN 1-10

WA	E + D
0.4	0.6
SD	32-40°

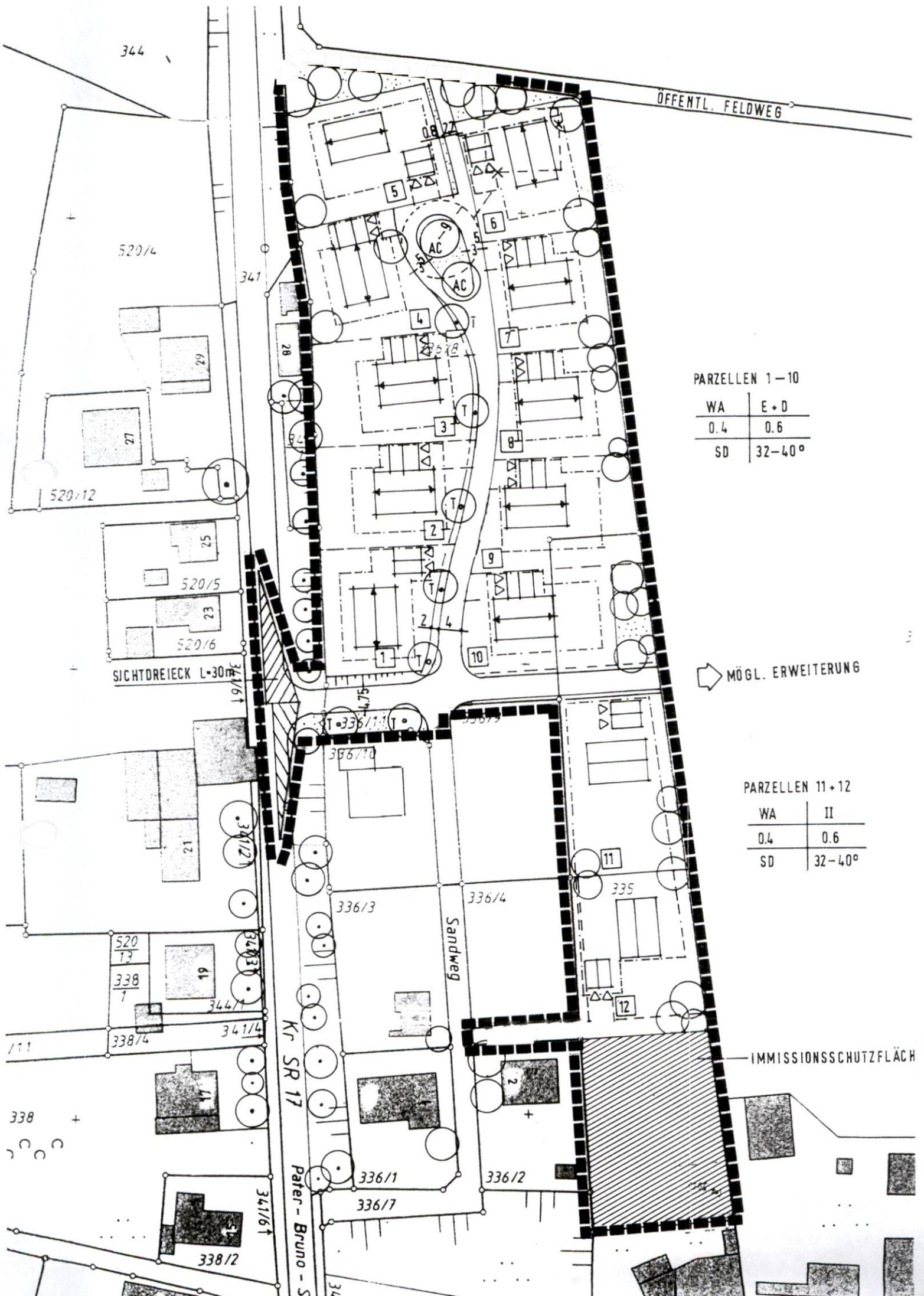
SICHTDREIECK L=30m

➔ MÖGL. ERWEITERUNG

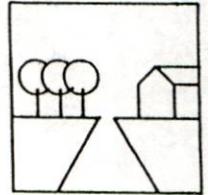
PARZELLEN 11+12

WA	II
0.4	0.6
SD	32-40°

IMMISSIONSSCHUTZFLÄCH



BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
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

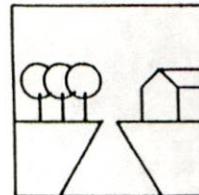
2.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ 0,6

2.1.3 BAUWEISE

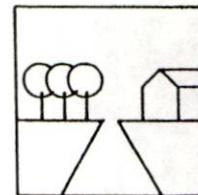
Offene Bauweise

BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
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, kleinformartige Dachplatten
Dachgauben:	stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m ² . Anordnung im mittleren Drittel der Dachfläche.
Solaranlagen:	sind zulässig
Kniestock:	max. 1,20 m bei E + D unzulässig bei II
Sockel:	sichtbar abgestzte Sockel sind unzulässig. Der Anstrich ist im Farbton der Fassade auszuführen.



2.1.5 BAUGESTALTUNG NEBENGEBÄUDE

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

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

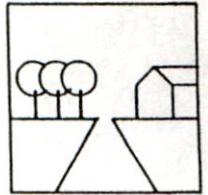
2.1.6 EINFRIEDUNGEN

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

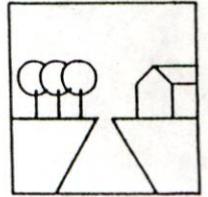
2.1.7 GELÄNDE

Geländeänderungen von mehr als 50 cm Höhenunterschied sind unzulässig.
Scharfe Böschungskanten sind zu vermeiden.



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 Hauptfirst-
richtung |



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

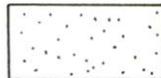
Erdgeschoß + Obergeschoß
(Höchstgrenze)

2.2.7



Straßenbegleitgrün auf öffentlichen Flächen

2.2.8



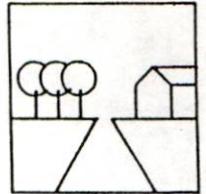
öffentliche Grünflächen

2.2.9



Immissionsschutzfläche

BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

3.1.1 STRASSENBEGLEITENDE PFLANZUNGEN

Zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung von Standort und Art

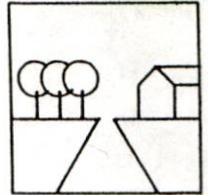
T Tilia cordata
 Winterlinde
 Pflanzengröße: H3 x V m.B. 14/16

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.

BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



3.1.3 PFLANZFLÄCHEN AM BAUGEBIETSRAND

Pflanzenliste:

Bäume 1. Ordnung

Quercus robur
Stieleiche

Tilia cordata
Winterlinde

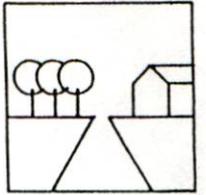
Acer pseudoplatanus
Bergahorn

Fagus sylvatica
Rotbuche

Obstbaumhochstämme

Pflanzengröße: H2 x v m.B. 8/10

BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



Bäume 2. Ordnung

Carpinus betulus
Hainbuche

Acer campestre
Feldahorn

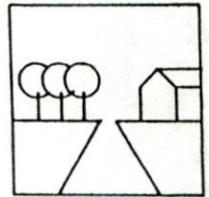
Sorbus aria
Mehlbeere

Sorbus aucuparia
Eberesche

Populus tremula
Zitterpappel

Pflanzengröße: H2 x v 150/200

BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



Sträucher:

Corylus avellana
Hasel

Cornus sanguinea
Hartriegel

Enonymus europaeus
Pfaffenhütchen

Rosa canina
Hundsrose

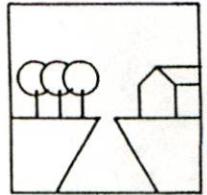
Prunus spinosa
Schlehe

Crataegus monogyna
Weißdorn

Pflanzengröße: Str. 2 x v 60/100

- 3.1.4 Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind nach Fertigstellung der Erschließung bzw. Abmarkung der Grünflächen in der drauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
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.

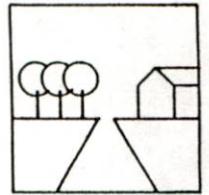
3.2.2 An den an die freie Feldflur grenzenden Grundstücksgrenzen sind heimische Gehölze aus nachfolgender Liste zu pflanzen:

- Winterlinde
- Stieleiche
- Bergahorn

- Hainbuche
- Feldahorn
- Eberesche

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

BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

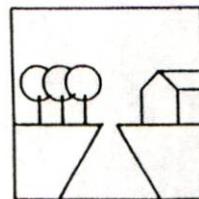


3.2.3 Zeitpunkt der Pflanzungen

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: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



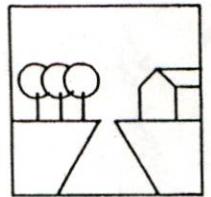
3.3 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

3.3.1  zu pflanzende Obst- oder Laubbäume (Standart zwingend)

 Obst- oder Laubbäume ohne Standortfestlegung

3.3.2  zu erhaltende Böschungen

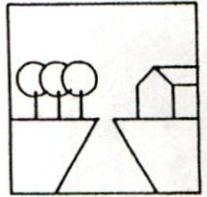
3.3.3  geplante Hecken



4 PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG,
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

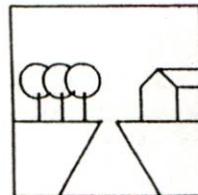
BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



4.1.10 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Dachneigung

BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
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.)

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

4.2.2 BENACHBARTE LANDW. FLÄCHEN

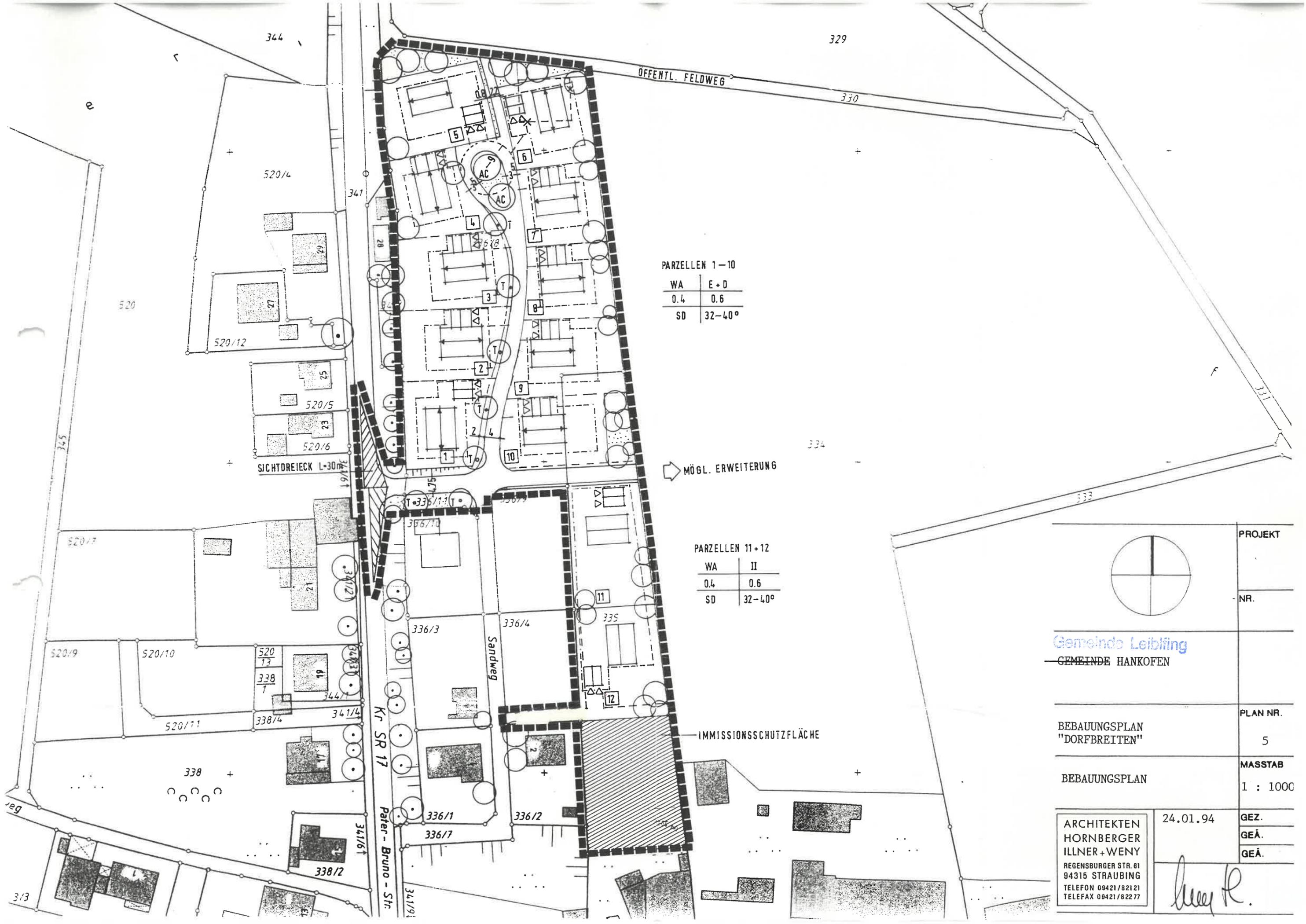
Die Bewohner des Baugebietes müssen die, zeitweilig von der Nutzung der landw. Flächen und des landw. Betriebes ausgehenden Geruchs-, Staub- und Geräuschentwicklungen tolerieren.

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.



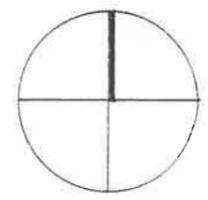
PARZELLEN 1-10

WA	E + D
0.4	0.6
SD	32-40°

➔ MÖGL. ERWEITERUNG

PARZELLEN 11+12

WA	II
0.4	0.6
SD	32-40°



Gemeinde Leibling
GEMEINDE HANKOFEN

BEBAUUNGSPLAN
"DORFBREITEN"

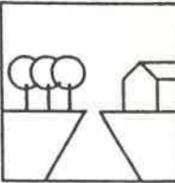
BEBAUUNGSPLAN

ARCHITEKTEN
HORNBERGER
ILLNER + WENY
REGENSBURGER STR. 81
94315 STRAUBING
TELEFON 09421/82121
TELEFAX 09421/82277

24.01.94

Handwritten signature

PROJEKT
NR.
PLAN NR.
5
MASSTAB
1 : 1000
GEZ.
GEÄ.
GEÄ.



6. VERFAHREN

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AUFGESTELLT ZUR
DECKUNG EINES DRINGENDEN WOHNBEDARFES FÜR
DIE BEVÖLKERUNG IN DER GEMEINDE LEIBLFING.

1. Aufstellungsbeschluß:

Die Gemeinde Leiblfing hat in der Sitzung vom 25.11.93
die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 18.01.94
ortsüblich bekanntgemacht.

Leiblfing, den 18.01.94
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 15.03.94 bis 22.04.94
durchgeführt.

Leiblfing, den 15.03.94
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 24.01.94 wurde mit Begründung in
der Zeit
vom 08.04.94 bis 15.05.94
öffentlich ausgelegt.

Leiblfing, den 20.03.94
Hammerschmid
1. Bürgermeister
Hammerschmid
1. Bürgermeister

4. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB:

Die Gemeinde Leiblfing beschließt den Bebauungsplan
in der Fassung vom 24.01.94 als Satzung.

Leiblfing, den 13.07.94
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
Schreiben vom 02.08.94 genehmigt.

Leiblfing, den 09. SEP. 1994
Hammerschmid
1. Bürgermeister
Hammerschmid
1. Bürgermeister

6. Ausfertigung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.01.94
wird hiermit ausgefertigt.

Leiblfing, den 09. SEP. 1994
Hammerschmid
1. Bürgermeister
Hammerschmid
1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB:

Die Erteilung der Genehmigung gem. § 11 BauGB
wurde am 08.08.94 ortsüblich bekanntgegeben.

Leiblfing, den 09. SEP. 1994
Hammerschmid
1. Bürgermeister
Hammerschmid
1. Bürgermeister

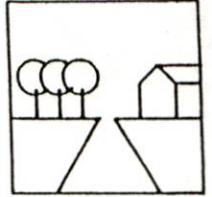
PLANUNG:

ARCHITEKTEN
HORNBERGER,
ILLNER + WENY
REGENSBURGER STR. 61
94315 STRAUBING
TELEFON 09421/82121

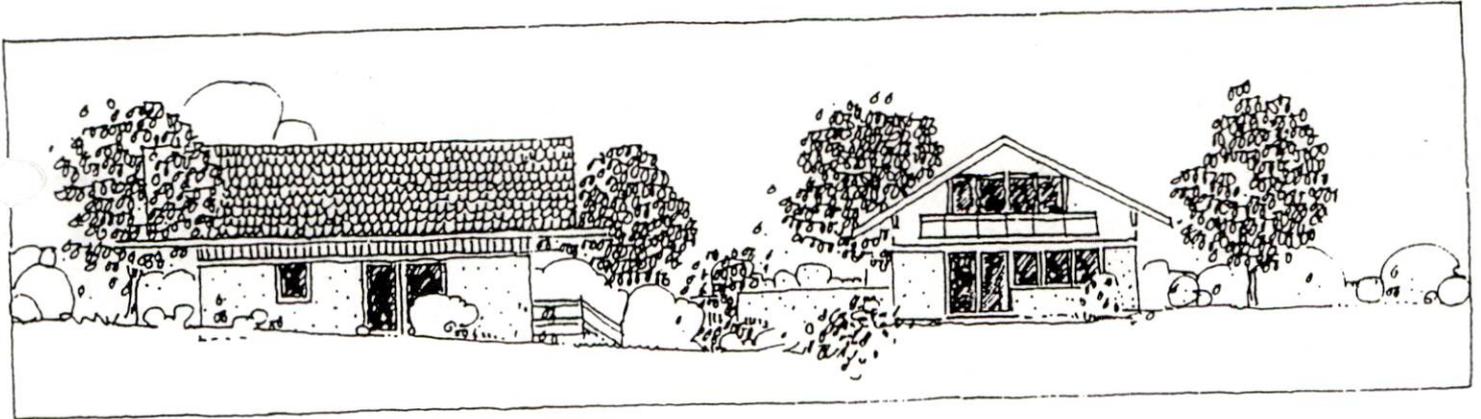
Vorentwurfsfassung: 24.01.94
Entwurfsfassung:
Planfassung:

Handwritten signature

BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



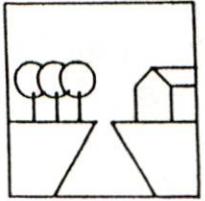
7. GESTALTUNGSHINWEISE



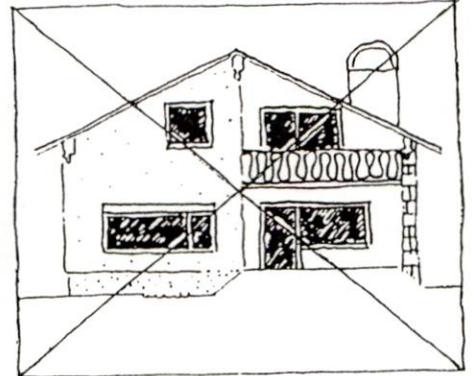
Gebäude in leicht hängigem Gelände:

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

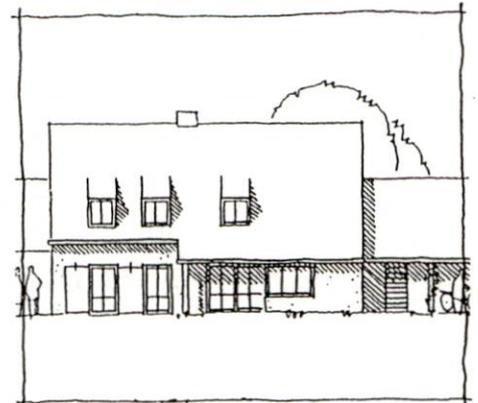
BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



schlechte Gestaltung durch
die Anhäufung verschiedenster
Elemente



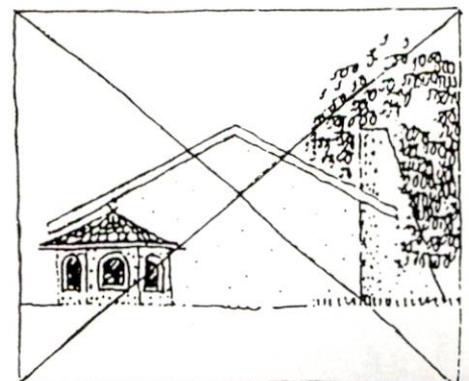
einfache, gute Fassadenproportionen



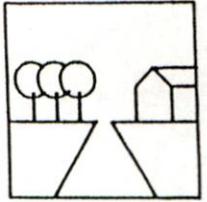
geschlossene Gebäudeecken
geben dem Haus Festigkeit



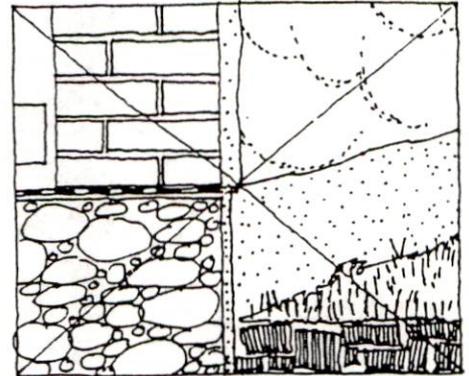
wuchtige Erker und Kamine
entstellen das Haus, protzige Wirkung



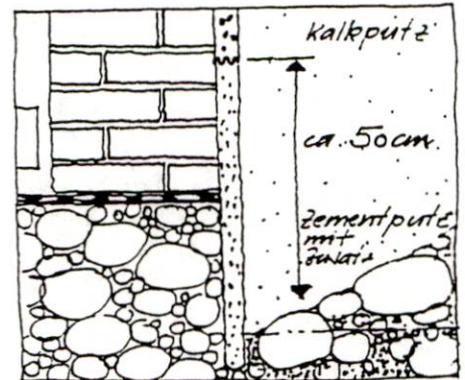
BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



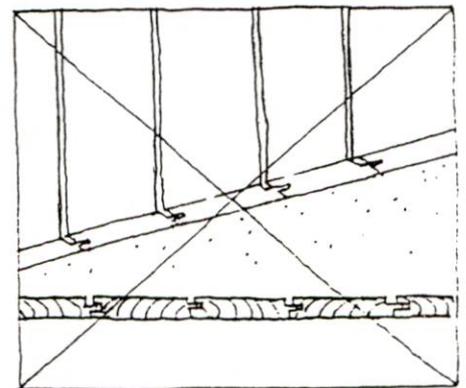
farblich abgesetzte Sockel
"stelzen" das Haus auf



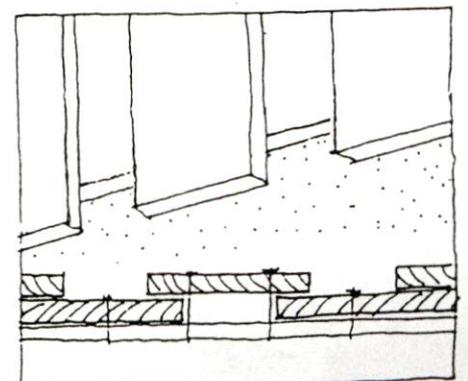
Ein "nahtloser" Übergang kann erreicht werden, wenn der Sockelbereich mit Zementputz in der gleichen Oberflächenstruktur wie der Fassadenputz ausgeführt wird.



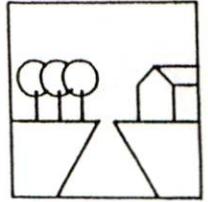
"Nut- und Feder" Schalung wirkt dünn und tapetenhaft



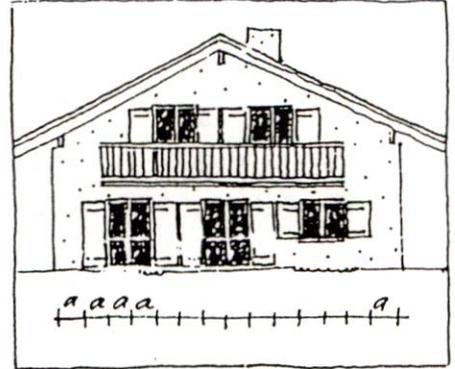
Bewährte senkrechte, überluchte Schalung, auch "Stülpschalung" aus Fichtenholz. Ausführung auch mit unterschiedlich breiten Brettern möglich.



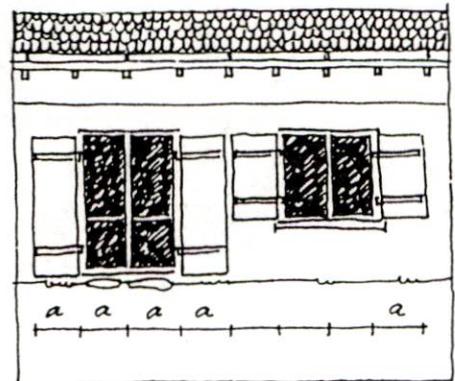
BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
 ORT: HANKOFEN
 GEMEINDE: LEIBLFING
 LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



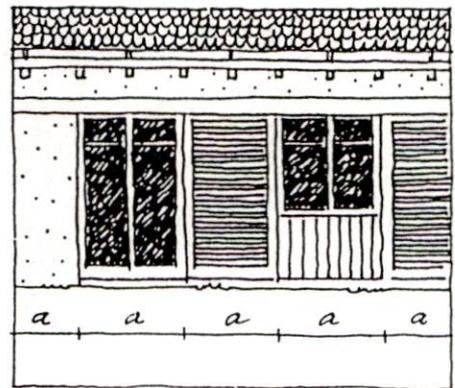
Die traditionelle Lochfassade
 mit einheitlicher Fensteranordnung



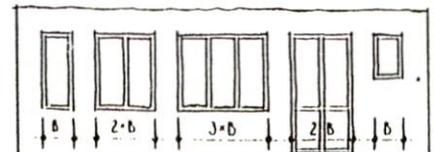
Lochfenster mit Läden;
 klassische und unproblematische
 Lösung



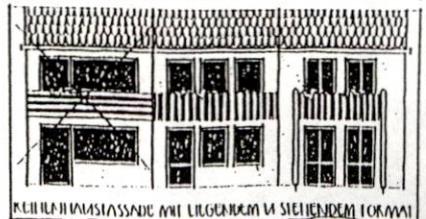
Rahmenhohe Fenster, die mehr Licht
 geben, sind zwischen Mauerflächen
 möglich, evtl. mit Schiebeläden



Additionsmodul stehender Grundfor-
 mate bringt im Ergebnis harmonische
 Fassaden

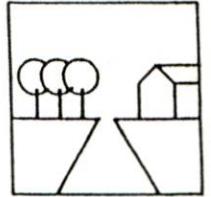


DURCH ADIATION EINER STEHENDEN GRUNDFORMATES KÖNNEN AUCH VERSCHIEDEN GROSSE FENSTER IN EINER FASSADE HARMONISCH ZUSAMMENWIRKEN.

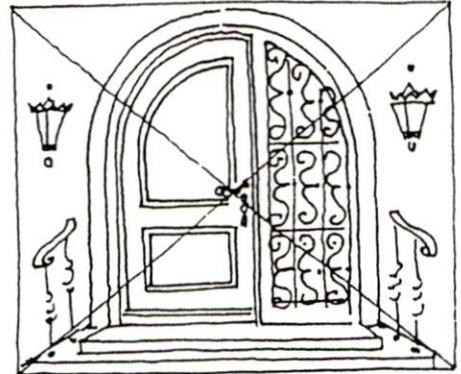


PERIPEPHANENFASSADE MIT LIEGENDEN UND STEHENDEN FORMAT

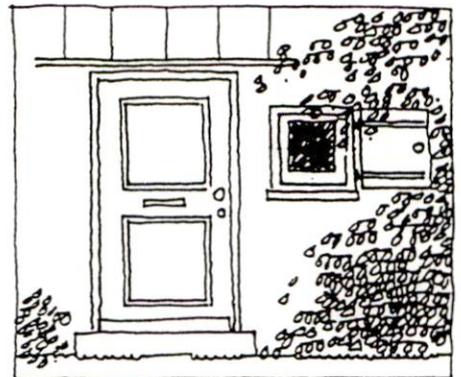
BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



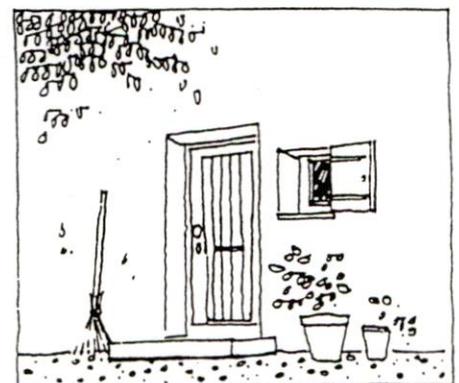
plastikbarocker Kitsch



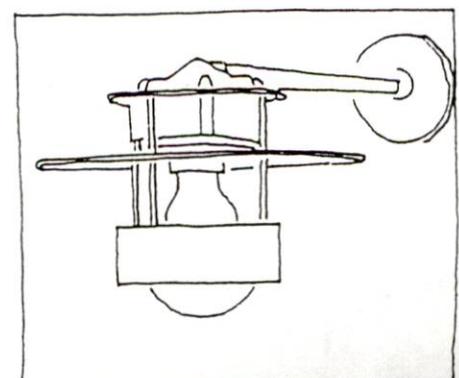
ungekünstelte, qualitätvolle
Eingangssituation



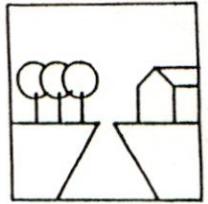
Die einfache Haustür, in der
Mensch und Pflanzen wirken



Schmuck durch funktionale
Formgebung



BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



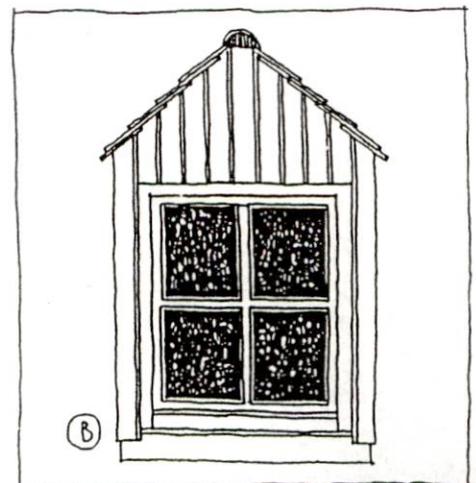
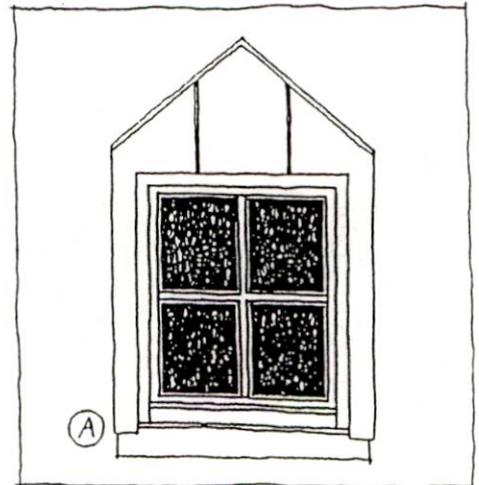
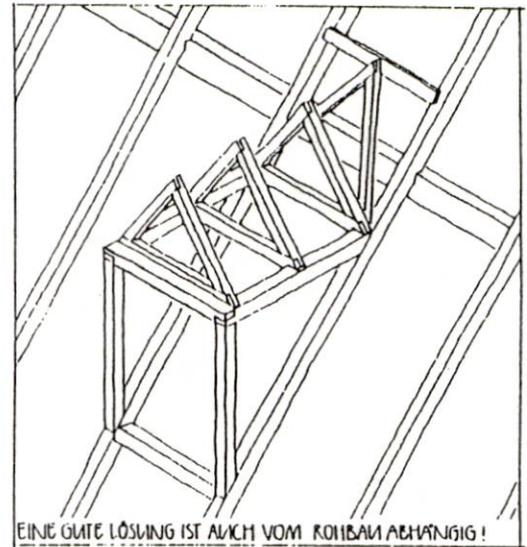
Die Gestaltung der Dachgauben bereitet vielfach Schwierigkeiten. Als allgemeine Richtlinien für eine befriedigende Lösung können gelten:

1. Rohkonstruktion

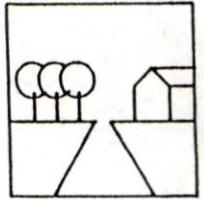
- Holzstärken nicht überdimensionieren
- keine weiten Dachüberstände
- Dachneigung analog Hauptdach

2. Verkleidung

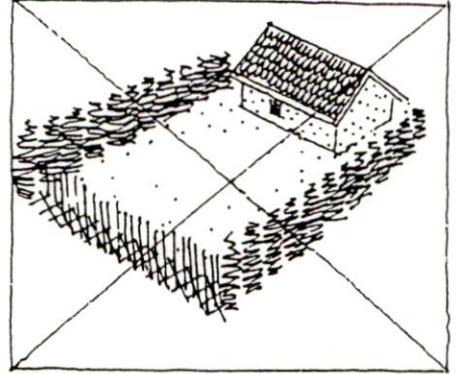
- möglichst wenig verschiedene Materialien verwenden, z.B. Verkleidung der Wand- und Dachflächen (Skizze A) oder Holzverschalung an den Wänden und Ziegeldach (Skizze B)



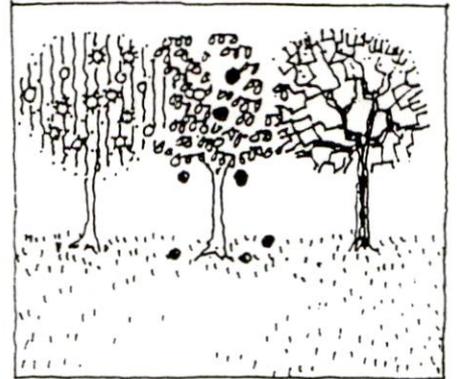
BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



Keine Umzäunung des Eigentums
mit stacheligen Nadelbaumreihen
oder Sichtschutzmatten



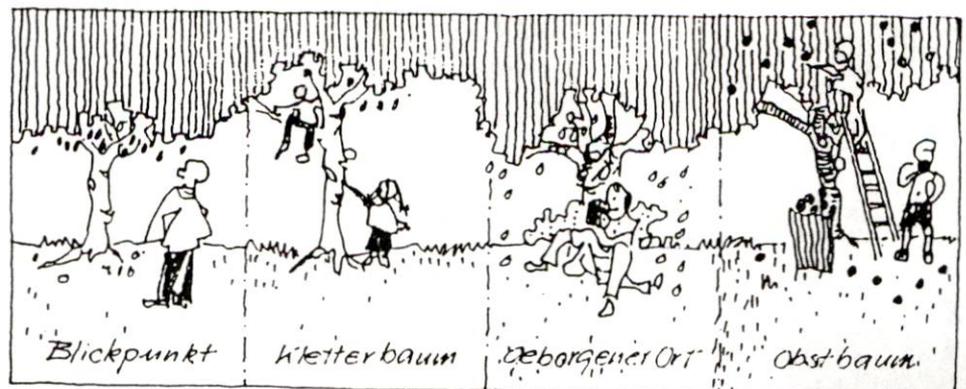
Der Laubbaum verändert sein Gesicht:
Blüten, Laub und Früchte, bizarre
Form im Winter; Schatten im Sommer;
Licht im Winter



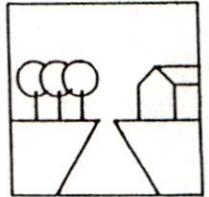
Wohnstraßen mit begleitendem
Randstreifen und Baumbepflanzung



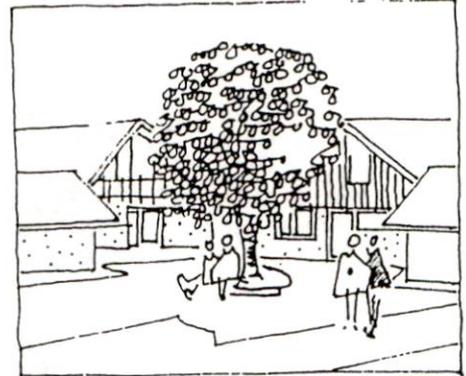
Der Baum im Frei-
bereich kann Mittel-
punkt und Anlass ver-
schiedener Erleb-
nisse sein



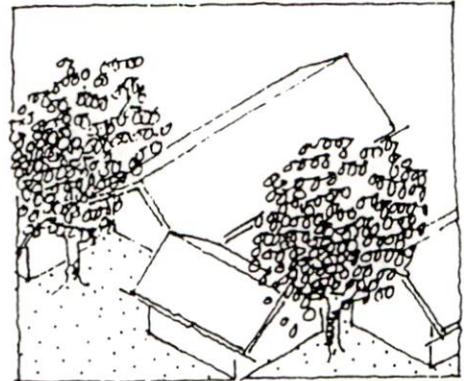
BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



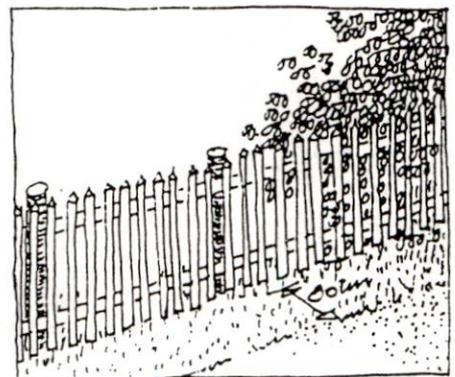
Inmitten der Wohnhausgruppe
(Anger/Wendeplatz) steht der
Laubbaum (Gruppenbaum)



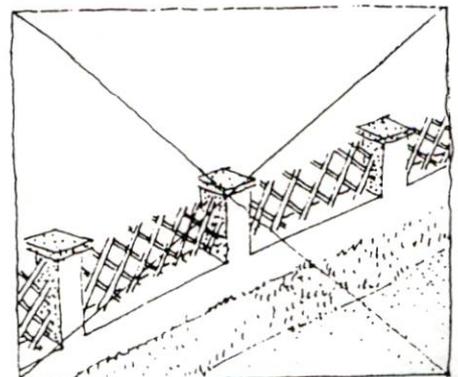
Vor jedem Haus steht ein Hausbaum
im Bereich des Eingangs (Auswahl
gem. Pflanzliste).



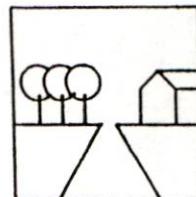
Der Hanichelzaun ist heimisch
und paßt gut in den ländlichen
Raum



Aufwendiger "Jägerzaun" mit gemauerten
Pfeilern und Waschbetonabdeckung



BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

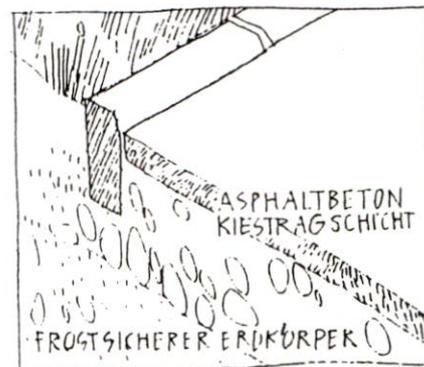
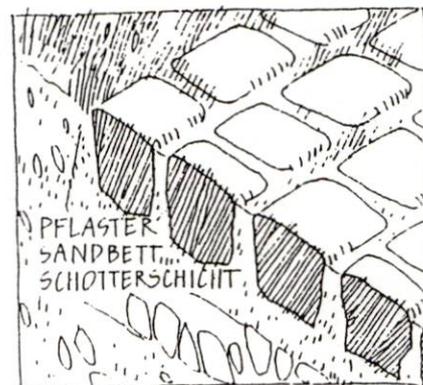
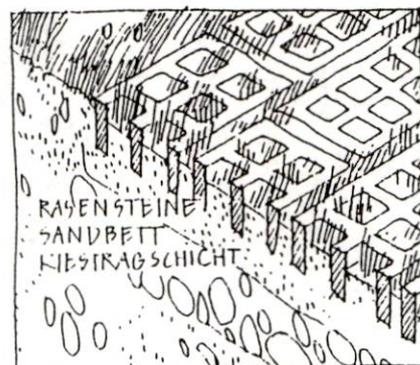
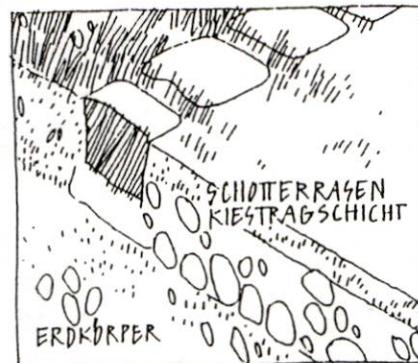


Durchlässige Beläge fördern die Vegetation, speichern weniger Wärme als versiegelte Flächen und erhöhen die Verdunstung. Durch ihre Offenporigkeit erlauben sie eine Durchlüftung des Bodens. Ihre lebendigen Oberflächen wirken meist angenehmer als versiegelte Böden und beeinflussen auch unser subjektives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

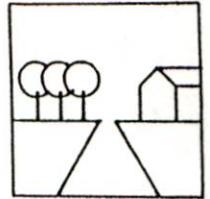
Durchlässige Beläge sind beispielsweise Schotterrasen, durch Gittersteine befestigter Rasen und offenfugiges Pflaster.

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 Trinkwasser Versorgung, sofern sie dort im Einzelfall zugelassen sind.



BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

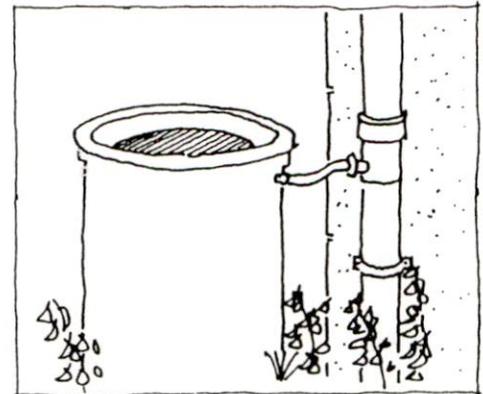


OBERFLÄCHENWASSER

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

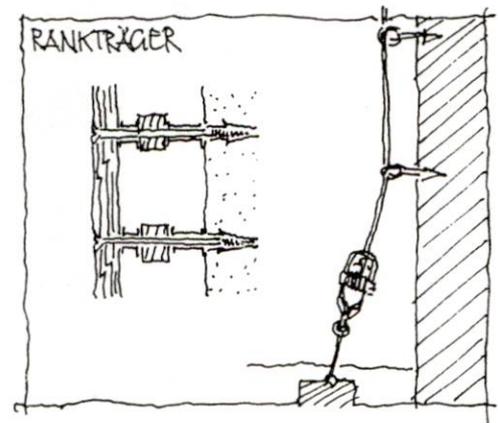
Um Regenwasser in einer Tonne zu sammeln, benötigt man entweder eine Wasserablaufklappe oder, wenn es automatisch geschehen soll, einen Regensammler mit Überlaufstopf.

Beide Vorrichtungen lassen sich in Fallrohre aus Kunststoff und Metall einbauen.



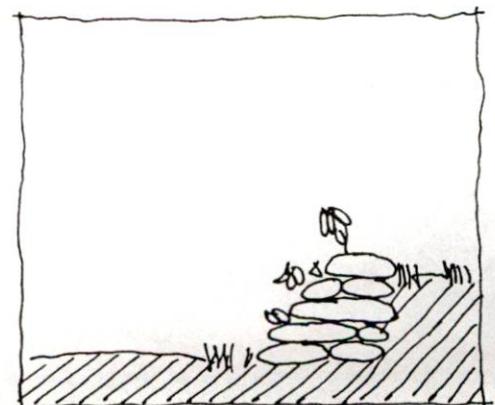
WANDBEGRÜNUNG

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

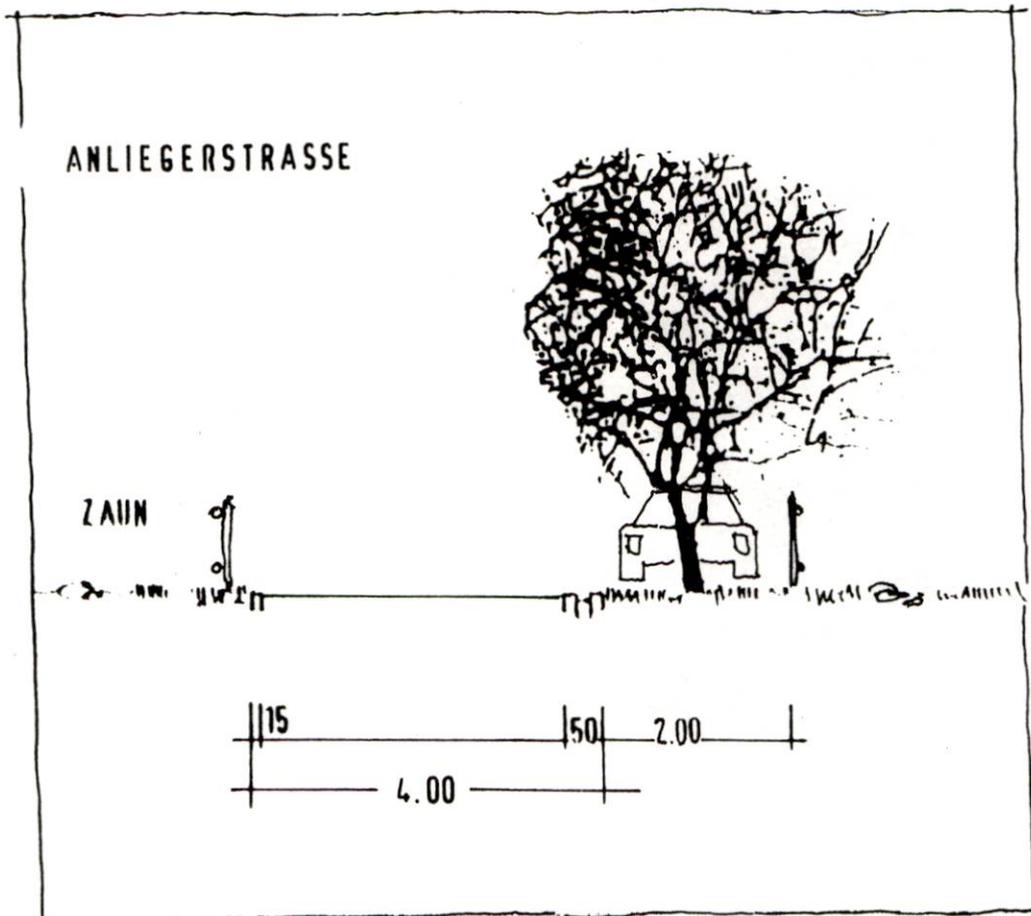
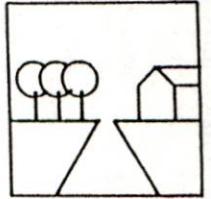


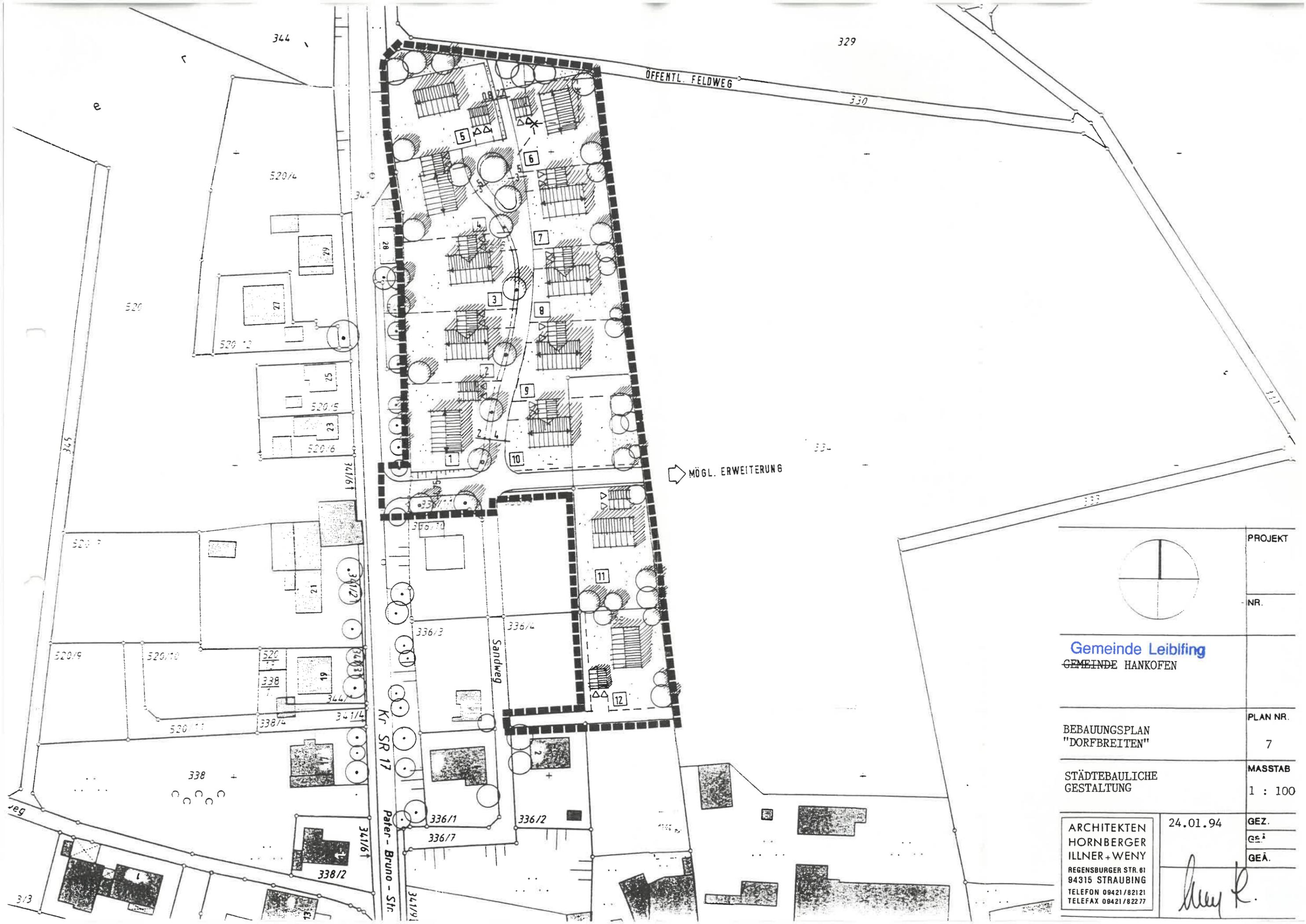
TROCKENMAUERN

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



BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN





OFFENTL. FELDWEG

MÖGL. ERWEITERUNG

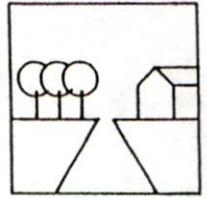
Sandweg

Kr. SR 17

Pater - Bruno - Str.

	PROJEKT
	NR.
Gemeinde Leibfing GEMEINDE HANKOFEN	
BEBAUUNGSPLAN "DORFBREITEN"	PLAN NR.
	7
STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG	MASSTAB
	1 : 100
ARCHITEKTEN HORNBERGER ILLNER + WENY REGENSBURGER STR. 81 94315 STRAUBING TELEFON 09421 / 82121 TELEFAX 09421 / 82277	GEZ.
	24.01.94

BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

8.1 PLANUNGSDATEN

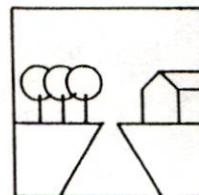
8.1.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat von Leiblfing hat am 11. August 1993 beschlossen, einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Gebiet "Dorfbreiten" in Hankofen aufzustellen.

8.1.2 PLANUNGSGRUNDLAGE

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

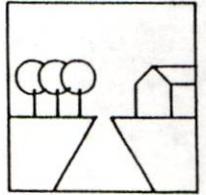
BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



Im Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Planungsgebietes bereits als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt. Eine kleinere Restfläche bis zu dem im Norden verlaufenden Feldweg ist derzeit noch als "Landwirtschaftliche Nutzfläche" gekennzeichnet.

Diese Fläche wird nach Art. 2 § 1 Abs. 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes künftig in das WA einbezogen; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt.

BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

8.2.1 LAGE IN DER ORTSCHAFT

Das Baugebiet "Dorfbreiten" liegt am nordöstlichen Ortsrand von Hankofen. Das Baugebiet grenzt im Süden und Westen an die bestehende Ortsbebauung an. Im Norden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

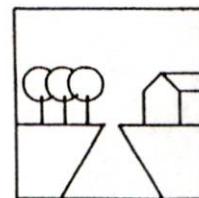
8.2.2 DERZEITIGE NUTZUNG

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

8.2.3 VERKEHRSANBINDUNGEN

Das Baugebiet wird über eine Anbindung an die Kreisstraße SR 17 (Ortsdurchfahrt) erschlossen.

BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.2.4 GRUNDSTÜCK IM GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Grundstück Fl. Nr. 336/8 und eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 335 der Gemarkung Hankofen.

8.3 PLANUNGSVORLAGEN

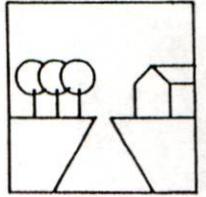
8.3.1 PLANUNGSZIEL DER GEMEINDE

Die Gemeinde Leiblfing benötigt in Hankofen zur Deckung des dortigen Wohnbedarfs dringend ein neues Baugebiet.

Aus nachfolgenden Gründen hat sich in Hankofen in den vergangenen Jahren ein starker Baudruck entwickelt.

- Der Ort verfügt bisher über kein überplantes Wohngebiet
- Im gewachsenen Ortsgefüge sind keine, für eine Nachverdichtung geeigneten Bauflächen vorhanden.
- Durch die nicht gesicherte Abwasserbeseitigung fehlten die letzten 8 Jahre bereits die primären Erschließungsvoraussetzungen für neue Bauvorhaben (Baustop).

BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



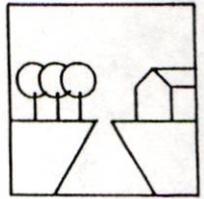
8.3.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände fällt leicht in Nord-Süd Richtung.
Eine steilere Böschung verläuft parallel zur Kreisstraße SR 17 (Grenze des Geltungsbereiches).

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: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.4 PLANUNGSERLÄUTERUNG

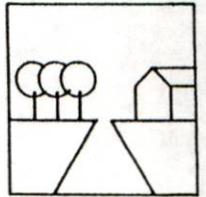
8.4.1 BEBAUUNGSKONZEPT

Die einzelnen Wohngebäude gruppieren sich um eine in der Linienführung verschwenkte Stichstraße mit abschließender Wendeplatte. Die Bauflucht der Gebäude folgt der geschwungenen Straßenführung.

Das Bebauungskonzept läßt eine Erweiterungsmöglichkeit nach Osten offen.

Die Bebauungsstruktur ist kleinmaßstäblich und entspricht dem dörflichen Siedlungscharakter.

BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.4.2 GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Ortsrandeingrünung:

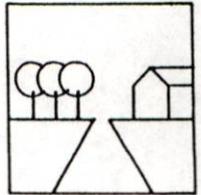
Der exponierte und langfristig bleibende, nördliche Siedlungsrand wird durch unterpflanzte heimische Baumgruppen auf öffentlichen Grünflächen abgeschirmt. Nach Osten ist mittelfristig mit einer Erweiterung des Baugebietes zu rechnen. Die Eingrünung dieses Siedlungsrandes erfolgt deshalb überwiegend auf privaten Flächen.

Nach Westen und Süden sind keine gesonderten Pflanzungsmaßnahmen erforderlich.

Straßenbegleitgrün:

Die Anliegerstraße erhält einseitig einen 2 m breiten Park- und Grünstreifen mit Einzelbaumpflanzung.

BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.4.3 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

8.4.3.1 STRASSEN UND WEGE

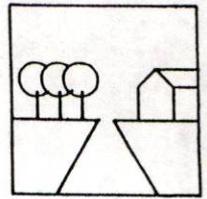
Das Baugebiet wird von der Kreisstraße SR 17 aus erschlossen.

Eine 4,0 m breite Anliegerstraße führt zu der Wendeschleife im Norden.

Die "Notausfahrt" zu dem öffentlichen Feldweg wird lediglich mit einer sog. wassergebundenen Decke befestigt.

Für eine evtl. Erweiterung des Baugebietes nach Osten wird eine Anbindung an die spätere Anliegerstraße vorgehalten.

BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



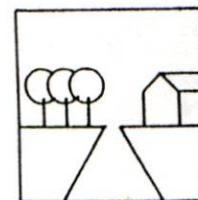
8.4.3.2 WASSER, ABWASSER,

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: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.4.3.3 STROMVERSORGUNG

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

8.4.3.4 ABFALLENTSORGUNG

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

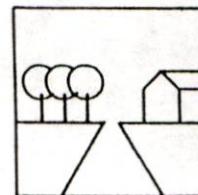
8.4.3.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Die südliche Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 335 wird als Immissionsschutzfläche ausgewiesen.

Sie sichert, zusammen mit den festgelegten Baugrenzen einen Mindestabstand der Wohnbebauung zu der nächstgelegenen Stallung von 80 m.

Aufgrund der örtlichen Situation (Hauptwindrichtung, Höhenlage) und der Betriebsstruktur der Anwesen ist keine Beeinträchtigung der Wohnbebauung durch die im Dorfgebiet gelegenen landw. Betriebe zu erwarten.

BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



Die Wohnbebauung des gepl. Baugebietes hält zudem einen größeren Abstand zu den Emissionsorten, als er von bereits vorhandenen Wohngebäuden eingehalten wird deren Standorte ebenfalls in einem als WA einzustufenden Gebiet liegen.

8.5 ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

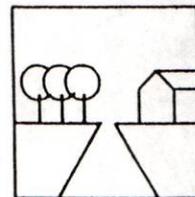
8.5.1 ÖFFENTLICHE GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

Für öffentliche bauliche Einrichtungen sind keine Gemeinbedarfsflächen erforderlich.

8.5.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen werden im Norden und Osten des Baugebietes ausgewiesen.

BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.6 FLÄCHEN

8.6.1 Bruttowohnbauland 12.750 m²

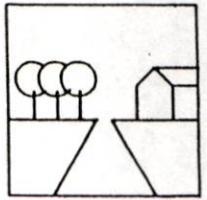
8.6.2 Öffentliche Verkehrswege

Straßen incl.
Straßenbegleitgrün 1.490 m²

8.6.3 Öffentliche Grünflächen 580 m²

8.6.4 Immisionsschutzfläche 1.260 m²

BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

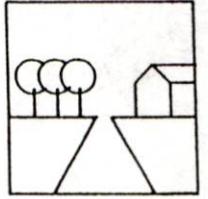


8.6.5 Nettowohnbauland 9.420 m²

Parz.Nr.	ca. Fläche/m ²
1	700
2	708
3	830
4	658
5	830
6	780
7	666
8	657
9	836
10	735
11	945
12	1.075

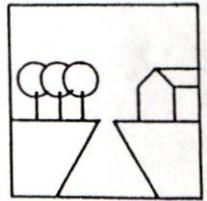
	9.420

BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



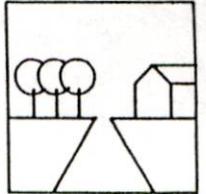
8.6.6	Durchschnittliche Parzellengröße	785 m ²
8.6.7	Baugrundstücke	12 Parzellen
8.6.8	WE / ha Bruttowohnbauland	9,4 WE / ha
8.6.9	Einwohnerzahl 12 x 3,5	42 EW
8.6.10	Bruttowohndichte	33 EW / ha
	Nettowohndichte	45 EW / ha

BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.7	ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN		
8.7.1	Grunderwerb Straßen und Grünflächen		
	2.070 m2 xDM (Angabe Gemeinde)DM		
8.7.2	Straßenerschließung		
	210 lfdm x 1.000,-- DM		210.000,-- DM
	25 lfdm x 320,-- DM (Notausfahrt)		8.000,-- DM
8.7.3	Beleuchtung	pauschal	20.000,-- DM
8.7.4	Grünflächen, Bepflanzung	pauschal	15.000,-- DM
8.7.5	Kanal (Schmutzwasser)		
	140 lfdm x 600,-- DM		84.000,-- DM

BEBAUUNGSPLAN: "DORFBREITEN"
ORT: HANKOFEN
GEMEINDE: LEIBLFING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



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.

9. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Eine Restfläche des künftigen Baugebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Leiblfing derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt.
(Deckblatt zum FNP)