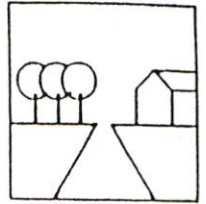


**BEBAUUNGSPLAN: "SCHULBREITEN"**  
**ORT: HAILING**  
**GEMEINDE: LEIBLFING**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**

**BEBAUUNGSPLAN: "SCHULBREITEN"**  
**ORT: HAILING**  
**GEMEINDE: LEIBLFING**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**

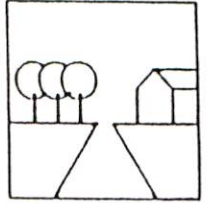


---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANLICHE ÜBERSICHT
2. BAULICHE FESTSETZUNGEN
3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
4. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG,  
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
5. BEBAUUNGSPLAN
6. VERFAHREN
7. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

**BEBAUUNGSPLAN: "SCHULBREITEN"**  
**ORT: HAILING**  
**GEMEINDE: LEIBLFING**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



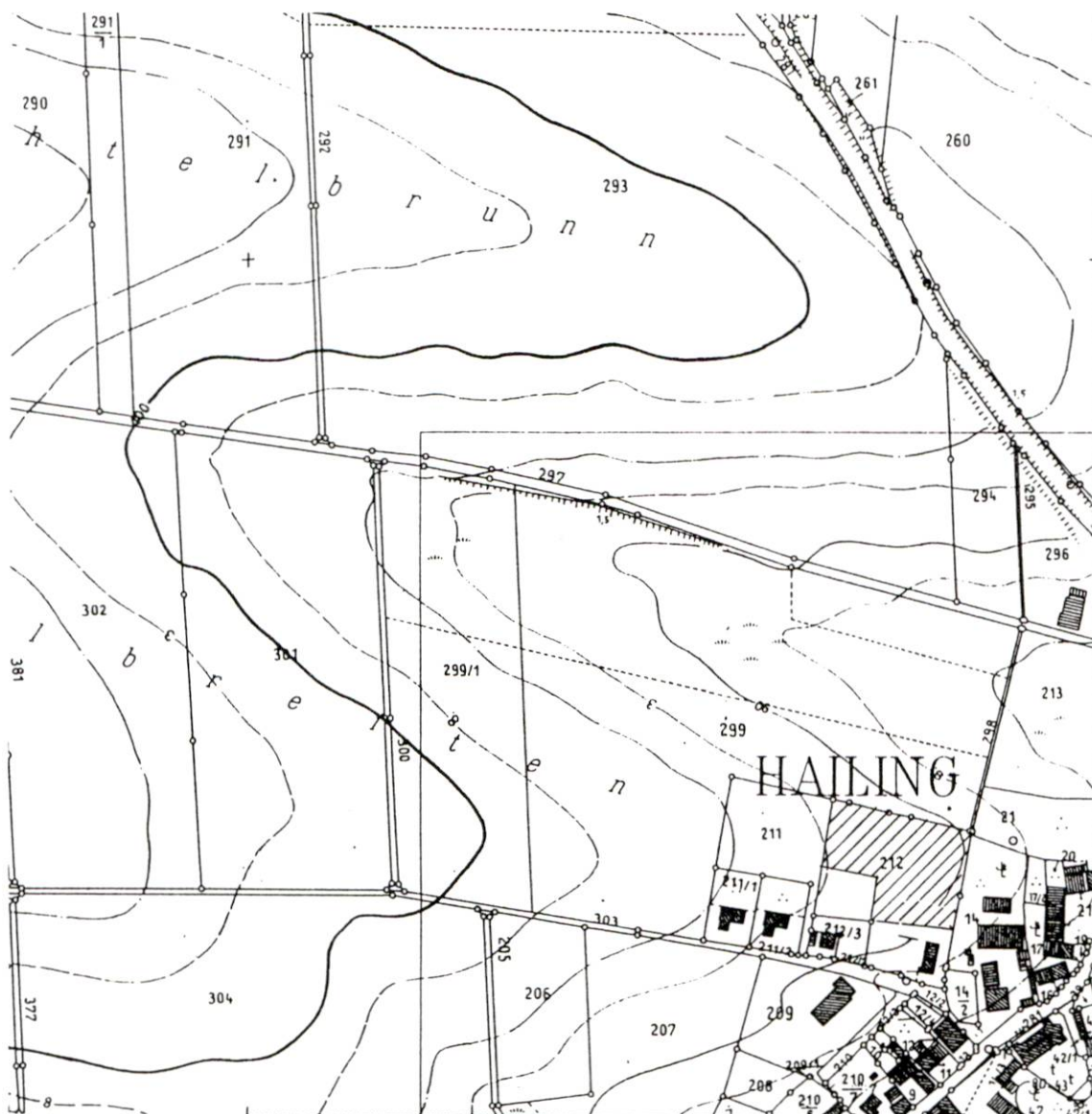
- 1. PLANLICHE ÜBERSICHT
- 1.1 KARTE M 1:100 000



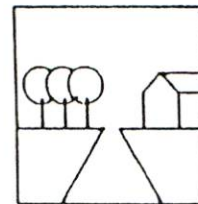
BEBAUUNGSPLAN: "SCHULBREITEN"  
ORT: HAILING  
GEMEINDE: LEIBLFING  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



1.2 ÖRTLICHE LAGE DES BAUGEBIETES M 1:5 000



**BEBAUUNGSPLAN: "SCHULBREITEN"**  
**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

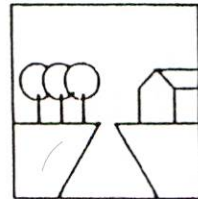
2.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl GRZ 0,4  
Geschoßflächenzahl GFZ 0,6

2.1.3 BAUWEISE

Offene Bauweise

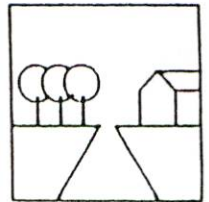
**BEBAUUNGSPLAN: "SCHULBREITEN"**  
**ORT: HAILING**  
**GEMEINDE: LEIBLFING**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



#### 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, kleinformartige Dachplatten
Dachgauben:	stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m <sup>2</sup> .
Solaranlagen:	sind zulässig
Photovoltaik- anlagen:	sind zulässig
Kniestock:	max. 1,20 m bei E + D
Sockel:	sichtbar abgesetzte Sockel sind unzulässig. Der Anstrich ist im Farbton der Fassade auszuführen.

**BEBAUUNGSPLAN: "SCHULBREITEN"**  
**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.)

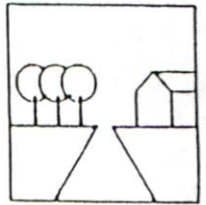
#### 2.1.6 EINFRIEDUNGEN

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

#### 2.1.7 GELÄNDE

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

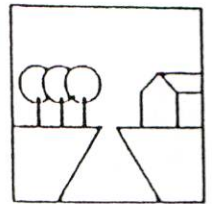


2.2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- |       |       |  |
|-------|-------|--|
| 2.2.1 |       | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches        |
| 2.2.2 |       | Baugrenze                                      |
| 2.2.3 |       | öffentliche Verkehrsfläche<br>geplante Breite  |
|       |       | Straßenbegrenzungslinien grün                  |
|       | P     | öffentlich nutzbare Stellplätze                |
| 2.2.4 | WA    | Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO         |
| 2.2.5 |       | Vorgeschlagene Hauptfirst-<br>richtung         |
| 2.2.6 | E + D | Erdgeschoß + Dachgeschoß                       |
| 2.2.7 |       | Straßenbegleitgrün auf<br>öffentlichen Flächen |



**BEBAUUNGSPLAN: "SCHULBREITEN"**  
**ORT: HAILING**  
**GEMEINDE: LEIBLFING**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



### 3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

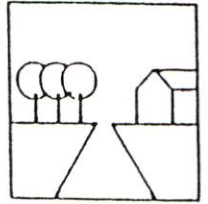
#### 3.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

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

3.1.2 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
- Pfaffenhütchen
- Hartriegel

**BEBAUUNGSPLAN: "SCHULBREITEN"**  
**ORT: HAILING**  
**GEMEINDE: LEIBLFING**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**

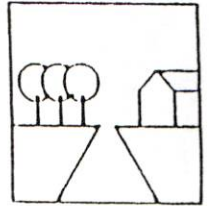


### 3.1.3 Zeitpunkt der Pflanzungen


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


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

**BEBAUUNGSPLAN: "SCHULBREITEN"**  
**ORT: HAILING**  
**GEMEINDE: LEIBLFING**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**

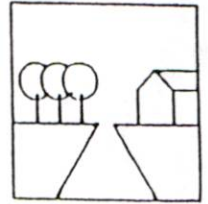


3.2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

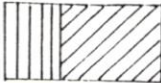
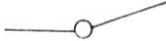



3.2.1  zu pflanzende Obst- oder Laubbäume (Standort zwingend)

 Obst- oder Laubbäume ohne Standortfestlegung

3.2.2  geplante Hecken

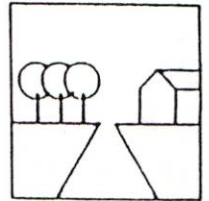


**4 PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG,**  
**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- 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  Parzellenummer
- 4.1.7 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Dachneigung

**BEBAUUNGSPLAN: "SCHULBREITEN"**  
**ORT: HAILING**  
**GEMEINDE: LEIBLFING**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



#### 4.2 TEXTLICHE HINWEISE

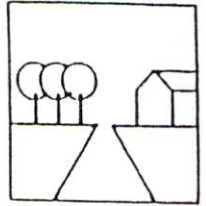
##### 4.2.1 OBERFLÄCHENWASSER

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.

**BEBAUUNGSPLAN: "SCHULBREITEN"**  
**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 Geräuscentwicklungen tolerieren.

#### 4.2.3 PFLEGEVORGABE FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Auf die Anwendung von Pestiziden und Herbiziden soll verzichtet werden.

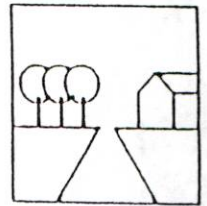
#### 4.2.4 ARCHÄOLOGIE

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

#### 4.2.5 ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen bis zur öffentlichen Straße zu bringen.

**BEBAUUNGSPLAN: "SCHULBREITEN"**  
**ORT: HAILING**  
**GEMEINDE: LEIBLFING**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



**4. Satzung (§ 10 BauGB):**

Die Gemeinde Leiblking beschließt den Bebauungsplan  
in der Fassung vom 20.11.95 ..... als Satzung.

Leiblking, den 29 NOV. 1995  
*Hammerschmid*

1. Bürgermeister  
Hammerschmid  
1. Bürgermeister

**5. Anzeige (§ 11 BauGB):**

Mit Schreiben vom ..... hat die Gemeinde  
Leiblking dem Landratsamt Straubing-Bogen den  
Bebauungsplan angezeigt.

Das Landratsamt 4. JAN. 1996 Straubing-Bogen hat mit  
Schreiben vom ..... erklärt, daß gegen den  
Bebauungsplan keine Verletzungen von Rechts-  
vorschriften geltend gemacht werden.

Straubing, den 4. JAN. 1996 .....

*Lerner*  
.....  
Landratsamt Straubing-Bogen  
Lerner

5.17.  
Der Bebauungsplan wird  
in der Fassung vom 20.11.95  
hiermit ausgeföhrt.

**6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 12 BauGB):**

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde  
gem. § 11 BauGB am am 24.01.96 ..... ortsüblich  
bekanntgegeben.

Leiblking, den 24.01.96  
*Hammerschmid*



1. Bürgermeister  
Hammerschmid  
1. Bürgermeister



Leiblking, 24.01.96

Hammerschmid  
1. Bürgermeister

PLANUNG:

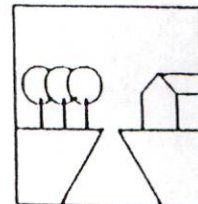
Vorentwurfsfassung: .....  
Entwurfsfassung: .....  
Planfassung: .....

01.09.94  
20.11.95

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

*Hornberger Illner+Weny*

BEBAUUNGSPLAN: "SCHULBREITEN"  
ORT: HAILING  
GEMEINDE: LEIBLFING  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



6. VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluß:

Die Gemeinde Leibliling hat in der Sitzung vom 20.01.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen..  
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.07.94.....  
ortsüblich bekanntgemacht.

Leibliling, den 29. NOV. 1995.....

*Hammerschmid*  
.....  
1. Bürgermeister  
Hammerschmid  
1. Bürgermeister

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

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit  
vom 07.11.94.....bis 09.12.94.....  
durchgeführt.

Leibliling, den 29. NOV. 1995.....

*Hammerschmid*  
.....  
1. Bürgermeister  
Hammerschmid  
1. Bürgermeister

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

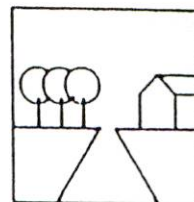
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung  
vom 01.09.94.....wurde mit Begründung in  
der Zeit  
vom 07.11.94.....bis 09.12.94.....  
öffentlich ausgelegt.

Leibliling, den 29. NOV. 1995.....

1. Bürgermeister  
*Hammerschmid*  
Hammerschmid  
1. Bürgermeister



**BEBAUUNGSPLAN: "SCHULBREITEN"**  
**ORT: HAILING**  
**GEMEINDE: LEIBLFING**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



## 7. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 7.1 PLANUNGSDATEN

#### 7.1.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

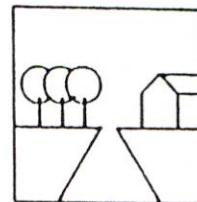
Der Gemeinderat von Leiblving hat am 20. Januar 1994 beschlossen, einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Gebiet "Schulbreiten" in Hailing aufzustellen.

#### 7.1.2 PLANUNGSGRUNDLAGE

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

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet bereits als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt.

**BEBAUUNGSPLAN: "SCHULBREITEN"**  
**ORT: HAILING**  
**GEMEINDE: LEIBLFING**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



## 7.2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

### 7.2.1 LAGE IN DER ORTSCHAFT

Das Baugebiet "Schulbreiten" liegt am westlichen Ortsrand von Hailing. Das Siedlungsgebiet grenzt dreiseitig an die best. Ortsbebauung, lediglich im Norden schließen landw. genutzte Flächen an.

### 7.2.2 DERZEITIGE NUTZUNG

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

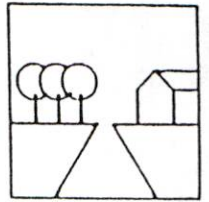
### 7.2.3 VERKEHRSANBINDUNGEN

Das Baugebiet wird über die bestehende Ortsstraße "Pfarrer-Berger-Straße" erschlossen.

### 7.2.4 GRUNDSTÜCK IM GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Grundstück Fl. Nr. 212 der Gemarkung Hailing.

**BEBAUUNGSPLAN: "SCHULBREITEN"**  
**ORT: HAILING**  
**GEMEINDE: LEIBLFING**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



### 7.3 PLANUNGSVORGABEN

#### 7.3.1 PLANUNGSZIEL DER GEMEINDE

Die Gemeinde Leibliling weist in Hailing ein kleines Baugebiet aus. Das Baugebiet ist zur Deckung des örtlichen Bedarfs gedacht, der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung verbleibt nach wie vor am Hauptort in Leibliling.

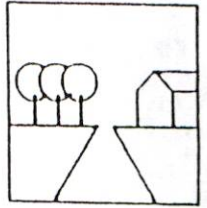
#### 7.3.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände fällt leicht in West-Ost Richtung.

#### 7.3.3 NATUR UND LANDSCHAFT

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

**BEBAUUNGSPLAN: "SCHULBREITEN"**  
**ORT: HAILING**  
**GEMEINDE: LEIBLFING**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



#### 7.4 PLANUNGSERLÄUTERUNG

##### 7.4.1 BEBAUUNGSKONZEPT

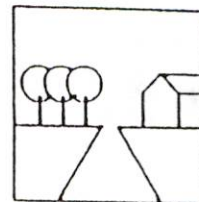
Das kleine Baugebiet "Schulbreiten" besteht aus drei, über eine private Zufahrt erschlossene Bauparzellen. Der als Obstwiese dargestellte östliche Bereich ist aus abwassertechnischen Gründen von einer Bebauung freizuhalten.

##### 7.4.2 GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Ortsrandeingrünung:

Das Baugebiet ist dreiseitig von best. Bebauung umschlossen; lediglich an der Nordseite grenzt freie Feldflur an. Die Eingrünung dieses Siedlungsrandes erfolgt auf privaten Flächen.

**BEBAUUNGSPLAN: "SCHULBREITEN"**  
**ORT: HAILING**  
**GEMEINDE: LEIBLFING**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



### 7.4.3 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

#### 7.4.3.1 STRASSEN UND WEGE

Die Parzellen 1, 2 und 3 werden über eine an die "Pfarrer-Berger-Straße" angebundene Privatzufahrt erschlossen.

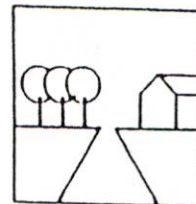
#### 7.4.3.2 WASSER, ABWASSER,

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: "SCHULBREITEN"**  
**ORT: HAILING**  
**GEMEINDE: LEIBLFING**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



#### 7.4.3.3 STROMVERSORGUNG

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

#### 7.4.3.4 ABFALLENTSORGUNG

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

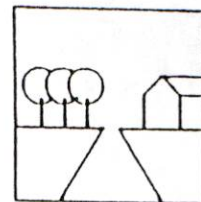
#### 7.4.3.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Westen und Süden grenzt die Wohnbebauung an das geplante Baugebiet an. Die Nachbarbebauung im Osten ist als Dorfgebiet zu klassifizieren, wobei allerdings die landwirtschaftlichen Betriebe auf den Fl. Nr. 14 und 21 bereits viehlos geführt werden.

Nutzungskonflikte zwischen den Bereichen Landwirtschaft und Wohnen sind nicht zu erwarten.

Der Straßenverkehrslärm der Ortsdurchfahrt der St. 2114 wird durch die bereits best. Bebauung abgeschirmt (Wohngebiet als sog. Hinterliegerbebauung).

**BEBAUUNGSPLAN: "SCHULBREITEN"**  
**ORT: HAILING**  
**GEMEINDE: LEIBLFING**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



7.5 FLÄCHEN

7.5.1 Bruttowohnbauland ca. 5.130 m<sup>2</sup>

7.5.2 Private Verkehrswege 160 m<sup>2</sup>

7.5.3 Nettowohnbauland 3.100 m<sup>2</sup>

Parz.Nr.	ca. Fläche/m <sup>2</sup>
1	1.160
2	1.040
3	900
	-----
	3.100

7.5.4 Obstgarten 1.870 m<sup>2</sup>