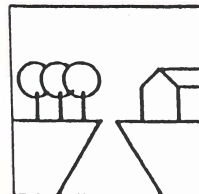


BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



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

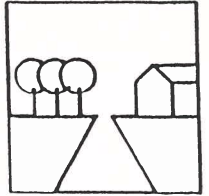
- 1. PLANLICHE ÜBERSICHT**
- 2. BAULICHE FESTSETZUNGEN**
- 3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- 4. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG,
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- 5. BEBAUUNGSPLAN**
- 6. VERFAHREN**
- 7. GESTALTUNGSHINWEISE**
- 8. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**
- 9. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"

ORT: HAIBACH

GEMEINDE: HAIBACH

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

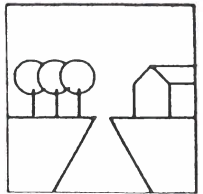


1. PLANLICHE ÜBERSICHT

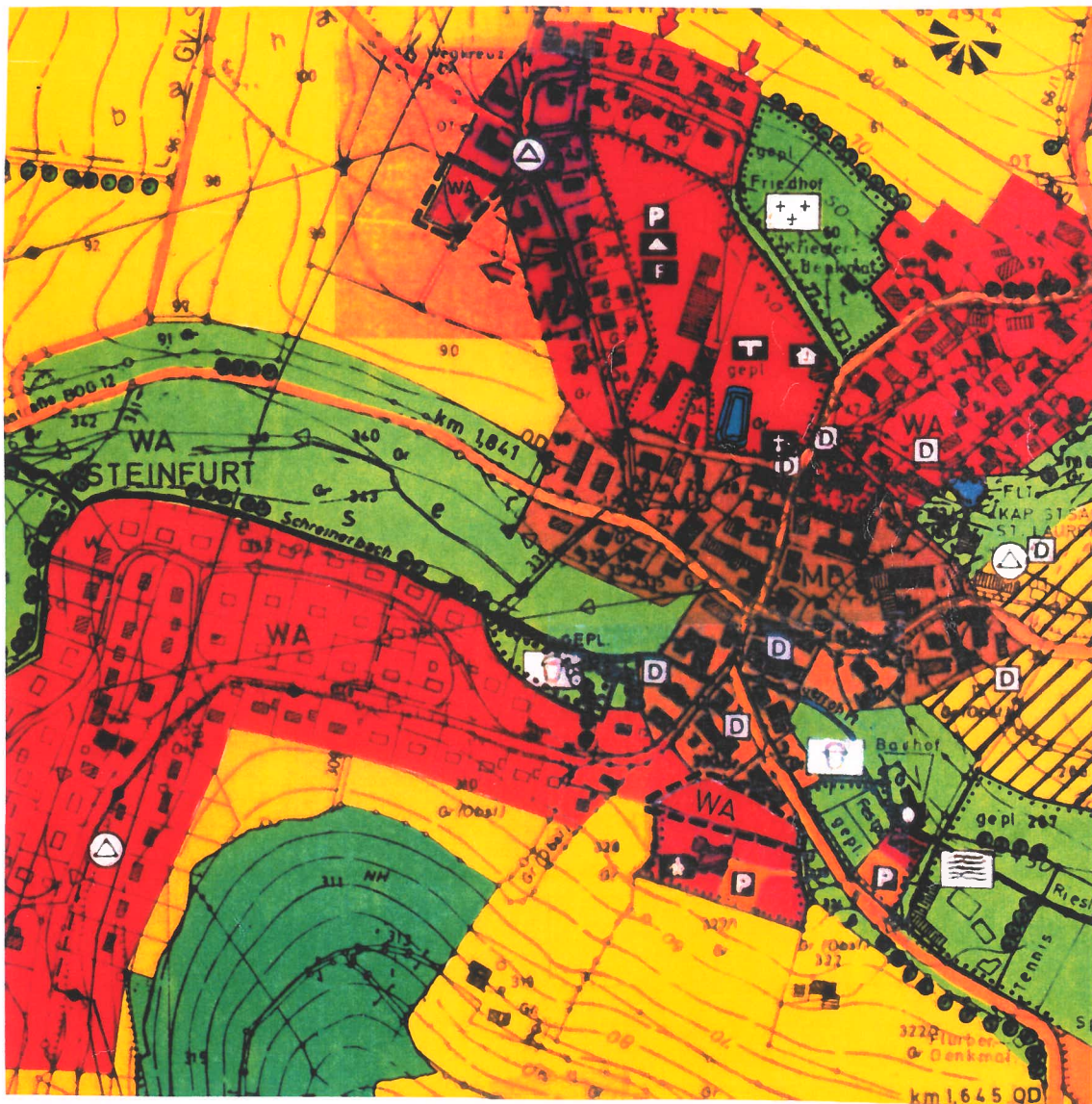
1.1 KARTE M 1:100.00



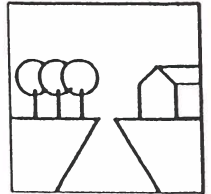
BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5000



BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
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**

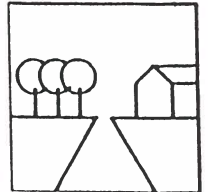
2.1.2 MAB DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl GRZ 0,3
Geschoßflächenzahl GFZ 0,6

2.1.3 BAUWEISE

Offene Bauweise

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



2.1.4 BAUGESTALTUNG HAUPTGELÄNDE

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 28 - 35 °

Dachüberstand: Traufe max. 90 cm
Ortgang max. 120 cm
Bei Balkon max. 200 cm

Dachdeckung: rote, kleinformatige Dachplatten

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

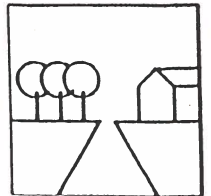
Solaranlagen: zulässig

Photovoltaik-
anlagen: zulässig

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

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

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



2.1.5 BAUGESTALTUNG NEBENGEBÄUDE

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

Befestigung der Zufahrten in sickerfähiger Ausführung (Pflaster mit Rasenfugen, Spurplatten, Aufschotterung etc.)
Asphaltierte Zufahrten sind unzulässig.

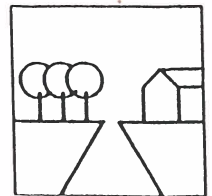
2.1.6 Einfriedungen

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**

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



2.1.7 Abstandsflächen

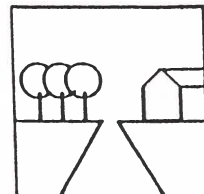
Entgegen Art. 6 und Art. 7 BayBO brauchen Garagen mit einer Gesamtnutzfläche bis zu 50 m² und einer Wandhöhe bis 3,50 m im Mittel zur Grundstücksgrenze keine Abstandsflächen einzuhalten.

(Begründung: Hanglage)

2.1.8 Stützmauern

Stützmauern sind nur als Trockenmauern zulässig; max. 0,75 m Höhe.

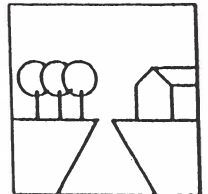
BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



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 |
| | | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(Mischungsprinzip) |
| | | Geh- u. Radweg |
| | | Fußweg, wassergebundene Decke
in variabler Breite; ca. 1,50 m |
| | P | öffentlich nutzbare Stellplätze |
| 2.2.4 | WA | Allgemeines Wohngebiet
nach § 4 BauNVO |
| 2.2.5 | | Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung |

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

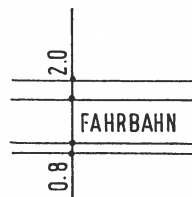


2.2.6 I + D Erdgeschoß + Dachgeschoß

U + I + D Untergeschoß + Erdgeschoß + Dachgeschoß

Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m gemessen auf die Haustiefe ist zwingend die Hausform U + I + D zu wählen.

2.2.7



Straßenbegleitgrün auf öffentlichen Flächen

2.2.8



öffentliche Grünflächen

2.2.9



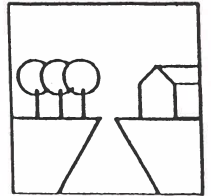
zwingend festgesetzter Garagenstandort

2.2.10



Immissionsschutzfläche

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

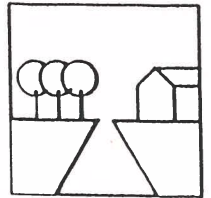
3.1.1 Straßenbegleitende Pflanzung

**Zu pflanzende Einzelbäume mit Fest-
legung von Standort und Art**

**T Tilia cordata
Winterlinde**

Pflanzengröße: H 3 x v m.B. 14/16

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



3.1.2 SICHERUNG DER STRASSENÄUME

Die entlang der Erschliessungsstrasse zu pflanzenden Bäume sind durch geeignete Massnahmen gegen Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

3.1.3 Pflanzflächen am Baugebietsrand

Pflanzenliste:

Bäume 1. Ordnung

Tilia cordata

Winterlinde

Acer pseudoplatanus

Bergahorn

Fagus sylvatica

Rotbuche

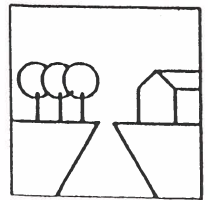
Fraxinus excelsior

Esche

Obstbaumhochstämme

Pflanzengröße: H 2 x v m.B. 8/10

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



Bäume 2. Ordnung

Carpinus betulus
Hainbuche

Acer campestre
Feldahorn

Sorbus aria
Mehlbeere

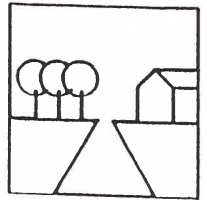
Sorbus aucuparia
Eberesche

Populus tremula
Zitterpappel

Prunus padus
Traubenkirsche

Pflanzengröße: H2 x v 150/200

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



Sträucher:

Corylus avellana

Hasel

Cornus sanguinea

Hartriegel

Enonymus europaeus

Pfaffenhütchen

Rosa canina

Hundsrose

Prunus spinosa

Schlehe

Crataegus monogyna

Weißdorn

Cornus mas

Kornelkirsche

Salix caprea

Strauchweide

Sambucus nigra

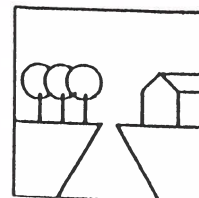
Holunder

Viburnum opulus

Gem. Schneeball

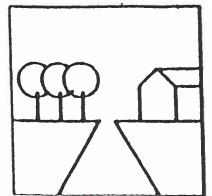
Pflanzengröße: Str. 2 x v 60/100

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



- 3.1.4** Für die öffentlichen Grünflächen am Baugebietsrand sind Bepflanzungspläne im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.
- 3.1.5** Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind nach Fertigstellung der Erschliessung bzw. Abmarkung der Grünflächen in der drauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
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:

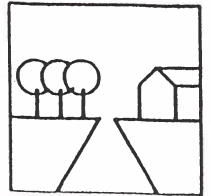
ARTENLISTE

- Winterlinde
- Stieleiche
- Spitzahorn
- Esche

- Hainbuche
- Feldahorn
- Eberesche

- Hasel
- Schlehe
- Holunder
- Hundsröse
- gem. Schneeball
- roter Hartriegel
- Pfaffenhütchen
- Hartriegel
- Kornelkirsche
- Kätzchenweide
- Weissdorn

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

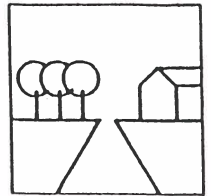


3.2.3 Zeitpunkt der Pflanzungen

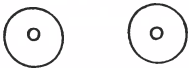
Die Pflanzungen im privaten Bereich müssen in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.


3.2.4 Jedem Bauwerber wird von der Gemeinde die Broschüre des Landkreises SR-Bogen mit Gestaltungshinweisen für Privatgärten ausgehändigt.


BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



3.3 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

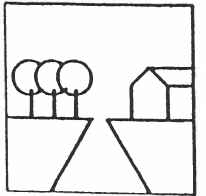
3.3.1  zu pflanzende Obst- oder Laubbäume (Standort zwingend)

 Obst- oder Laubbäume ohne Standortfestlegung

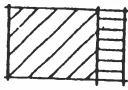

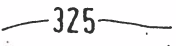




3.3.2  flächendeckende Bepflanzung mit Gehölzen lt. Nr. 4.1.3 Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m

3.3.3  best. Pflanzung

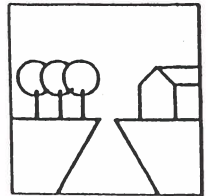
BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



**4.1 PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG,
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

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

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



4.2 TEXTLICHE HINWEISE

4.2.1 LANDWIRTSCHAFT

Der Bauwerber im ländlichen Raum muß zeitweilig von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Geräusch-, Geruchs- und Staubentwicklungen dulden.

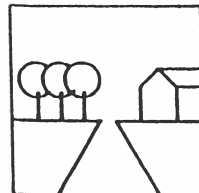
4.2.2 PFLEGEVORGABE FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Auf die Anwendung von Pestiziden und Herbiziden soll verzichtet werden.

4.2.3 ERDKABEL

Das Baugebiet wird verkabelt.
Zur Information der Grundstückseigentümer wird die Gemeinde nach Abschluß der Verkabelung einen entsprechenden Kabelplan in den Geschäftsräumen auflegen.
Bei Erdarbeiten im Bereich der Erdkabel ist die Bezirksstelle Stallwang der OBAG zu verständigen.

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



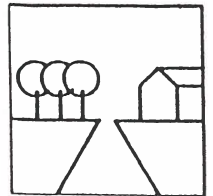
4.2.4 ARCHÄOLOGIE

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

4.2.5 MÜLLABFUHR

Die Eigentümer der Parzellen 8-11
und 16-24 müssen an den Abfuhrtagen
ihre Abfalltonnen bis zur Einmündung
der Stichstraße bringen.

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



4.2.6 OBERFLÄCHENWASSER

Die auf den Privatgrundstücken anfallenden Oberflächenwässer (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.

- Einleitung in einen Gartenteich, Feuchtbiotop

GES. BAUGEBIET
 WA | O
 0.3 | 0.0
 SD | 28.35

§12) BaugB-Maßnahmen
 Gem. §16 BaugB genehmigt mit
 Bescheid des Landratsamtes
 Straubing-Bogen vom 05.10.94
 Nr. 42-610.

05.10.94
 Landratsamt
 Straubing-Bogen
 i.A.

Lermer
 Regierungsrat

Schreinerbach

FERNWASSERLEITUNG
 DN 300
 + STEUERKABEL SH. PLAN 71

SICHTDREIECK 3/135

Tempelhofstr.

Schule

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

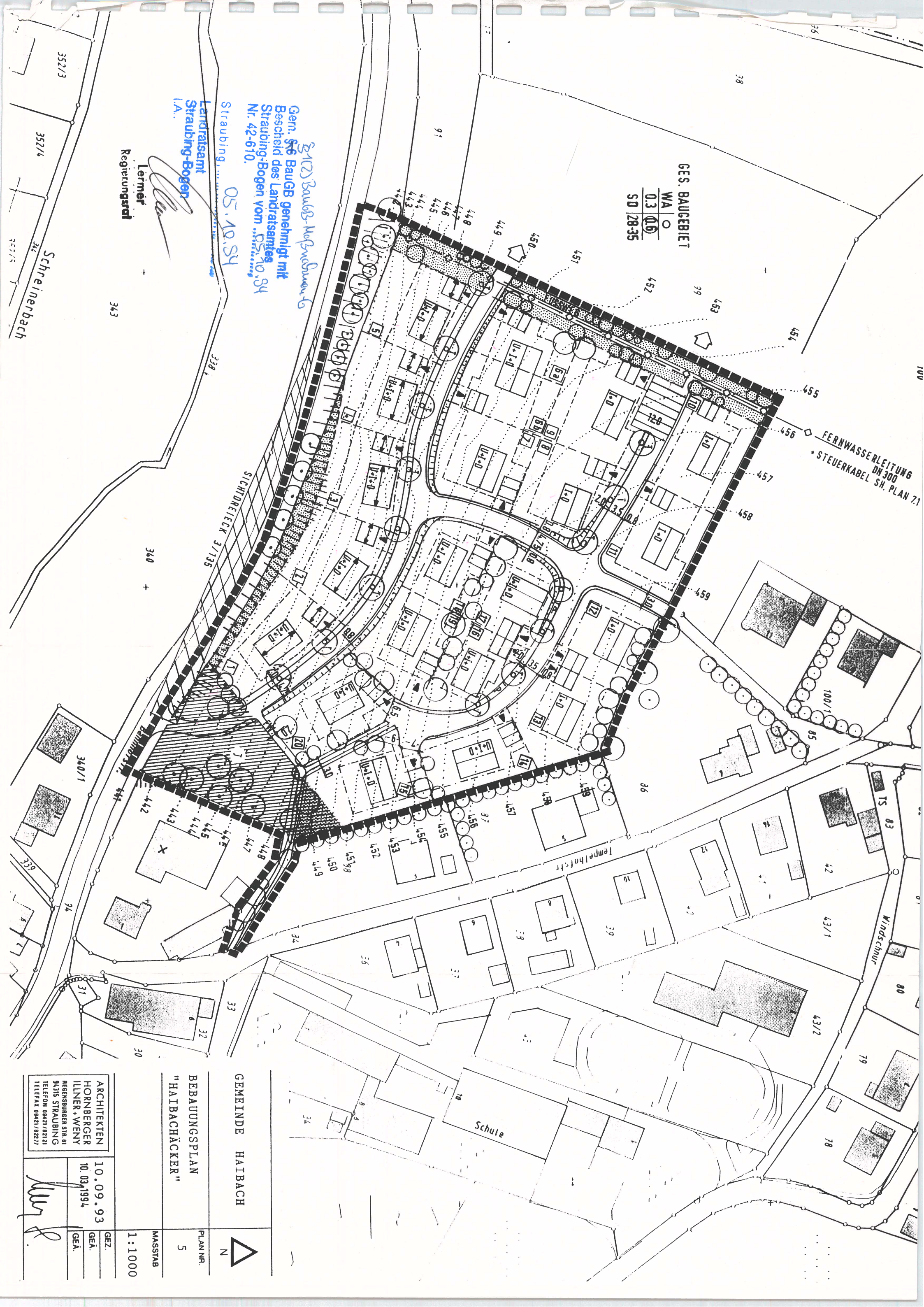
10.09.93
 10.02.1994

GEZ.
 GEÄ.
 GEÄ.

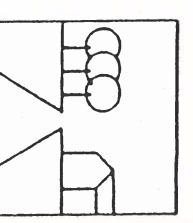
GEMEINDE HAIBACH
 BEBAUUNGSPLAN
 "HAIBACHÄCKER"



PLAN NR.
 5
 MASSSTAB
 1:1000



BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
 ORT: HAIBACH
 GEMEINDE: HAIBACH
 LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



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

AUSLEGUNG:
 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES
 "HAIBACHÄCKER" WURDE MIT DER BE-
 GRÜNDUNG GEMÄß § 3 ABS.2 BAUGB IN DER
 ZEIT VOM 04.05.94 BIS 17.05.94
 IM GEBÄUDE DES RATHAUSES DER GEMEINDE
 HAIBACH ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
 ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN AM
 26.04.94 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

HAIBACH, DEN 18. Mai 1994
 1. BÜRGERMEISTER

SATZUNG:
 DIE GEMEINDE HAIBACH HAT MIT BESCHLUS
 DES GEMEINDERATES VOM 04.08.94 DEN
 BEBAUUNGSPLAN "HAIBACHÄCKER"
 GEMÄß § 10 BAUGB UND ART.91 ABS.3 BayBO
 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

HAIBACH, DEN 05.08.94
 1. BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG:
 DAS LANDRATSAMT STRAUBING-BOGEN
 HAT MIT SCHREIBEN VOM 05.10.94
 DEN BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG
 VOM 10.03.94 GENEHMIGT.

HAIBACH, DEN 06.10.94

1. BÜRGERMEISTER



INKRAFTTRETEN:

DIE GEMEINDE HAIBACH HAT AM
 02.11.94 DEN BEBAUUNGSPLAN
 "HAIBACHÄCKER" IN DER PLAN-
 FASSUNG VOM 04.08.94 NACH
 § 12 SATZ 1 BAUGB ORTSÜBLICH BE-
 KANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN
 IST DAMIT NACH § 12 SATZ 4 BAUGB
 RECHTSVERBINDLICH.

HAIBACH, DEN 02. Nov. 1994

1. BÜRGERMEISTER



PLANUNGSABLAUF:

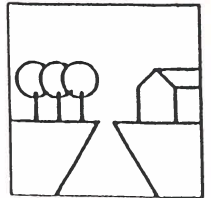
VORENTWURFSFASSUNG: STRAUBING/BOGEN,
 ENTWURFSFASSUNG: 10.09.93
 PLANFASSUNG: 10.03.94

PLANUNG:

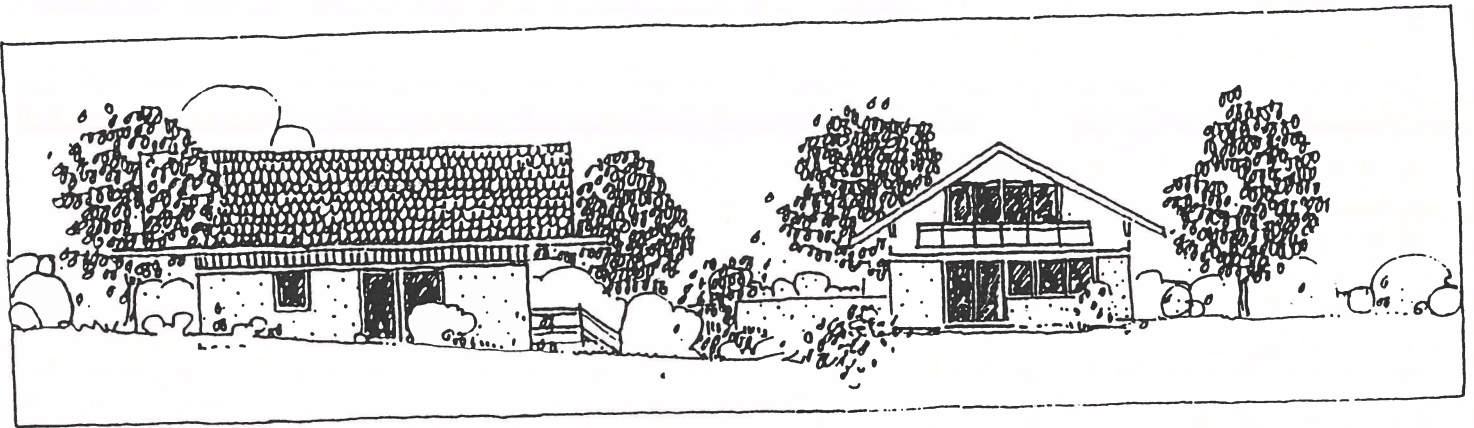
ARCHITEKTEN
 HORNBURGER
 ILLNER + WENY
 REGENSBURGER STR. 61
 94315 STRAUBING
 TELEFON 09421/82121
 TELEFAX 09421/82277

1. BÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



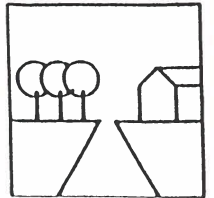
7. GESTALTUNGSHINWEISE



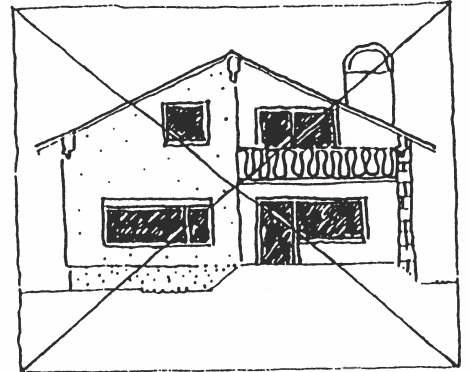
Gebäude in leicht hängigem Gelände:

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

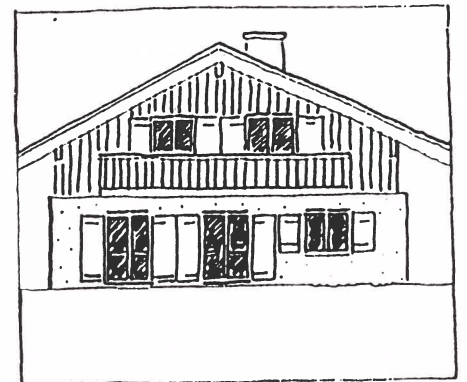
BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



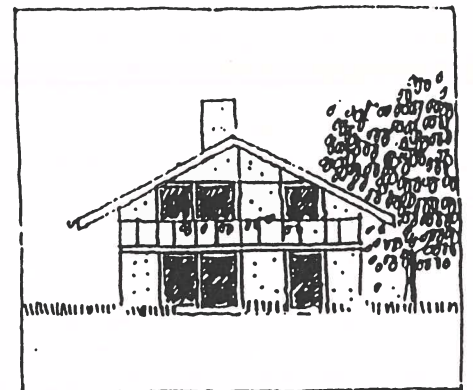
schlechte Gestaltung durch
die Anhäufung verschiedenster
Elemente



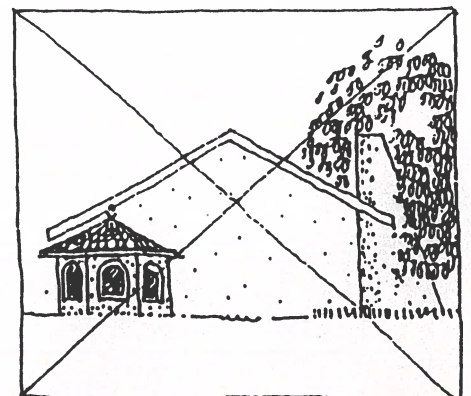
einfache, gute Fassadenproportionen



geschlossene Gebäudecken
geben dem Haus Festigkeit



wuchtige Erker und Kamine
entstellen das Haus, protzige Wirkung

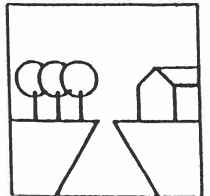


BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"

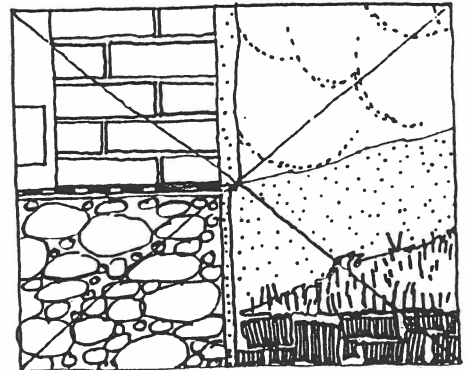
ORT: HAIBACH

GEMEINDE: HAIBACH

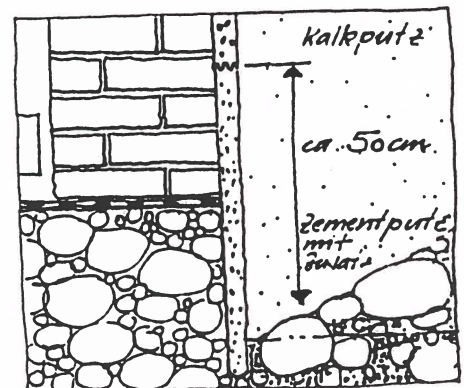
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



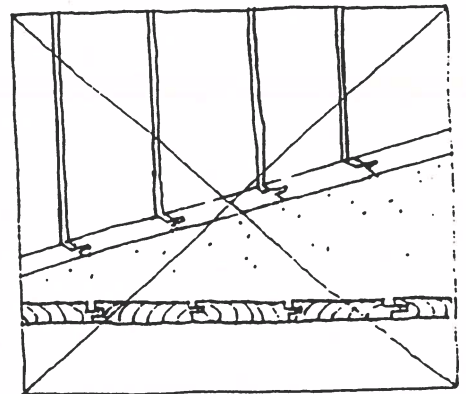
farblich abgesetzte Sockel
"stelzen" das Haus auf



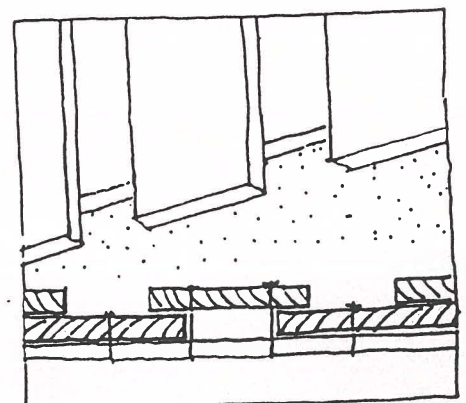
Ein "nahtloser" Übergang kann
erreicht werden, wenn der Sockelbereich
mit Zementputz in der gleichen Oberflä-
chenstruktur wie der Fassadenputz aus-
geführt wird.



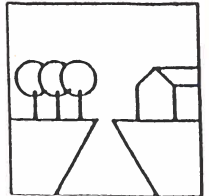
"Nut- und Feder"Schalung wirkt
dünn und tapetenhaft



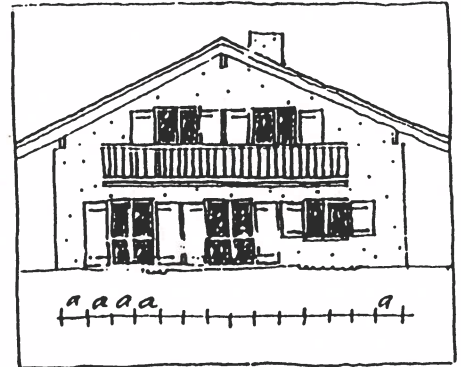
Bewährte senkrechte, überlukkete Schalung,
auch "Stülpschalung" aus Fichtenholz.
Ausführung auch mit unterschiedlich
breiten Brettern möglich.



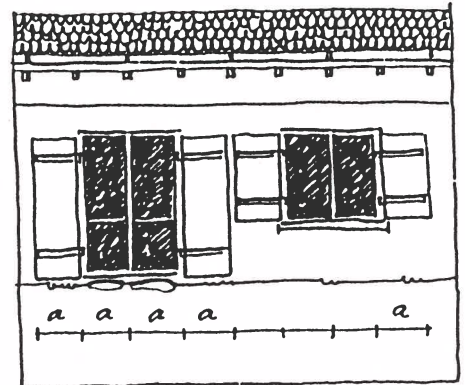
BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



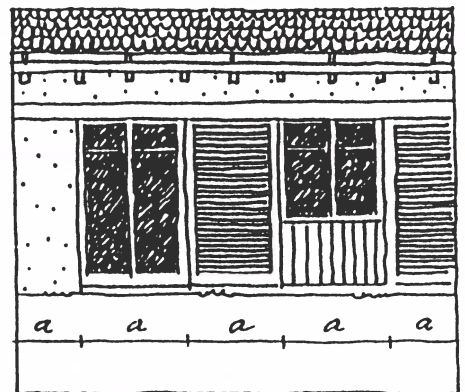
Die traditionelle Lochfassade
mit einheitlicher Fensteranordnung



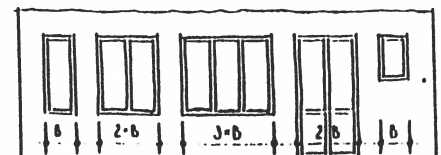
Lochfenster mit Läden;
klassische und unproblematische
Lösung



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



Additionsmodul stehender Grundfor-
mate bringt im Ergebnis harmonische
Fassaden

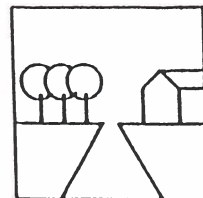


MITTE ANSTATT EINES STEHENDEN GRUNDFORMATES KÖNNEN AUCH VERSCHIEDEN GRÖSSE FENSTER IN EINER FAS-
SADE HARMONISCH ZUSAMMENWIRKEN.

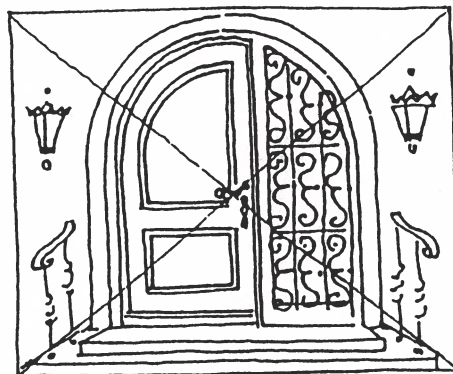


BEI EINER UNTERSCHIEDLICHEN ANZAHL VON STEHENDEN FORMATEN

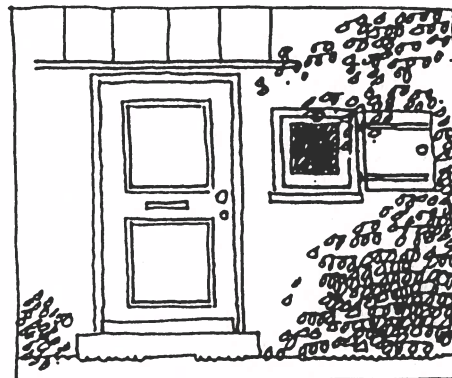
BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



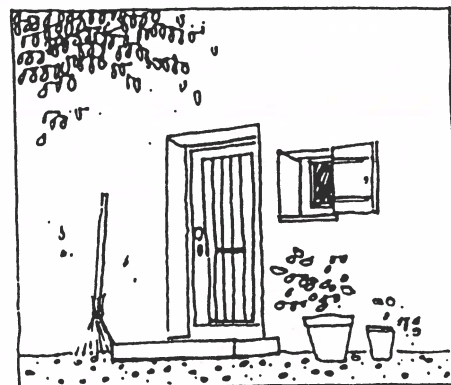
plastikbarocker Kitsch



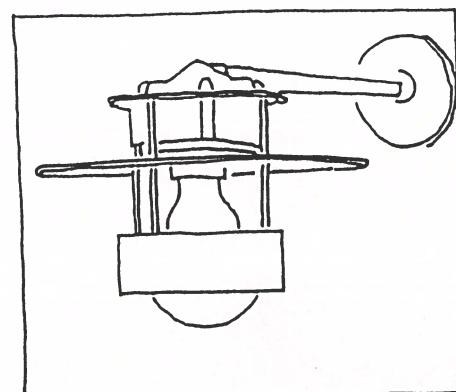
ungekünstelte, qualitätvolle
Eingangssituation



Die einfache Haustür, in der
Mensch und Pflanzen wirken



Schmuck durch funktionale
Formgebung



BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"

ORT:

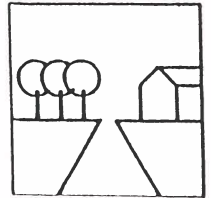
HAIBACH

GEMEINDE:

HAIBACH

LANDKREIS:

STRAUBING-BOGEN



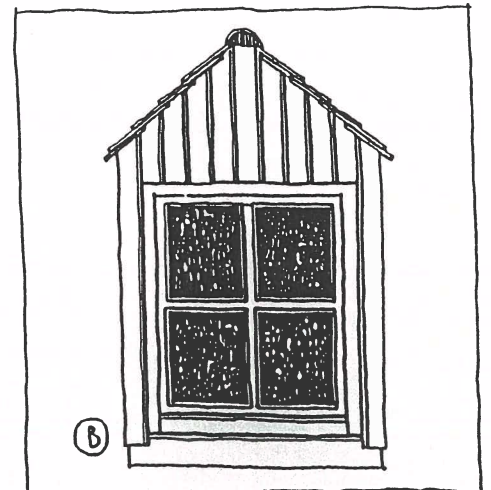
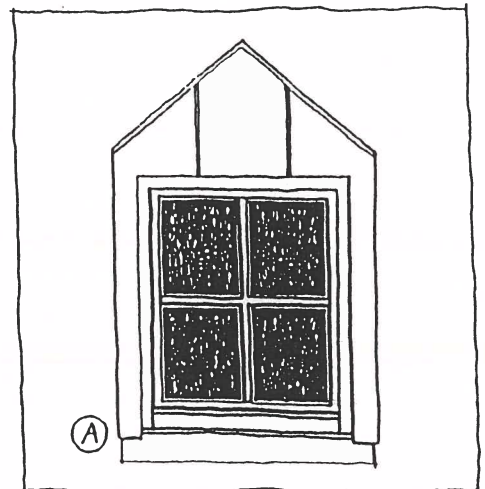
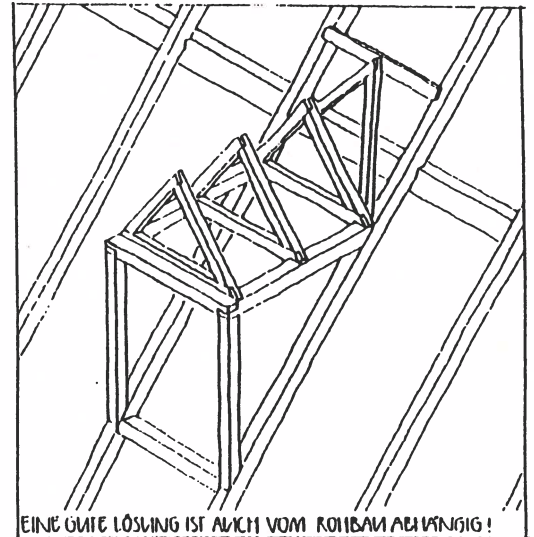
Die Gestaltung der Dachgauben bereitet vielfach Schwierigkeiten. Als allgemeine Richtlinien für eine befriedigende Lösung können gelten:

1. Rohkonstruktion

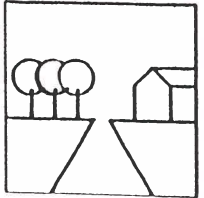
- Holzstärken nicht überdimensionieren
- keine weiten Dachüberstände
- Dachneigung analog Hauptdach

2. Verkleidung

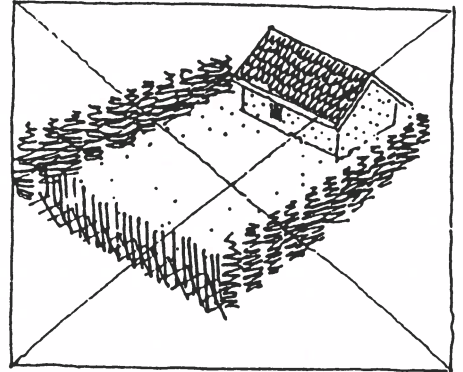
- möglichst wenig verschiedene Materialien verwenden, z.B. Verkleidung der Wand- und Dachflächen (Skizze A) oder Holzverschalung an den Wänden und Ziegeldach (Skizze B)



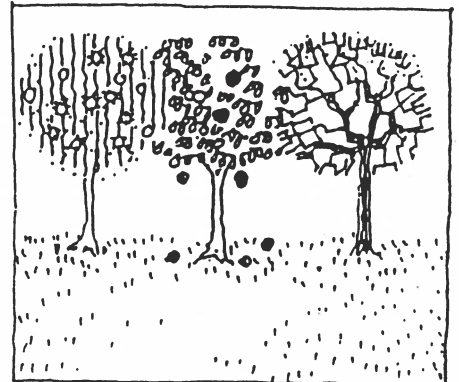
BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



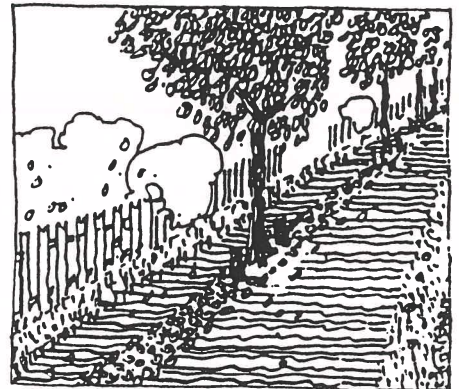
Keine Umzäunung des Eigentums
mit stacheligen Nadelbaumreihen
oder Sichtschutzmatten



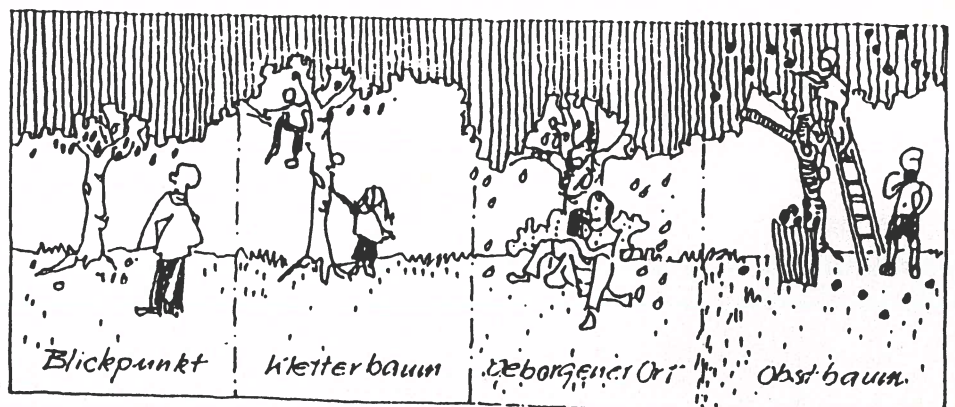
Der Laubbaum verändert sein Gesicht:
Blüten, Laub und Früchte, bizarre
Form im Winter; Schatten im Sommer;
Licht im Winter



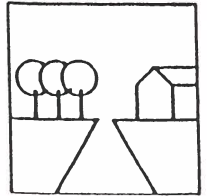
Wohnstraßen mit begleitendem
Randstreifen und Baumbepflanzung



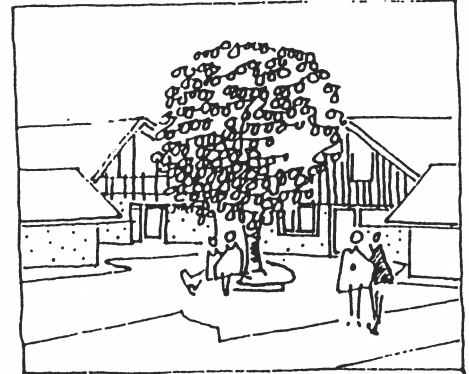
Der Baum im Frei-
bereich kann Mittel-
punkt und Anlass ver-
schiedener Erleb-
nisse sein



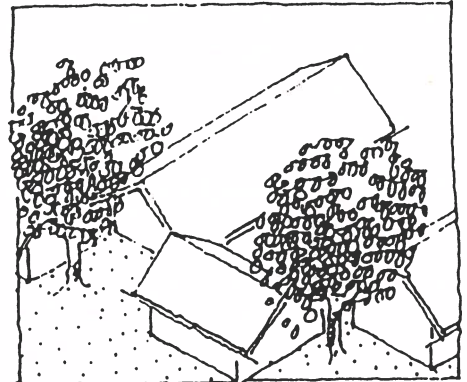
BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



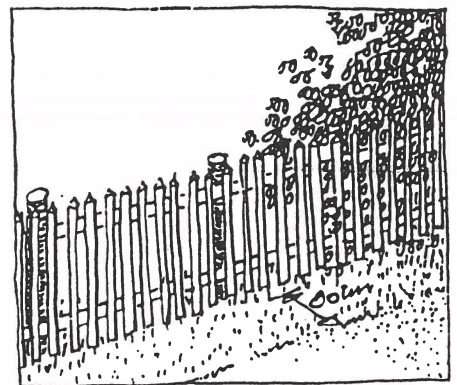
Inmitten der Wohnhausgruppe
(Anger/Wendeplatz) steht der
Laubbaum (Gruppenbaum)



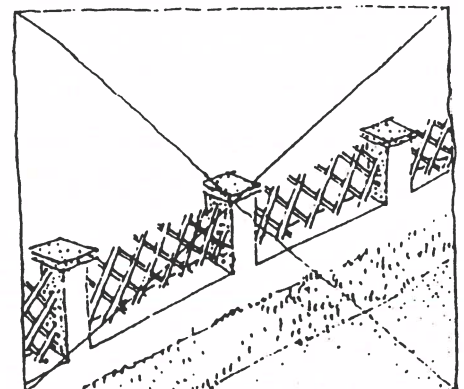
Vor jedem Haus steht ein Hausbaum
im Bereich des Eingangs (Auswahl
gem. Pflanzliste).



Der Hanichelzaun ist heimisch
und paßt gut in den ländlichen
Raum



Aufwendiger "Jägerzaun" mit gemauer-
ten Pfeilern und Waschbetonabdeckung

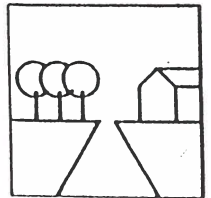


BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"

ORT: HAIBACH

GEMEINDE: HAIBACH

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

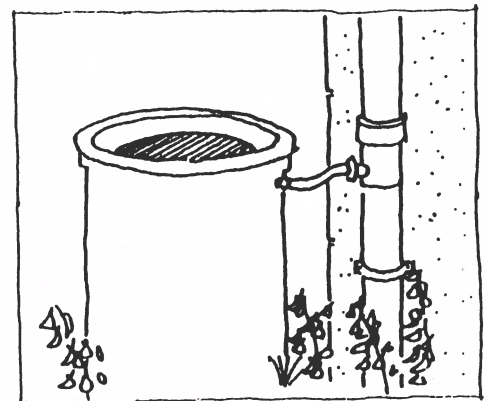


OBERFLÄCHENWASSER

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

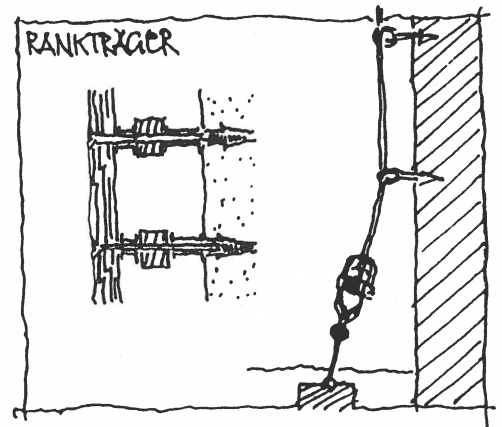
Um Regenwasser in einer Tonne zu sammeln, benötigt man entweder eine Wasserablaufklappe oder, wenn es automatisch geschehen soll, einen Regensammler mit Überlaufstopf.

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



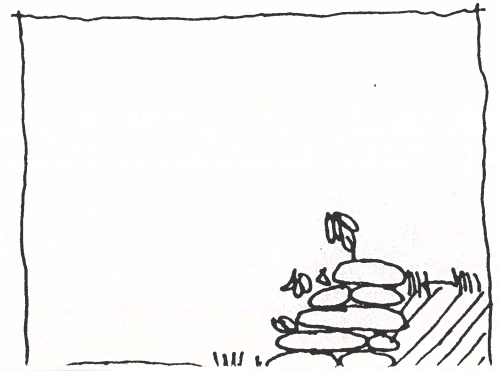
WANDBEGRÜNUNG

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

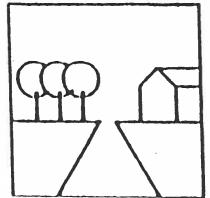


TROCKENMAUERN

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



BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

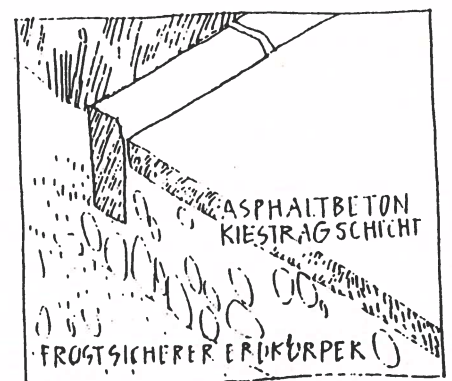
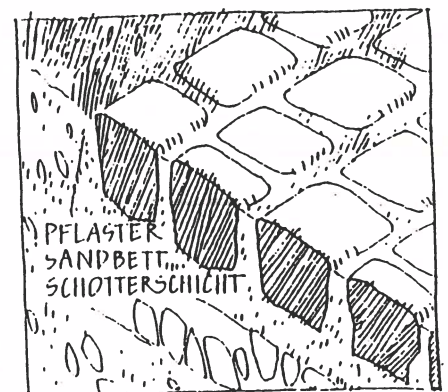
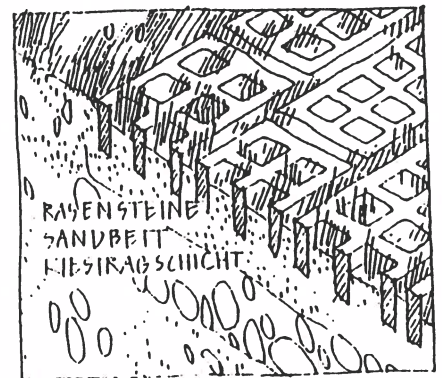
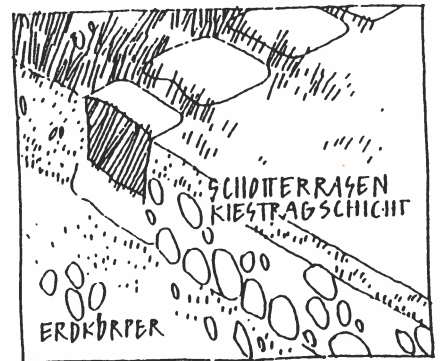


Durchlässige Beläge fördern die Vegetation, speichern weniger Wärme als versiegelte Flächen und erhöhen die Verdunstung. Durch ihre Offenporigkeit erlauben sie eine Durchlüftung des Bodens. Ihre lebendigen Oberflächen wirken meist angenehmer als versiegelte Böden und beeinflussen auch unser subjektives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

Durchlässige Beläge sind beispielsweise Schotterrassen, 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 Baumin-seln auf indirektem Weg zugeführt werden.

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

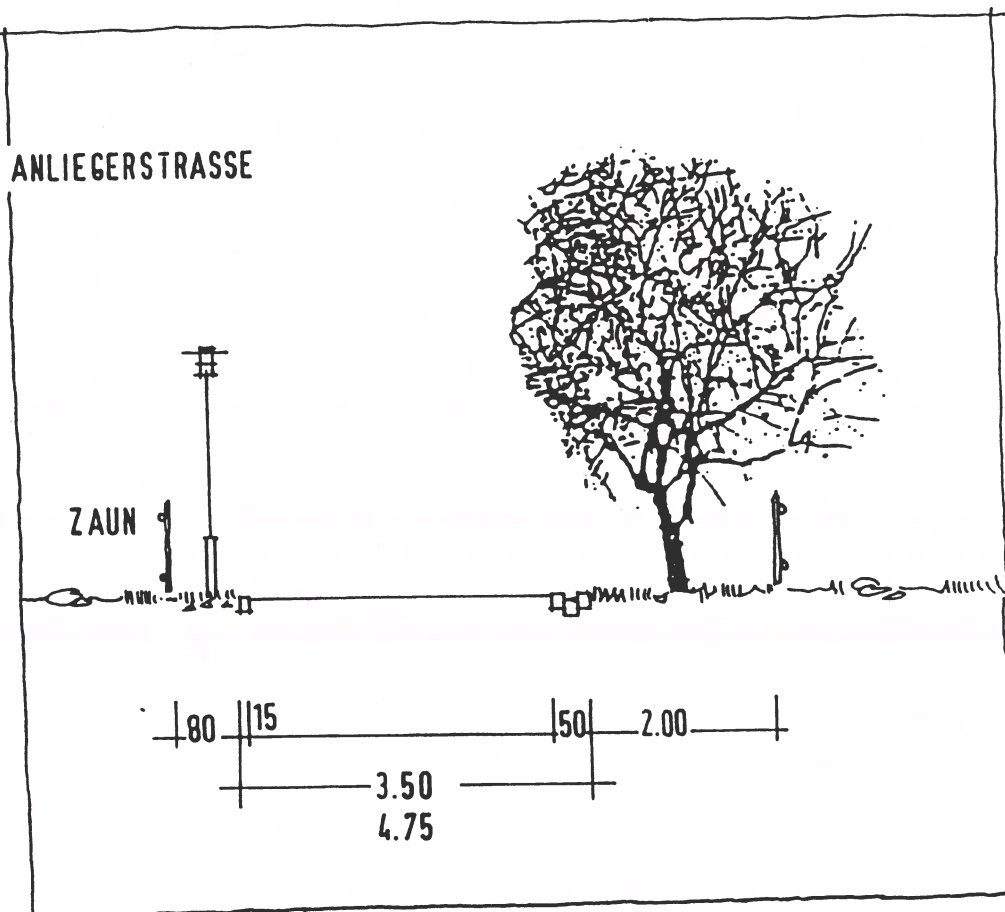
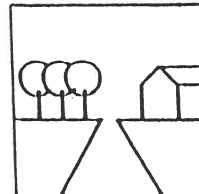


BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"

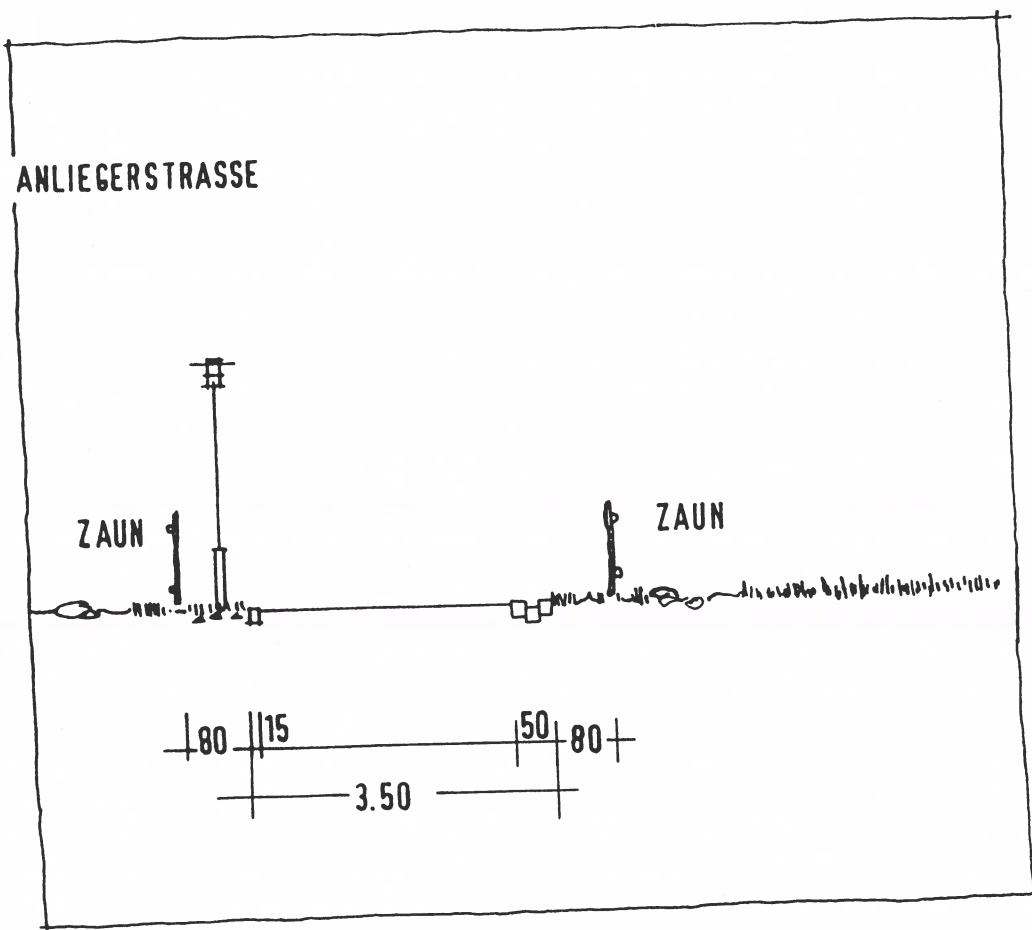
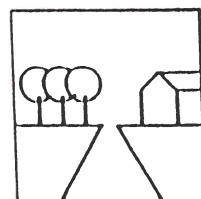
ORT: HAIBACH

GEMEINDE: HAIBACH

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN





GEMEINDE HAIBACH

PLAN NR. 7

BEBAUUNGSPLAN
"HAIBACHÄCKER"

MASSSTAB
VERKLEINERUNG
1 : 1.000

STÄDTEBAULICHE
GESTALTUNG

GEZ.
GEÄ.
GEÄ.

10.09.93
10.03.1994

ARCHITEKTEN
HORNBERGER
ILLNER+WENY
REGENSBURGER STR. 61
93135 STRAUBING
TELEFON 09421/82121
TELEFAX 09421/82277



HAIBACH

ARCHITEKTEN
 HORNBURGER
 ILLNER + WENY
 REGENSBURGER STR. 61
 84316 STRAUBING
 TELEFON 08421/82121
 TELEFAX 08421/82227

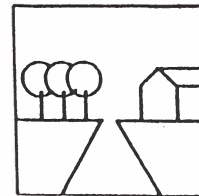
BEBAUUNGSPLAN
 "HAIBACHÄCKER"
 LEITUNGSPLAN
 EINGEM. AM 14.03.94
 MASSTAB 1:1000

PLAN NR.
 7.1
GEZ.
 GEÄ.
 GEA.

GEMEINDE HAIBACH



BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

8.1 PLANUNGSDATEN

8.1.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat von Haibach
hat am beschlossen,
einen Bebauungsplan mit integrier-
ter Grünordnung für das Gebiet
"Haibachäcker" aufzustellen.

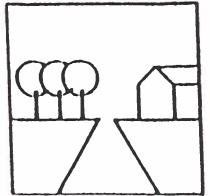
8.1.2 PLANUNGSGRUNDLAGE

Planungsgrundlage ist der gültige
Flächennutzungsplan der Gemeinde
Haibach in der Fassung
vom 23.10.85.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet
als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. als
gliedernde, abschirmende Grünfläche
dargestellt, allerdings bereits mit dem
Hinweis auf eine mögliche künftige
Wohnbebauung (Pfeilsignatur best. WA).

Der Flächennutzungsplan wird im Wege
der Berichtigung angepaßt (sh. 8.3.1).

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

8.2.1 LAGE IN DER ORTSCHAFT

Das Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand und grenzt an eine ältere Wohnbebauung aus den 60 er Jahren an.

8.2.2 DERZEITIGE NUTZUNG

Das gesamte Gelände wird derzeit als Grünlandfläche genutzt.

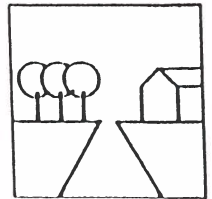
8.2.3 VERKEHRSANBINDUNGEN

Die Hapterschließung erfolgt über eine neue Zufahrt zur Bahnhofstraße (KR-SR 13).

8.2.4 GRUNDSTÜCK IM GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Fl.Nr. 89 und Teilflächen der Fl.Nr. 88 und 99.

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.3 PLANUNGSVORGABEN

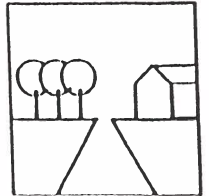
8.3.1 PLANUNGSZIEL DER GEMEINDE

Die Gemeinde Haibach benötigt zur Deckung des örtlichen Bedarfs dringend ein neues Baugebiet. In den vorhandenen Baugebieten sind keine Parzellen mehr verfügbar. Mehrere potentielle Bauwerber aus dem Gemeindebereich haben wiederholt ihr Interesse an Bauparzellen in dem neuem Baugebiet "Haibachäcker" angemeldet.

Um das Baugebiet kurzfristig "baureif" zu machen, hat deshalb die Gemeinde nach eingehender Beratung beschlossen, auf die Verfahrenserleichterung des § 2 BauGB-Maßnahmen G zurückzugreifen und den Bebauungsplan nach dem WoBauErlG aufzustellen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt.

Nach den Vorgaben der Gemeinde soll das Gebiet mit freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaut werden. Die durchschnittliche Parzellengröße sollte rd. 700 m² betragen.

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.3.2 TOPOGRAPHIE

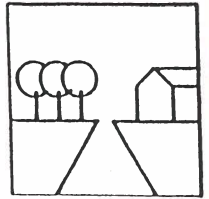
Das Gelände fällt in Nord-Süd Richtung um ca. 18 m. Es liegt exponiert über dem alten, gewachsenen Ortsteil. Blickbeziehungen bestehen vor allem zu dem - bereits bebauten - Gegenhang (WA Steinfurt).

Die Bodenverhältnisse lassen einen tragfähigen Baugrund erwarten.

8.3.3 NATUR UND LANDSCHAFT

Mit Ausnahme des Obstgartens in der künftigen Immissionsschutzfläche und des Bewuchses entlang der Bahnhofstraße sind im Baugebiet keine Gehölzbestände oder andere wertvollen Vegetationsformen vorhanden.

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.4 PLANUNGSERLÄUTERUNG

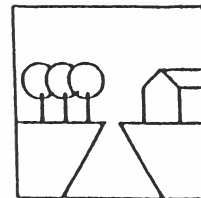
8.4.1 BEBAUUNGSKONZEPT

Das Bebauungskonzept berücksichtigt die Forderung der Gemeinde nach einer sparsamen und in westlicher Richtung erweiterungsfähigen Erschließung.

Die Trassenführung und auch die Gebäudeanordnung orientieren sich an den topographischen Vorgaben und berücksichtigen die zum Teil starke Hangneigung.

Die Bebauungsstruktur ist kleinmaßstäblich und entspricht dem dörflichen Siedlungscharakter.

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



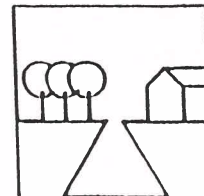
8.4.2 GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Der neue, westliche Siedlungsrand wird durch das Anlegen von unterpflanzten heimischen Baumgruppen auf der öffentlichen Grünfläche mit der freien Landschaft verzahnt. Im Falle einer Baugebietserweiterung dient dieser Streifen als gliedernde innere Grünzäsur mit der Möglichkeit einer fußläufigen Vernetzung der Bauabschnitte.

Entlang der Bahnhofstraße im Süden wird die bereits bestehende Gehölzpflanzung mit einem zusätzlichen Pflanzstreifen verstärkt.

Der nördliche und der östliche Baugebietsrand grenzt an bereits bestehende Wohnbebauung und bedarf keiner zusätzlichen öffentlichen Grünflächen.

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



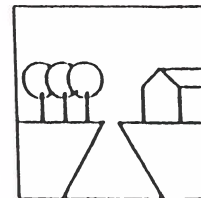
8.4.3 ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

8.4.3.1 Straßen, Wege

Das Baugebiet wird über eine ca. 4,75 m breite Sammelstraße an die Bahnhofstraße angeschlossen. Diese Haupterschließungsstraße verläuft parallel zu den Höhenschichtlinien und ist bereits für eine spätere Erweiterung des Baugebietes konzipiert.

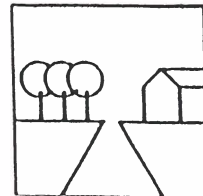
Die zu den Wohnhöfen führenden Stichstraßen sind 3,50 m breit. Sie erhalten ebenfalls Parkstreifen mit Einzelbaumbepflanzung. Die westliche Anliegerstraße mündet in eine Umkehrschleife mit 18 m Durchmesser. Die östliche Anliegerstraße kann aufgrund der topographischen Situation nur einen kleineren Wendehammer erhalten. Der Ausbildung dieses Wendehammers wurden die speziell für Müllfahrzeuge entwickelten Empfehlungen zugrundegelegt (BAGUV). Er ist so bemessen, daß zum Wenden max. ein zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist.

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



Entlang des westlichen Baugebiets-
randes verläuft in der öffentlichen
Grünfläche ein Fußweg. Er stellt
momentan eine interne Fußwegver-
bindung dar und wird bei einer
späteren Erweiterung des Baugebietes
für eine Vernetzung der einzelnen
Bauabschnitte sorgen. Im Osten ist
eine Fußweganbindung an die Tempel-
hofstraße geplant, um eine direkte
Verbindung zu dem dortigen Schul-
gelände zu erhalten.

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.4.3.2 Wasser, Abwasser, Oberflächenwasser

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Bayr. Wald (Einspeisung in das gemeindeeigene Leitungsnetz).

Durch das Baugebiet verläuft eine 300 er Leitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Bayr. Wald.

Die Lage der Wasserleitung und des Steuerkabels wurde am 14.03.94 mittels Schürfgruben festgestellt und in den beigehefteten Lageplan M 1:1000 eingetragen.

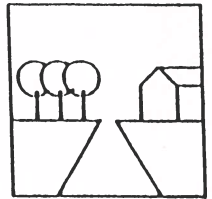
Nachdem eine Verlegung der Fernwasserleitung einen unwirtschaftlichen finanziellen Aufwand erfordert hätte, wird das Baugebiet im Westen soweit zurückgenommen, daß die Fernwasserleitung in der öffentlichen Grünfläche verläuft.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt durch Anschluß an die gemeindliche Kläranlage. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem in Anlehnung an das Entwässerungsprojekt des Ing. Büros Weber - Straubing - vom 01.07.78.

Für den Anschluß des Baugebietes wird eine eigene Fachplanung erstellt.

Der Untergrund ist felsig; eine großflächige Versickerung ist deshalb im Baugebiet nicht möglich.

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.4.3.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die OBAG. Das Gebiet wird verkabelt.

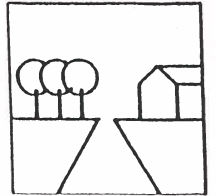
Die Leitungstrassen der Ver- und Entsorgung liegen unter bzw. entlang den öffentlichen Straßen und Wegen. Eventuell notwendige Leitungen auf Privatbereichen werden durch notarielle Dienstbarkeiten abgesichert.

Der Abstand der Leitungen zu den strassenbegleitenden Bäumen beträgt 2,50 m.

8.4.3.4 Abfallentsorgung

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

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



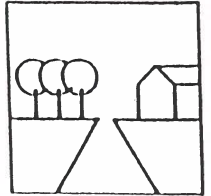
8.4.3.5 Immissionsschutz

Am östlichen Baugebietsrand befindet sich ein landw. Nebenerwerbsbetrieb (Viehbestand Dez. 92: 10 Milchkühe, 16 Jungrinder, 2 Schweine).

Zum Schutz dieses Betriebes wurde zwischen der Wohnbebauung und dem Anwesen eine Immissionsschutzfläche eingeplant. Durch diese Immissionsschutzfläche und die festgelegten Baugrenzen der nächstliegenden Parzellen 1,19 u. 24 wird ein Mindestabstand der Wohnbebauung zur Stallung von 60 m gewährleistet. Nutzungskonflikte zwischen dem geplanten WA und dem landw. Betrieb sind nicht zu erwarten.

Eine überschlägige Berechnung des Schallschutzes anhand der angegebenen Verkehrszahlen DTV 494 Kfz/24 h bzw. GV 36 Kfz/24 h ergab, daß die Werte von 55 dBA (Tag) bzw. 45 dBA (Nacht) nicht erreicht werden.

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.5 ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

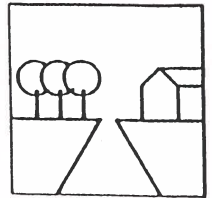
8.5.1 Öffentliche Gemeinbedarfsflächen

Für öffentliche bauliche Einrichtungen sind keine Gemeinbedarfsflächen erforderlich.

8.5.2 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden entlang des westlichen Baugebietsrandes, entlang der Bahnhofstraße im Süden und an dem Fußweg zur Schule ausgewiesen.

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.6 FLÄCHEN

8.6.1 Bruttowohnbauland 21.241 m2

8.6.2 Öffentliche Verkehrswege

Wohnstraßen (Breite 4,75 m),	1.140 m2
Böschung 2,0 m	410 m2
Parkstreifen 2,0 m	340 m2
Randstreifen 0,80 m	80 m2

Wohnstraßen (Breite 3,50 m)	833 m2
Randstreifen 0,80 m	136 m2
Parkstreifen 2,0 m	200 m2

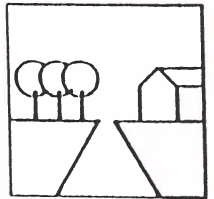
Wohnstraße (Breite 3,0 m)	82 m2
Randstreifen 0,80 m	42 m2

Fußweg (3,0 m)	282 m2
incl. Randstreifen	

Fußweg (2,0 m)	44 m2
----------------	-------

3.589 m2
=====

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

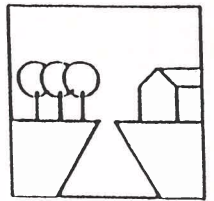


8.6.3 Öffentliche Grünflächen

westliche Ortsrandeingrünung	1.134 m2
südliche Ortsrandeingrünung	617 m2
Fußweg	90 m2

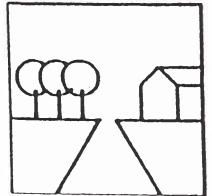
	1.841 m2
 Immissionsschutzfläche	 995 m2

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.6.5	Baugrundstücke	21 Parzellen
	21 Einfamilienhäuser	21 WE
8.6.6	WE/ha Bruttowohnbauland	9,88 WE/ha
8.6.7	Durchschnittl. Parzellengröße	705,5 m²
8.6.8	Einwohnerzahl 21 x 4	84 EW
8.6.9	Bruttowohndichte	40 EW/ha
	Nettowohndichte	57 EW/ha

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.7 ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN

8.7.1 Grunderwerb Straßen

3.800 m² xDM (Angabe Gemeinde)DM

**8.7.2 Kosten für Straßenerschließung
und Grünflächen**

Anliegerstraße 4,75 x 2,0 m Parken

240 lfdm x 1.200,-- DM	288.000,-- DM
380 m ² x 250,-- DM	95.000,-- DM

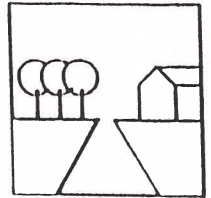
Anliegerstraße 3,50 m + 2,0 m Parken

135 lfdm x 900,-- DM	121.500,-- DM
240 m ² x 250,-- DM	60.000,-- DM

Wendeschleifen

600 m ² x 250,-- DM	150.000,-- DM
--------------------------------	---------------

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



Bepflanzung 60.000,-- DM

Fußwege 1,50 m gepflastert

100 lfdm x 300,-- DM 30.000,-- DM

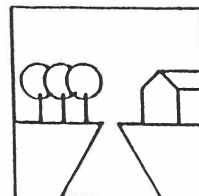
Trampelpfade 1,50 m wassergebunden

120 lfdm x 150,-- DM 18.000,-- DM

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

Ein genauer Kostenvoranschlag kann erst nach Vorliegen der Objektplanung erfolgen.

BEBAUUNGSPLAN: "HAIBACHÄCKER"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



9. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Das künftige Baugebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haibach derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt (Deckblatt zum FNP).