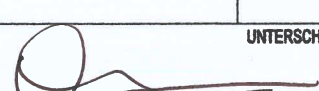


Obersichtslageplan, ohne Maßstab

MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE



Lindenstrasse 34a 94342 Straßkirchen - Tel. 09424/9420-0 - Fax 09424/8176 - strasskirchen@mks-ai.de - <http://www.mks-ai.de>

PLANART Bebauungs- und Grünordnungsplan	ZEICHNUNG-NR. B.1.0.0.
BAUORT / PROJEKT WA Haibachäcker Erweiterung I	PROJEKT-NR. 2003-5
	BAUABSCHNITT
AUFTRAGGEBER/BAUHERR Gemeinde Haibach Wirtoweg 1 94 353 Haibach	TEILABSCHNITT
	LANDKREIS Straubing-Bogen
	REGIERUNGS-BEZIRK Niederbayern
DARSTELLUNG Lagepläne, Verfahrensvermerke	MASZTAB 1:1.000
	PLANGRÖSSE 0.18 m ²
	DATEINAME
BEARBEITET al	GEZEICHNET al
ORT / DATUM Straßkirchen, den 24.06.2003	
UNTERSCHRIFT 	

AUFSTELLUNG

Der Gemeinderat von Haibach hat in seiner Sitzung vom **19. DEZ. 2002** die Aufstellung des Bebauungsplanes- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **10. MRZ. 2003** öffentlich bekannt gemacht.

Haibach, den **07. JULI 2003**

Alois Raiber
(1. Bürgermeister)

VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG

Den Bürgern wurden gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis die Möglichkeit der Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Auswirkungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes eingeräumt. Am wurde in den Amtsräumen der Gemeinde Haibach die Gelegenheit zur öffentlichen Äußerung und Erörterung gegeben.

Haibach, den

(1. Bürgermeister)

1. AUSLEGUNG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde nebst Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom **24. APR. 2003** § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16. MAI 2003** bis **16. JUNI 2003** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **09. MAI 2003** ortstüblich bekannt gemacht.

Haibach, den **07. JULI 2003**

Alois Raiber
(1. Bürgermeister)

2. AUSLEGUNG / BECHRÄNKTE BETEILIGUNG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde nebst Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom gem. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich angelegt bzw. es wurde gem. § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB eine beschränkte Beteiligung durchgeführt. Dies wurde am ortstüblich bekannt gemacht.

Haibach, den

(1. Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Haibach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **24. JUNI 2003** den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Festsetzungen gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayVO in der Fassung vom **24. JUNI 2003** als Satzung beschlossen.

Haibach, den **07. JULI 2003**

Alois Raiber
(1. Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird nebst Festsetzungen und Begründung hiermit nach Durchführung des Anzeigeverfahrens ausgefertigt.

Haibach, den **29. Juli 2003**

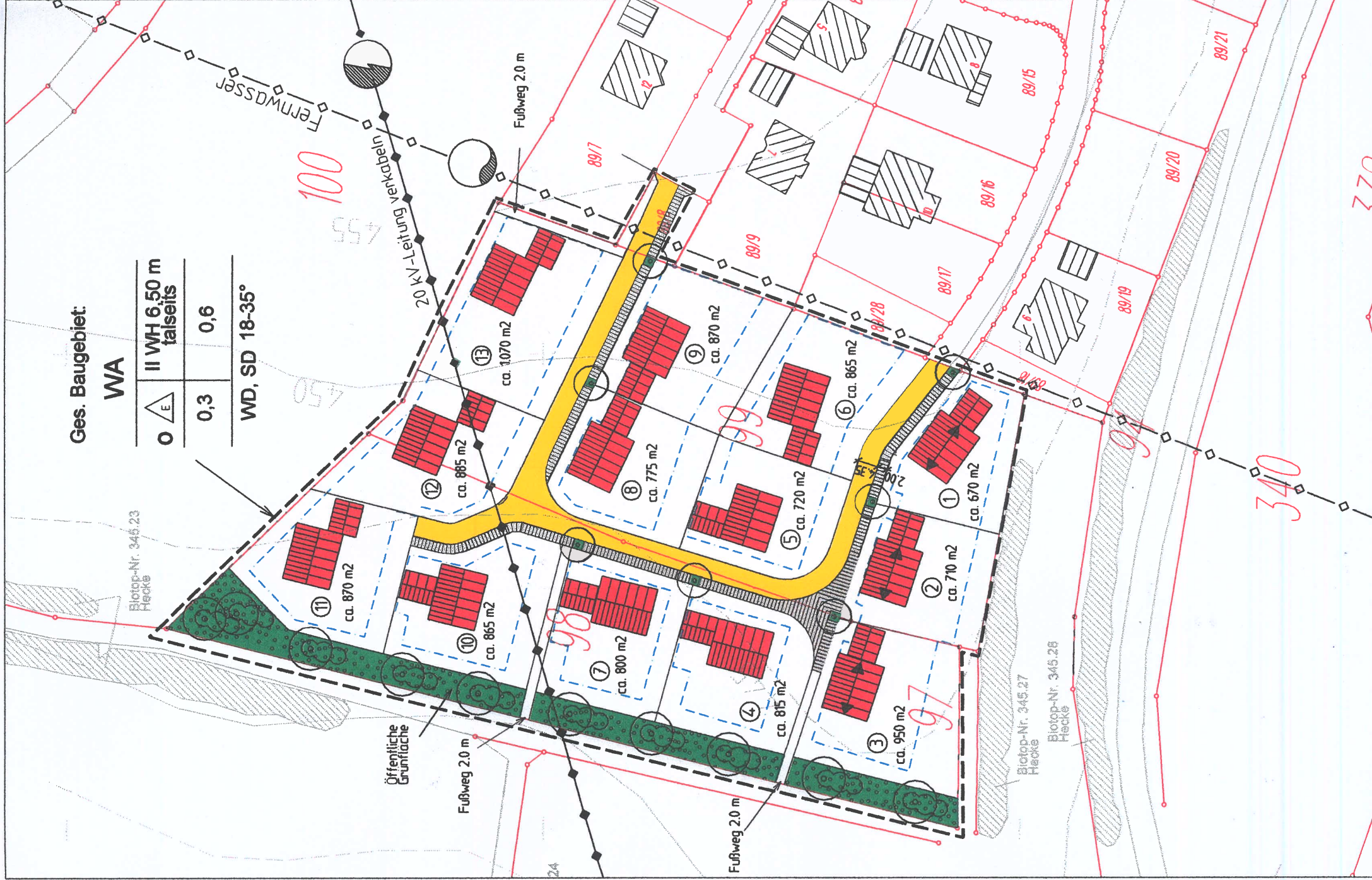
Alois Raiber
(1. Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG

Die Gemeinde Haibach hat mit Beschluss den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortstüblich am **29. Juli 2003** bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Festsetzungen damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Haibach, den **29. Juli 2003**

Alois Raiber
(1. Bürgermeister)



**Bebauungs- und Grünordnungsplan
des Allgemeinen Wohngebietes**

WA „ HAIBACHÄCKER – ERWEITERUNG I “

Gemeinde: Haibach
Landkreis: Straubing-Bogen
Reg.bezirk: Niederbayern

LAGEPLÄNE MIT PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Planung:



MKS Architekten - Ingenieure
Lindenstraße 34a
94342 Strasskirchen
Tel.: 09424/9420-0
Fax: 09424/8176
Mail: strasskirchen@mks-ai.de
Web : www.mks-ai.de

Bearbeitung:

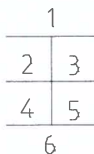
Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt

Strasskirchen,

den 24.06.2003

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Erläuterung zur Nutzungsschablone



1. Art der baulichen Nutzung (WA = Allg. Wohngebiet)
2. Bauweise (o = offene, E = nur Einzelhäuser zulässig)
3. Maximal zulässige Vollgeschosse,
Zulässige maximale Wandhöhe (WH) talseits in m über Urgelände
4. Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
5. Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
6. Dachform (WD = Walmdach, SD = Satteldach),
zulässige Dachneigung in Grad (°)

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

1.2  Die Ffirstrichtung der Hauptgebäude ist für Gebäude wie im Plan dargestellt festgesetzt. Bei untergeordneten Nebengebäuden und Garagen ist eine abweichende Ffirstrichtung zugelassen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 **II WH = 6,50 m** Maximal zwei Vollgeschosse (Höchstgrenze), talseitige Wandhöhe maximal 6,50 m ab OK Urgelände, traufseitig gemessen.

GRZ = 0,30, zulässige GFZ = 0,60

Bei einer Hangneigung von mind. 1,50 m, an den Gebäudeaußenkanten gemessen, ist zwingend die Hausform Hanghaus zu wählen.

3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 **o** Offene Bauweise (gem. § 22 BauNVO)

3.1.1  Nur Einzelhäuser zulässig

3.2  Baugrenze




3.3 Dachgestaltung (gem. § 9 BauGB)

WD, SD
18°-35°

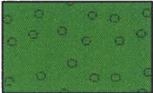
Zulässig sind Walmdächer und Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 18° und 35° und roten bis rotbraunen sowie gelbbraunen, kleinformatigen Dachpfannen.




4.0 Verkehrsflächen

- 4.1  Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn), geplante Breite 4,35 m, Asphalt
- 4.2  Mehrzweckstreifen (Parken, Ausweichen, Einfahrten...), Betonsteinpflaster, geplante Breite 2,00 m
- 4.3  Fußweg zur Anbindung an die Landschaft, wassergebundene Wegedecke, geplante Breite 2,0 m

5.0 Grünordnung

- 5.1  Öffentliche Grünfläche, nicht überbaubar.
Der Einsatz von Düngemitteln und chemischen Mitteln innerhalb der Fläche ist nicht zulässig. Eine Einfriedung der Flächen ist nicht zulässig, ausgenommen ein Wildschutzzaun zum Schutz von Anpflanzungen innerhalb der ersten 3 Vegetationsperioden.

- 5.1.1  Zu pflanzender Laubbaum, ohne Standortfestlegung, dargestellte Anzahl als Mindestzahl zwingend (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB).

Arten:

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Gew. Esche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	-	Wild-Birne
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Mindestpflanzgrößen: Hochstamm, Stammumfang 12-14

- 5.1.2  Zu pflanzende Strauchhecke, ohne Standortfestlegung (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB).

Mindestens 50% der Länge der Grundstücksgrenze ist mit einer Zweireihigen Strauchhecke zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1.50 m.

Abstand der Reihen untereinander: 1,0 m

Arten:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel



Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gew. Liguster
Rosa spec.	-	Wildrosen
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

Mindestpflanzgrößen: Strauch, 2x verpflanzt, 60-100

5.1.3



Zu pflanzender straßenbegleitender Laubbaum, ohne Standortfestlegung, dargestellte Anzahl als Mindestzahl zwingend (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB). Die Größe der Baumscheibe (Pflanzstandort) muss minimal 4 m² betragen.

Arten und Sorten genannter Arten:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Gew. Esche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde










Mindestpflanzgrößen: Hochstamm, Stammumfang 12-14

6.0 Sonstige Planzeichen

6.1 ■ ■ ■ | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung



II. PLANLICHE HINWEISE

1.  Hauptgebäude (Bestand)
2.  Garagen-/Nebengebäudestandort (Bestand)
3.  Hecke (Bestand) mit Angabe der Biotopkartierungs-Nummer
4.  Parzellenummerierung, mit Angabe der ungefähren Flächengröße
5.  Hauptwasserleitung, unterirdisch (Fernwasserversorgung)
6.  Stromleitung unterirdisch (Bestand)
7.  Stromleitung 20 kV, überirdisch (Bestand)
8.  Höhenlinie (Angabe in NN-Höhen)
9.  Besteh. Flurstücksgrenzen mit Fl.Nrn.
11. Sonstige Eintragungen sind Signaturen der Digitalen Flurkarte, oder andere Hinweise. Nicht unter I. aufgeführte Darstellungen sind somit keine planlichen Festsetzungen.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bauweise

- 1.1 Die gesetzlichen Abstandsflächen sind gem. den Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten.
- 1.2 Offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 1.3 Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes (wie z.B. An- und Vorbauten, Wintergärten, Erker usw.) sowie untergeordnete Nebengebäude und Garagen sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen sowie sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden können.

2.0 Baugestaltung Hauptgebäude

- 2.1 Dachneigung 18° - 35°
- 2.2 Dachform Walmdach, Satteldach; bei untergeordneten Anbauten (z.B. Wintergarten, Windfang, Vordach) ist die Ausbildung eines Pultdaches mit flacherer Dachneigung zulässig. Es ist allseitig ein Dachüberstand herzustellen.
- 2.3 Dachdeckung Kleinformatige Dachplatten, Farbe rot/rotbraun, gelbbraun; bei untergeordneten Anbauten ist auch eine Blecheindeckung zulässig.
- 2.4 Dachgauben Zulässig ab einer Mindestdachneigung von 28°, unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m und untereinander von mind. 1,5 m.
- 2.5 Solaranlagen / Fotovoltaikanlagen Zulässig; wenn sie auf der Dachfläche angebracht werden, müssen sie den gleichen Neigungswinkel wie die Dachfläche selbst besitzen.
- 2.6 Wandhöhe auf Festsetzung I 2.1. wird verwiesen. Die unbefensterte Ausbildung eines Kniestockes mit einer Höhe von mehr als 1,25 m ist unzulässig.

2.2 Garagen und Nebengebäude

- 2.2.1 Garagen und Nebengebäude sind mit derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude auszubilden. Zulässig sind Walm- und Satteldach. Als Dacheindeckungen sind kleinformatige Dachplatten, Farbe rot/rotbraun, gelbbraun, bei untergeordneten Anbauten auch eine Blecheindeckung zulässig.
- 2.2.2 Kellergaragen sind unzulässig.



2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,1 m über OK Gelände zulässig. Mauern, Sockel und Streifenfundamente sind unzulässig.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierte Zäune sind mit vorwiegend stehenden Stäben aus Holz oder Metall zulässig.

Zum privaten Nachbargrund, an den Grenzen zu öffentlichen Grünflächen sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Private Stellplätze bzw. Garagenzufahrten dürfen auf einer Tiefe von 5,0 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.

2.4 Private Stellplätze

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Geeignet sind z.B. Naturstein-Pflaster, Pflaster mit Grasfugen. Engfugiges Betonverbundpflaster oder Asphalt ist nicht zulässig.

Vor jeder Garagenzufahrt ist auf dem privaten Grundstück ein Stauplatz von mind. 5,0 m Tiefe vorzusehen.

2.5 Niederschlagswasserbehandlung

Dach- und Oberflächenwasser sind in die öffentliche Mischwasserkanalisation abzuleiten.

3.0 Grünordnung

3.1 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen nach Abschnitt I Punkt 5.1.1 bis Punkt 5.1.3 sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

3.2 Geländemodellierung auf privaten Flächen

3.2.1 Geländeabgrabungen und Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m über Urgelände zulässig. In Abweichung dazu sind bei den Parzellen 7 und 10 Auffüllungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über Urgelände zulässig. Böschungen für Abgrabungen und Auffüllungen sind nicht steiler als im Verhältnis von 1:2 (Höhe : Breite) auszubilden.

3.2.2 Stützmauern oder Stützelemente sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Länge 5 m und deren sichtbare Höhe 0,8 m über OK Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk oder vollflächig begrünzte Stützvorrichtung.

3.2.3 In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße und die öffentliche Mischwasserkanalisation darzustellen.



IV. TEXTLICHE HINWEISE

1.0 Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Gegenstände, wie Knochen-, Metall- oder Keramikteile gefunden werden, ist vom Bauherrn bzw. den bauausführenden Firmen sofort das Landesamt für Denkmalpflege oder das Landratsamt zu verständigen.

2.0 Pflege der privaten Grünflächen

Bei der Pflege von Grün- und Pflanzflächen soll auf den Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger verzichtet werden.

3.0 Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, das Dachablaufwasser in einer unterirdischen Regenwasserzisterne aufzufangen und als Brauchwasser bzw. für die Gartenbewässerung zu nutzen. Der Überlauf einer Zisterne ist in die öffentliche Mischwasserkanalisation abzuleiten.

Der Bauwerber wird darauf hingewiesen, der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing zu melden ist.

Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

4.0 Baumaterialwahl

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und –ausführung auf solche Baumaterialien verzichtet werden sollte,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind,
- die in nicht energie-, ressourcen-, bzw. umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können
- oder bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wiederverwertbare Abfallprodukte anfallen.

Als Unterbau der öffentlichen Verkehrsflächen sowie von privaten Stellplätzen und Gebäudevorbereichen sollte zur Schonung der natürlichen Rohstoffressourcen soweit technisch möglich Bauschuttgranulat aus dem Bauschuttrecycling Verwendung finden.

5.0 Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Jeder Aufenthaltsbereich muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen.

Der Inhalt des Merkblattes zu Bebauungsplänen (Kreisbrandrat) ist zu beachten.

6.0 Abfallentsorgung

Die Bauwerber der Parzellen 10 und 11 werden darauf hingewiesen, dass die Abfallbehälter an den Entleerungstagen bis zur Ringstraße gebracht werden müssen.

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

WA „Haibachäcker Erweiterung I“

Gemeinde: Haibach
Landkreis: Straubing-Bogen
Reg.bezirk: Niederbayern

BEGRÜNDUNG

Planung:



MKS Architekten - Ingenieure

Lindenstraße 34a
94342 Straßkirchen
Tel.: 09424/1258 + 1568
Fax: 09424/8176

Bearbeitung:

Th. Althammer
Landschaftsarchitekt

Straßkirchen,

den 24.06.2003

1. Planungsdaten

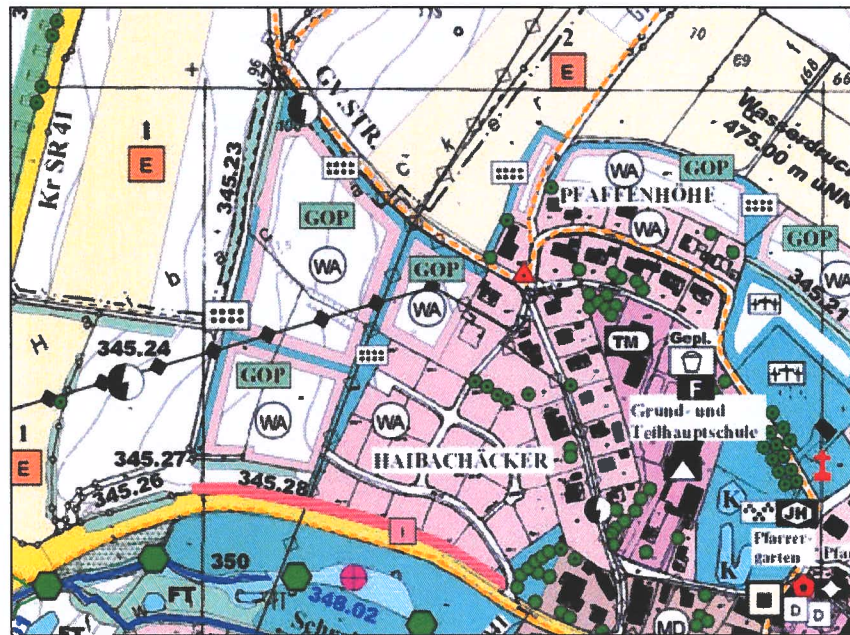
Aufstellung

Mit Beschluss vom 24.04.2003 hat der Gemeinderat von Haibach die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung (B-Plan) für das Allgemeine Wohngebiet WA „Haibachacker Erweiterung I“ beschlossen.

Den Planungsauftrag erhielt das Büro MKS Architekten - Ingenieure (Straßkirchen).

FNP / LP

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (genehmigt am 16.12.1999) der Gemeinde Haibach weist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet aus. Für das Baugebiet ist ein Grünordnungsplan aufzustellen.



2. Beschreibung des Plangebietes

- Abgrenzung** Das Plangebiet liegt unmittelbar am westlichen Ortsrand des Ortschaft Haibach, in Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Haibachacker“. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird gebildet aus den Flurstücken 98 und 99 der Gemarkung Haibach.
- Topographie, Geologie** Das Gelände ist nach Westen geneigt und weist etwa mittig der Westgrenze eine deutliche Geländemulde auf. Der Hochpunkt liegt am Nordosteck bei ca. 455 m ü.NN und fällt nach Südwest auf ca. 444 m ü.NN. Die Mulde im Westen fällt bis auf ca. 440 m ü.NN ab. Entlang der Grenz von Flur-Nummer 98 und 99 hat sich nutzungsbedingt ein grasiger Ranken ausgebildet, der eine Höhe bis max. 0,60 m aufweist.
- Die natürliche Entwässerung erfolgt aufgrund der Topographie fast ausschließlich über die Mulde im Westen in das Einzugsgebiet der weiter westlich verlaufenden Menach. Die südlichen Teilflächen entwässern über die Hanglage in Richtung des Riesgrabens.
- Die vorherrschenden Böden sind flach- bis mittelgründige, sandig-lehmige Braunerden aus Gneiszersatz. Die landwirtschaftliche Standortkartierung weist das Gebiet als Ackerstandort (Gerstenstandort) aus. Auffüllungen oder Altlasten im Untergrund sind der Gemeinde nicht bekannt.
- Natur und Landschaft** Das Plangebiet gehört naturräumlich zum Mitterfeller Hochland, einer Unter-einheit des Falkensteiner Vorwaldes.
- Es liegt nicht innerhalb der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald.
- Das Gelände wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Süden grenzt eine Baum-Strauch-Hecke (Kartiertes Biotop Nr. 345.27) an, die auf einer ca. 2-3 m hohen Böschung stockt und so eine natürliche Begrenzung nach Süden bildet. Bestandsbildend sind Stiel-Eiche, Vogel-Kirsche und Walnuß. In der Strauchschicht finden sich überwiegend Schlehe, Wildrosen, Brombeere und Himbeere.
- Westlich wird das Plangebiet durch einen 4-5m breiten Feldweg begrenzt, der im Norden durch Baum-Strauch-Hecken (Kartiertes Biotop Nr. 345.23) gesäumt wird.
- Die außerhalb des Geltungsbereiches umliegenden Fluren werden ebenfalls landwirtschaftlich als Acker bzw. Intensivgrünland genutzt.
- Flächen im Sinne des Art. 13 (d) BayNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Gewässer** Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer oder Quellaustritte vorhanden.

3. Planungsinhalte

- Anlass und Ziel** Die Gemeinde Haibach plant die Erweiterung des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes WA „Haibachäcker“ nach Westen.
Die Baugebietsausweisung dient der Deckung der örtlichen Nachfrage nach Bauland und ist unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- Erschließung** Die Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, die beide bestehenden Stichstraßen im Baugebiet Haibachäcker verbindet. Die geplante Fahrbahnbreite beträgt 4,35 m, südlich bzw. westlich davon schließt sich ein abschnittsweise gepflasterter Mehrzweckstreifen (Parken, Ausweichen, etc..) mit einer Breite von 2,00 m an. An den Parzellierungsgrenzen sind zur inneren Durchgrünung und Auflockerung Baumstandorte vorgesehen.
Die Parzelle Nr. 11 wird über eine ca. 22 m lange Stichstraße vom der Ringstraße aus erschlossen, entlang der Westseite verläuft ebenfalls ein Mehrzweckstreifen von 2,0 m. Die Anbindung an örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen erfolgt über das Baugebiet „Haibachäcker“ und die Kreisstraße SR 41 (Bahnhofstraße).

Die Anbindung des Baugebietes an die freie Landschaft bzw. an die mögliche Baugebietserweiterung im Norden (vgl. FNP/LP) wird über 2,0 m breite Fußwege sicher gestellt, die mit einer wassergebundenen Wegedecke erstellt werden.
- Bebauung** Zugelassen ist eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise.
Die Festsetzung der Firstrichtung in Ost-West-Richtung für Hauptgebäude auf den Parzellen Nr. 1-3 erfolgt aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes, da sich die Bebauung im Zufahrtsbereich zur Ortschaft Haibach entwickelt und die straßenseitigen Gebäude hier überwiegend traufseitig orientiert sind. Zudem erschweren die topographischen Verhältnisse eine andere Gebäudestellung bzw. würden erhebliche Geländeänderungen erfordern.

Für die Parzellen 4-13 ist eine Festlegung der Hauptfirstrichtung aus gestalterischen Gründen nicht erforderlich. Die Bauwerber sollen die Möglichkeit erhalten, die Geländegestalt durch die freie Wahl der Gebäudestellung möglichst effektiv auszunutzen und nicht durch eine vorgegebene Richtung zu unverhältnismäßigen Geländeab- oder -aufträgen gezwungen zu sein.

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die festgesetzte talseitige Wandhöhe von 6,50 m begrenzt. Die festgesetzte Dachneigung von 18°-35° orientiert sich zum einen an der bestehenden Bebauung in Haibach, soll aber auch alternative Gebäudetypen ermöglichen, so z.B. den umgangssprachlich so genannten „Toscanastil“.
Aus diesem Grund sind als Dachformen neben dem Satteldach auch Walmdächer zulässig. Als Dacheindeckung sind rote bis rotbraune und gelbbraune, kleinformatische Dachpfannen zugelassen. Die mögliche Palette an Erdtönen fügt sich in das Erscheinungsbild der bestehenden Bebauung ein.

Die Zulässigkeit von Abgrabungen bzw. Auffüllungen wird auf 0,5 m gegenüber dem Urgelände begrenzt, um eine nachhaltige Veränderung des Geländes zu vermeiden. Lediglich bei den Parzellen Nr. 7 und Nr. 10 sind Auffüllungen bis 1,0 m zulässig, da die Flächen im Tiefpunkt der Geländemulde liegen. Die Veränderung der Topografie, insbesondere entlang der Westgrenze kann durch den bepflanzten öffentlichen Grünstreifen kompensiert werden, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind.

Grünordnung

Die Einbindung der künftigen Bebauung in die umgebende Landschaft wird durch die Festsetzung öffentlicher, nicht überbaubarer Grünflächen, die mit Pflanzgeboten belegt sind, sicher gestellt.

Zur Einbindung in die Landschaft sind im Westen des Baugebietes Laubbäume in der dargestellten Mindestanzahl zu pflanzen.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist auf mind. 50 % der Länge eine zweireihige Laubholzhecke mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu pflanzen.

Die innere Durchgrünung des Baugebietes erfolgt durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes für straßenbegleitende Laubbäume.

Geeignete Baum- und Straucharten sind in den Pflanzenlisten genannt.

Eingriffsregelung

§ 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Der Eingriffsregelung wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom September 1999 zu Grunde gelegt.

Für das Plangebiet kann das vereinfachte Vorgehen gem. Punkt 3.1 des Leitfadens angewendet werden. Entsprechend der Checkliste sind die einzelnen Punkte wie folgt zu beantworten:

0. **Planungsvoraussetzungen:** Es wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan erstellt.

1. Vorhabenstyp:

1.1 Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO.

1.2 Festgesetzte GRZ nicht größer als 0,3

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Lebensräume mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft.

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung vorgesehen, z.B. Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Pflanzgebote für standortgerechte heimische Bäume und Sträucher, Einfriedungen ohne Sockel oder Streifenfundamente.

3. **Schutzgut Boden:** Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt: Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Garageneinfahrten, Asphalt nur für Fahrbahnen, Reduzierung der Fahrbahn- und Gehwegbreiten auf das Mindestmaß.

4. Schutzgut Wasser

4.1 Grundwasser ist nicht vorhanden (Hanglage).

4.2 Quellen, wasserführende Schichten und überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden.

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Garageneinfahrten, Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Gehwege.

5. **Schutzgut Luft / Klima:** Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

6.2 Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken / Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente; maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

6.3 Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen: Baum-Strauch-Hecke im Westen unter Einbindung bestehender Heckenstrukturen, straßenbegleitende Baumpflanzungen.

Gemäß dem Leitfaden können alle Kriterien für das vereinfachte Vorgehen positiv beantwortet werden; von einer Anwendung der Eingriffsregelung kann daher abgesehen werden, es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

4. Ver- und Entsorgung

Wasser	Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die gemeindeeigene Wasserversorgung Haibach.
Strom	Die Stromversorgung obliegt der e.on AG. Das Plangebiet soll an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden. Die bestehende Freileitung wird im Bereich des Baugebietes unterirdisch verkabelt.
Telekommunikation	Der Anschluss des Gebietes ans Telekommunikationsnetz obliegt der Deutschen Telekom AG.
Schmutzwasser-Entsorgung	Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation in die gemeindliche Kläranlage Haibach abgeleitet und hier entsorgt.
Regenwasser-entsorgung	Das anfallende Regenwasser wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation in die gemeindliche Kläranlage Haibach abgeleitet.
Müll	Der Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land ist für die Müllbeseitigung zuständig. Auf die textlichen Hinweise im Bebauungsplan wird verwiesen.
Brandschutz	Die Löschwasserversorgung ist in der erforderlichen Quantität über das öffentliche Wasserleitungsnetz (Hydranten) gesichert.

5. Flächenangaben

Gesamtfläche:	ca. 13.532 m ²	(100,00 %)
Öffentliche Verkehrsfläche, incl. Mehr-Zweckstreifen u. Fußwege	1.550 m ²	(11,46 %)
Öffentliche Grünflächen, incl. Straßen-Begleitende Baumstandorte	1.117 m ²	(8,25 %)
Bauland:	10.865 m ²	(80,29 %)
Grobparzellierung Bauland (ca.- Angaben):		
1. 670 m ²	2. 710 m ²	3. 950 m ²
4. 815 m ²	5. 720 m ²	6. 865 m ²
7. 800 m ²	8. 775 m ²	9. 870 m ²
10. 865 m ²	11. 870 m ²	12. 885 m ²
13. 1.070 m ²		