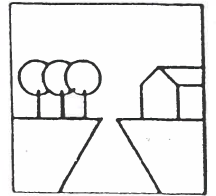


**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**

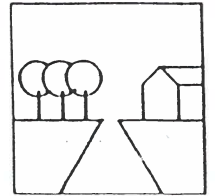
**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



## INHALTSVERZEICHNIS

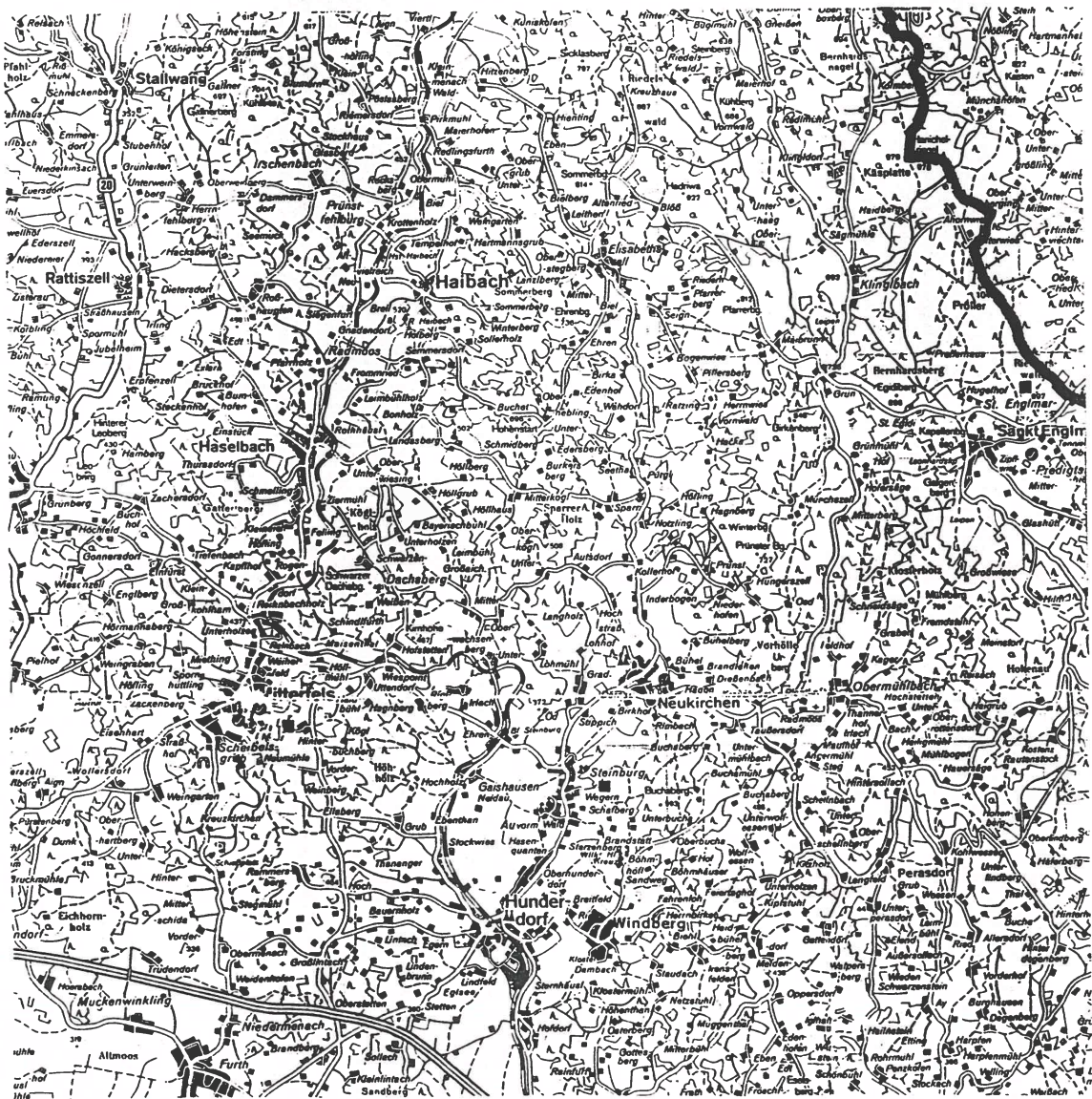
1. PLANLICHE ÜBERSICHT
2. BAULICHE FESTSETZUNGEN
3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
4. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG,  
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
5. BEBAUUNGSPLAN
6. VERFAHREN
7. GESTALTUNGSHINWEISE
8. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
9. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



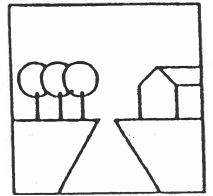
**1. PLANLICHE ÜBERSICHT**

**1.1 KARTE M 1:100 000**





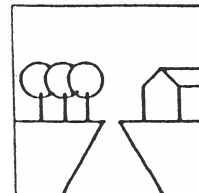
**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



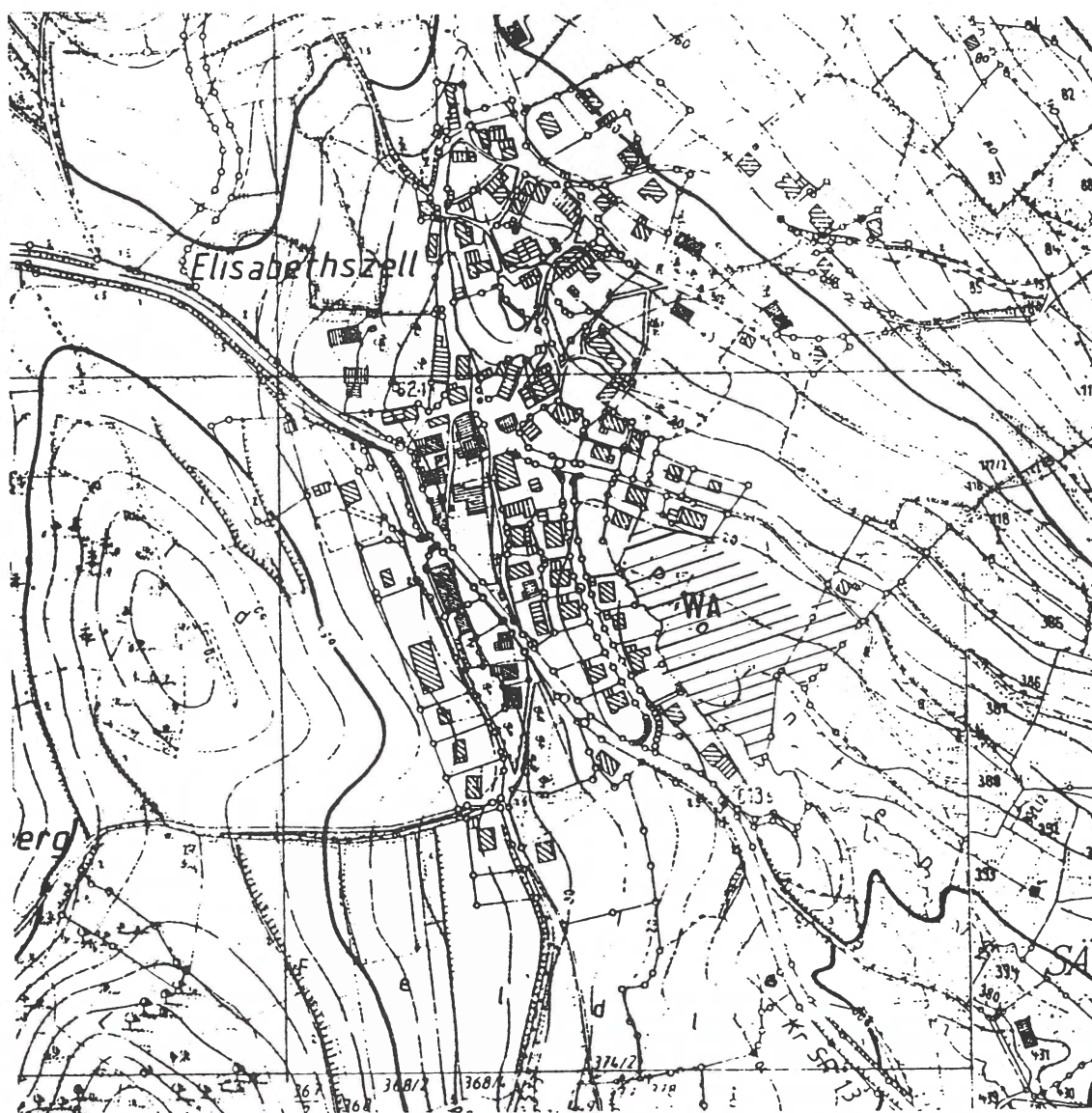
**1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:50000**  
(Landschaftsplan liegt nicht vor)



BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"  
ORT: ELISABETHSZELL  
GEMEINDE: HAIBACH  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



1.3 ÖRTLICHE LAGE DES BAUGEBIETES M 1:5000





ANSICHT V. SÜDEN



ANSICHT V. OSTEN

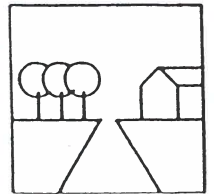


ANSICHT V. SÜDOSTEN





**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**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 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

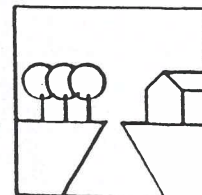
Grundflächenzahl GRZ 0,4  
Geschoßflächenzahl GFZ 0,6

#### **2.1.3 BAUWEISE**

Offene Bauweise



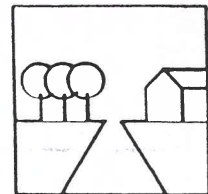
**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



#### 2.1.4 BAUGESTALTUNG HAUPTGEBÄUDE

<b>Dachform:</b>	Satteldach		
<b>Dachneigung:</b>	28° - 35°		
<b>Dachüberstände:</b>	<b>Traufe:</b>	max. 1,00 m	
	<b>Ortgang:</b>	max. 1,20 m	
	<b>bei Balkonen:</b>	max. 0,30 m	
		ab VK Balkon	
<b>Dachdeckung:</b>	rote, kleinformatige Dachplatten		
<b>Dachgauben:</b>	stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m <sup>2</sup> . Anordnung im mittleren Drittel der Dachfläche.		
<b>Solaranlagen:</b>	sind zulässig		
<b>Kniestock:</b>	max. 1,20 m bei E + D max. 0,40 m bei U + E + D		
<b>Sockel:</b>	sichtbar abgesetzte Sockel sind unzulässig. Der Anstrich ist im Farbton der Fassade auszuführen.		

**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



### **2.1.5 BAUGESTALTUNG NEBENGEBÄUDE**

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

Zufahrten gepflastert mit sickerfähiger Fugenausbildung (z. B. Rasenfugen) oder mit wassergebundener Decke. Asphaltierte Zufahrten unzulässig.

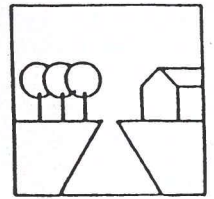
### **2.1.6 EINFRIEDUNGEN**

**Straßenseitig:** senkrechter sockelloser 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: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**

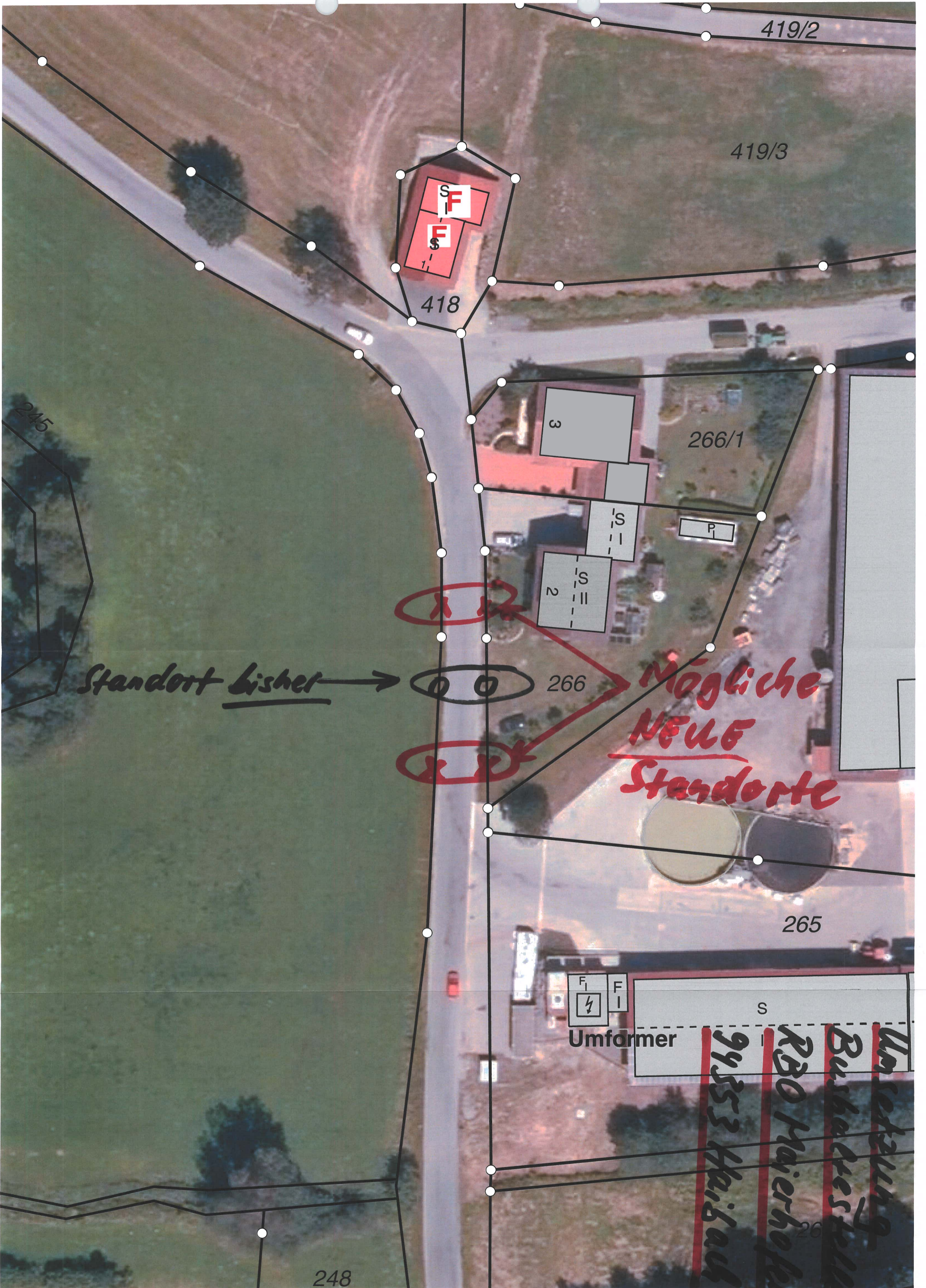


### 2.1.7 GELÄNDE / STÜTZMAUERN

Geländeänderungen von mehr als 50 cm  
Höhenunterschied sind unzulässig.  
Stützmauern sind ausschließlich als sog.  
Trockenmauern zulässig. Höhe max. 0,50 m.

Bei den Parz. Nr. 2 und 3 darf der  
Geländeverlauf gartenseitig nicht  
verändert werden.





419/2

419/3

418

266/1

266

265

248

245

Standort bisher →

Mögliche NEUE Standorte

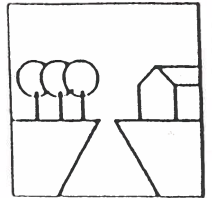
F<sub>1</sub> F<sub>2</sub>  
⚡ I

Umformer

S

Wasserleitung  
Buschdruckstelle  
RBO Majerhofer  
94353 Haibach

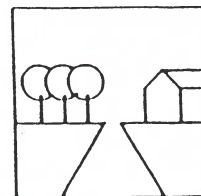




**2.2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

- |       |    |  |
|-------|----|--|
| 2.2.1 |    | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  |
| 2.2.2 |    | Baugrenze  |
| 2.2.3 |    | öffentliche Verkehrsfläche<br>geplante Breite<br>Straßenbegrenzungslinien grün |
|       |    | Pflasterung  |
|       |    | Fußweg   |
|       |    | Fußweg, wassergebundene Decke in variabler Breite zwischen 1,5 und 2,0 m       |
|       | P  | öffentlich nutzbare Stellplätze  |
| 2.2.4 | WA | Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO   |

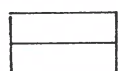
**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



2.2.5



Vorgeschriebene Hauptfirst-  
richtung



Vorgeschlagene Hauptfirst-  
richtung

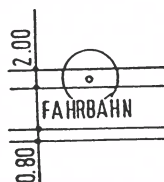
2.2.6

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)

2.2.7



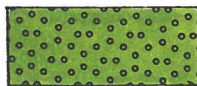
Straßenbegleitgrün auf  
öffentlichen Flächen

2.2.8



öffentliche Grünflächen

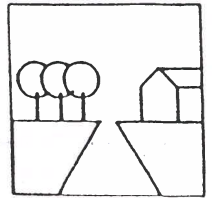
2.2.9



Biotop



**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



### 3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### 3.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

##### 3.1.1 STRASSENBEGLEITENDE PFLANZUNGEN

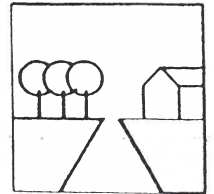
Zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung von Standort und Art

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

##### 3.1.2 SICHERUNG DER STRASSENBÄUME

Die entlang der Erschließungsstraße zu pflanzenden Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



### 3.1.3 PFLANZFLÄCHEN AM BAUGEBIETSRAND

Pflanzenliste:

#### Bäume 1. Ordnung

*Quercus robur*

Stieleiche

*Tilia cordata*

Winterlinde

*Acer pseudoplatanus*

Bergahorn

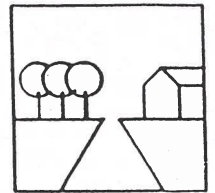
*Fagus sylvatica*

Rotbuche

Obstbaumhochstämme

Pflanzengröße: H2 x v m.B. 8/10

**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



---

Bäume 2. Ordnung

**Carpinus betulus**  
Hainbuche

**Acer campestre**  
Feldahorn

**Sorbus aria**  
Mehlbeere

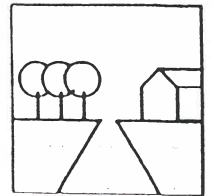
**Sorbus aucuparia**  
Eberesche

**Populus tremula**  
Zitterpappel

**Pflanzengröße: H2 x v 150/200**



**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



Sträucher:

*Corylus avellana*  
Hasel

*Cornus sanguinea*  
Hartriegel

*Enonymus europaeus*  
Pfaffenhütchen

*Rosa canina*  
Hundsrose

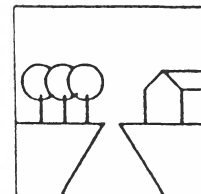
*Prunus spinosa*  
Schlehe

*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: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



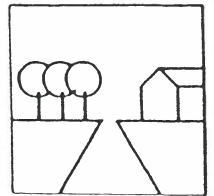
### 3.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

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:

- Winterlinde
- Stieleiche
- Bergahorn
  
- Hainbuche
- Feldahorn
- Eberesche
  
- Hasel
- Schlehe
- Holunder
- Hundsrose
- gem. Schneeball
- roter Hartriegel
- Pfaffenhütchen
- Hartriegel

**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**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.

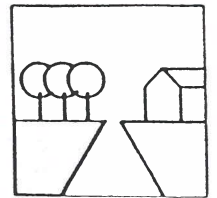
### **3.2.4 Jedem Bauwerber wird von der Gemeinde die Broschüre des Landkreises Straubing-Bogen mit Gestaltungshinweisen für Privatgärten ausgehändigt.**

### **3.2.5 PFLEGEVORGABE FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

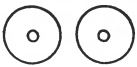
Auf die Anwendung von Pestiziden und Herbiziden ist zu verzichten.





**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



### 3.3 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

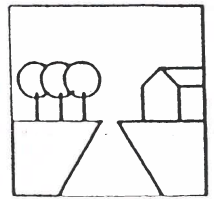
3.3.1  zu pflanzende Obst- oder Laubbäume (Standart zwingend)

 Obst- oder Laubbäume ohne Standortfestlegung

3.3.2  zu erhaltende Böschungen

3.3.3  geplante Hecken

**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**

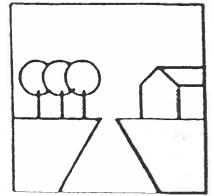


**4 PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG,**  
**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- |       |     |  |
|-------|-----|--|
| 4.1.1 |     | Gebäudebestand                                   |
| 4.1.2 | 370 | Flurstücksnummern                                |
| 4.1.3 |     | Flurstücksgrenzen mit<br>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<br>Elektrizitätsversorgung |
| 4.1.8 |     | Bestehender Graben                               |
| 4.1.9 |     | Vorgeschlagener Standort<br>für PKW-Garagen      |



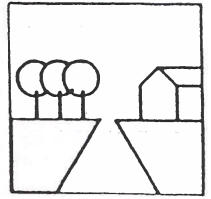
**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



4.1.10 —◇—◇ Abwasserleitung

4.1.11 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Dachneigung



## 4.2 TEXTLICHE HINWEISE

### 4.2.1 OBERFLÄCHENWASSER

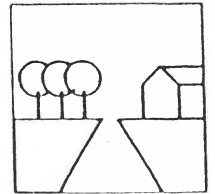
Das auf den Privatgrundstücken anfallenden Oberflächenwasser von Dächern und versiegelten Flächen sollte in Regenwassernutzanlagen (Zisternen) aufgefangen werden. Es kann teilweise das Leitungswasser (Trinkwasser) ersetzen (Gartenbewässerung, WC-Spülung etc.).

Eine großflächige Versickerung der Oberflächenwässer direkt im Baugebiet ist wegen der relativ bindigen mit Fels versetzten Bodenschichten kaum 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 Geräuscentwicklungen tolerieren.

**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



#### **4.2.3 ARCHÄOLOGIE**

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

#### **4.2.4 ABFALLENTSORGUNG**

Die Bewohner der Parzellen 2 - 7 müssen an den Abfuhrtagen ihre Abfallbehälter bis zu der Zwischenkehre bringen.

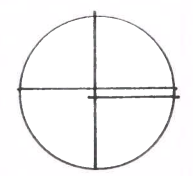
#### **4.3 AUSWIRKUNG AUF BEST. BEBAUUNGSPLÄNE**

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Pointen".





WA	E+D
0,4	0,6
SD	280350



Gemeinde: Haibach  
Ort: Elisabethszell

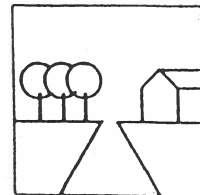
Bebauungsplan

"Pointen-Erweiterung" 1:1000

ARCHITEKTEN HORNBERGER ILLNER, WENY REGENSBURGER STR. 61 8440 STRAUBING TELEFON 09421/82121 TELEFAX 09421/82277	28.04.94 06.07.95	GEZ. GEA. GEA.
PLAN NR.	5	MASSTAB
NR.		



**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



6. VERFAHREN

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

1. Aufstellungsbeschluß:

Die Gemeinde Haibach hat in der Sitzung vom .....  
die Aufstellung des Bebauungsplanes "Pointen-Erweiterung"  
beschlossen..  
Der Aufstellungsbeschluß wurde am .....  
ortsüblich bekanntgemacht.

Haibach, den .....

.....  
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB  
und auf der Grundlage des WoBauErlG:

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

Haibach, den .....

.....  
1. Bürgermeister

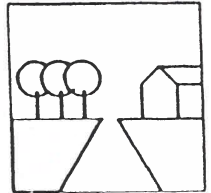
3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. <sup>2</sup>/<sub>3</sub> BauGB  
und auf der Grundlage des WoBauErlG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung  
vom ..**2.8. April 1994**.....wurde mit Begründung in  
der Zeit  
vom ..**0.7. Juli 1994**.....bis ..**20. Juli 1994**.....  
öffentlich ausgelegt.

Haibach, den .....  
**07. Juli 1995**

.....  
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"  
ORT: ELISABETHSZELL  
GEMEINDE: HAIBACH  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



4. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB:

Die Gemeinde Haibach beschließt den Bebauungsplan  
in der Fassung vom 06. Juli 1995 ..... als Satzung.

Haibach, den 21. Juli 1995 .....

Dilger .....

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 1. AUG. 1995 ..... genehmigt.

Haibach, den 28. Aug. 1995 .....

Dilger .....

1. Bürgermeister

1. AUG. 1995  
Straubing, 1. AUG. 1995  
Landratsamt Straubing - Bogen

Lermer  
Regierungsrat

6. Ausfertigung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 06. Juli 1995  
wird hiermit ausgefertigt.

Haibach, den 28. Aug. 1995 .....

Dilger .....

1. Bürgermeister



7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB:

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

Haibach, den .....

Dilger .....

1. Bürgermeister

PLANUNG:

ARCHITEKTEN  
HORNBERGER  
ILLNER+WENY

REGENSBURGER STR. 61  
94315 STRAUBING  
TELEFON 09421/82121  
TELEFAX 09421/82277

Vorentwurfsfassung: .....

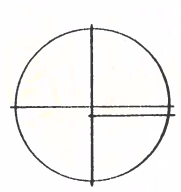
Entwurfsfassung: ..... 28.04.94

Planfassung: ..... 06.07.95





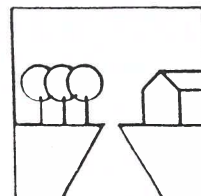
Gemeinde: Haibach  
 Ort: Elisabethszell  
 Städtebauliche  
 Gestaltung  
 "Pointen-Erweiterung"  
 MASSSTAB 1:1000



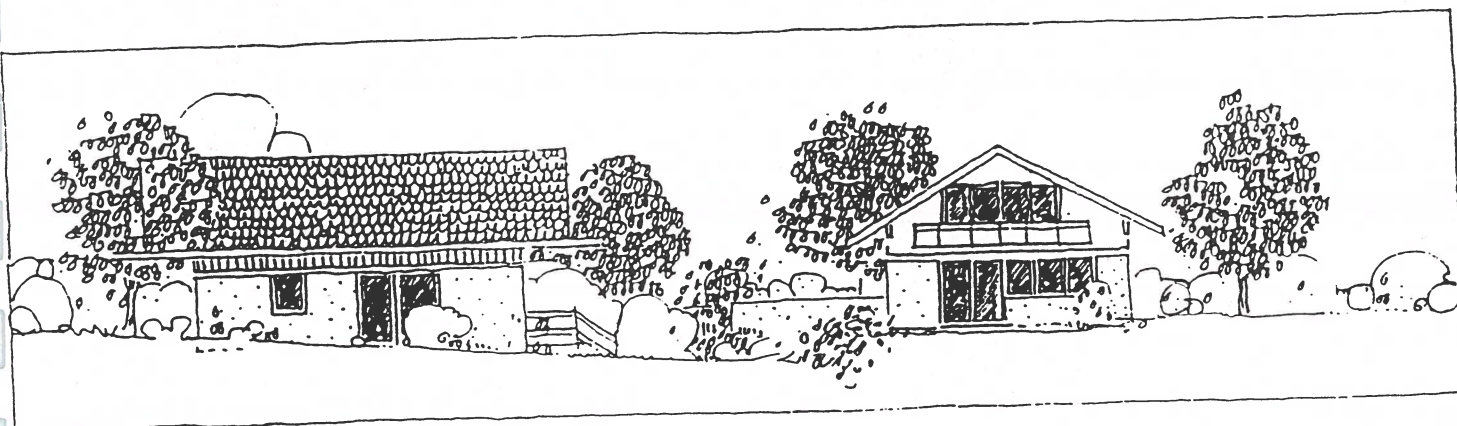
ARCHITEKTEN HORNBERGER ILNER, WENY REGENSBURGER STR 81 8440 STRAUBING TELEFON 09421/82121 FAX 09421/82277	28.04.94 06.07.95	GEZ. GEÄ. GEÄ.
PLANNR. 7	MASSSTAB 1:1000	



BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"  
ORT: ELISABETHSZELL  
GEMEINDE: HAIBACH  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



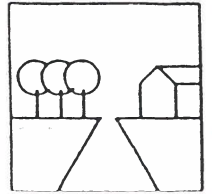
## 7. GESTALTUNGSHINWEISE



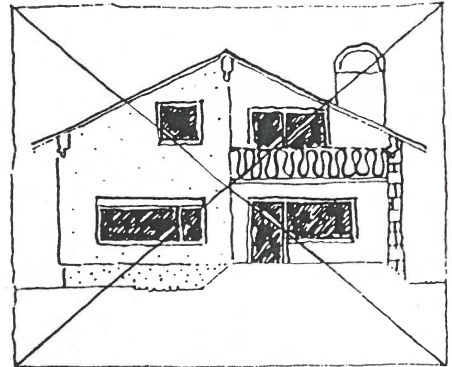
Gebäude in leicht hängigem Gelände:

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.

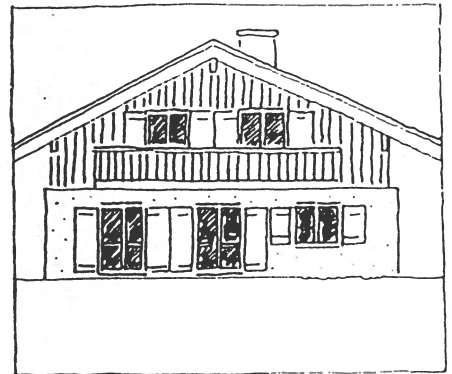
**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



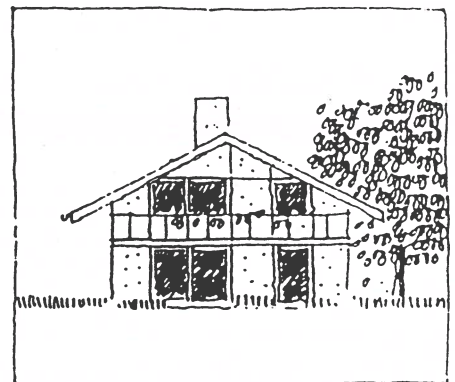
schlechte Gestaltung durch  
die Anhäufung verschiedenster  
Elemente



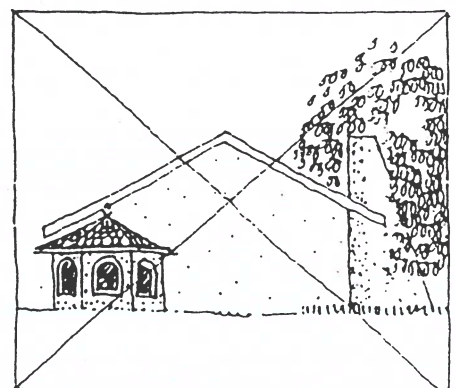
einfache, gute Fassadenproportionen



geschlossene Gebäudecken  
geben dem Haus Festigkeit

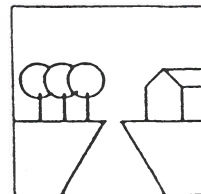


wuchtige Erker und Kamine  
entstellen das Haus, protzige Wirkung

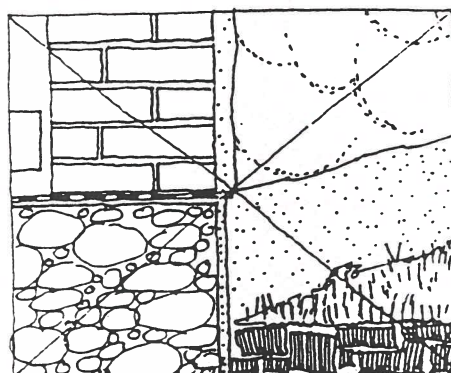




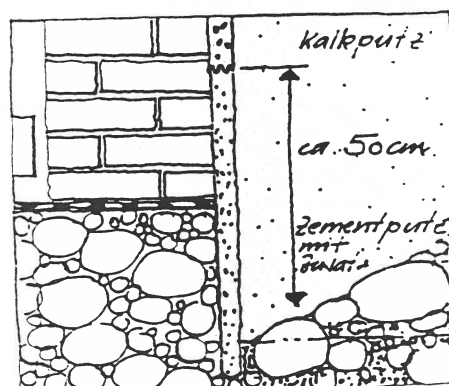
**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



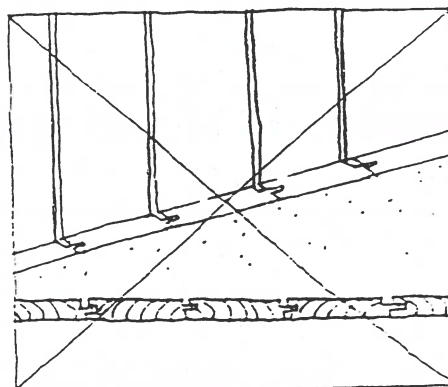
farblich abgesetzte Sockel  
"stelzen" das Haus auf



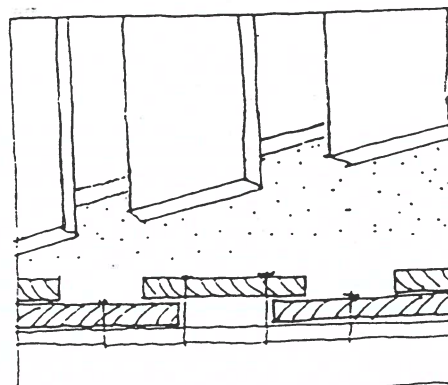
Ein "nahtloser" Übergang kann erreicht werden, wenn der Sockelbereich mit Zementputz in der gleichen Oberflächenstruktur wie der Fassadenputz ausgeführt wird.



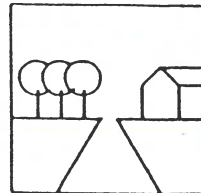
"Nut- und Feder"Schalung wirkt dünn und tapetenhaft



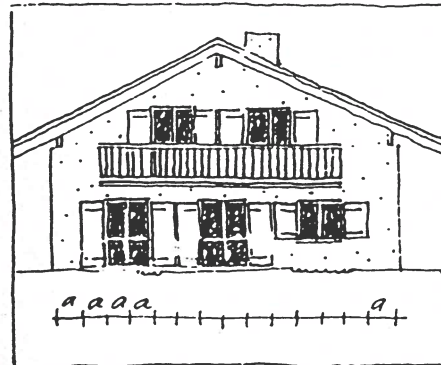
Bewährte senkrechte, überlukkete Schalung, auch "Stülpchalung" aus Fichtenholz. Ausführung auch mit unterschiedlich breiten Brettern möglich.



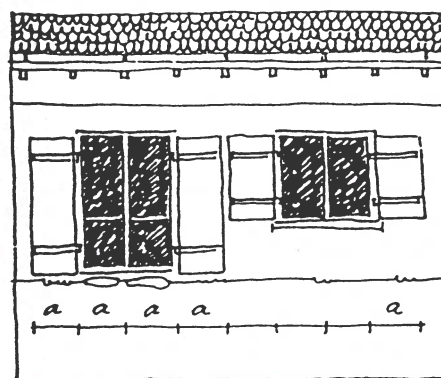
BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"  
 ORT: ELISABETHSZELL  
 GEMEINDE: HAIBACH  
 LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



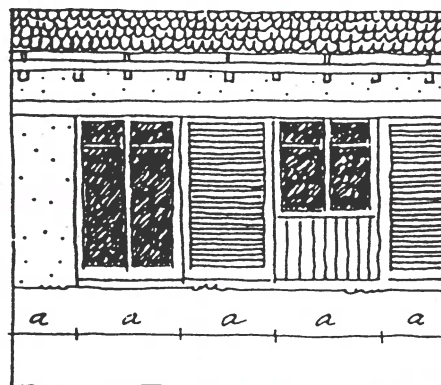
Die traditionelle Lochfassade  
 mit einheitlicher Fensteranordnung



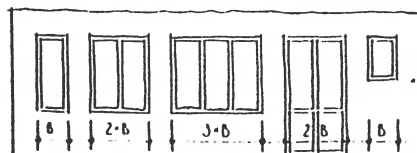
Lochfenster mit Läden;  
 klassische und unproblematische  
 Lösung



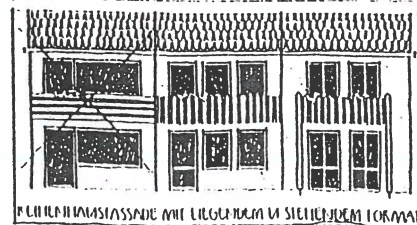
Rahmenhohe Fenster, die mehr Licht  
 geben, sind zwischen Mauerflächen  
 möglich, evtl. mit Schiebeläden



Additionsmodul stehender Grundfor-  
 mate bringt im Ergebnis harmonische  
 Fassaden

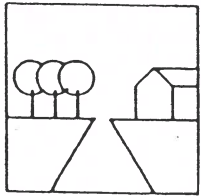


HARTEILIGER ANSATZ EINES STEHENDEN GRUNDFORMATES BRINGT NEBEN ANCHER VERSCHIEDEN GROSSE FENSTER IN EINER FASSADE HARMONISCH ZUSAMMENWIRKEN.

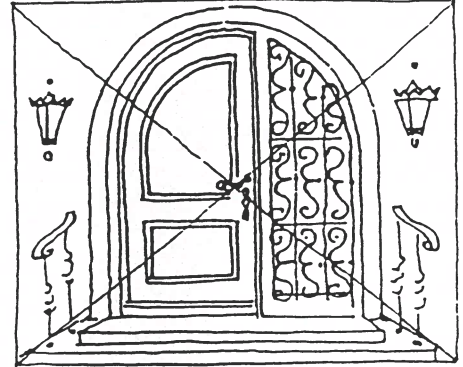


PERIPLASTFASSADE MIT LEGITIMEM WIRKUNGSPUNKT

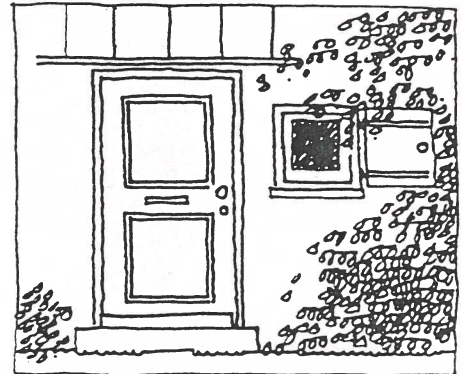
**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



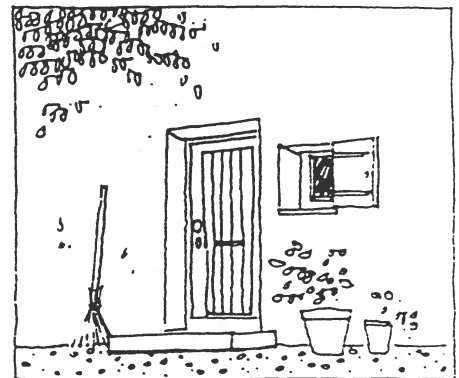
plastikbarocker Kitsch



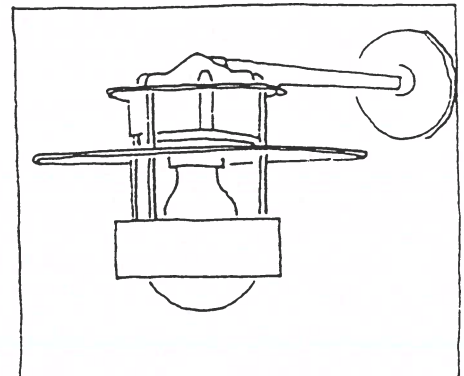
ungekünstelte, qualitätvolle  
Eingangssituation



Die einfache Haustür, in der  
Mensch und Pflanzen wirken

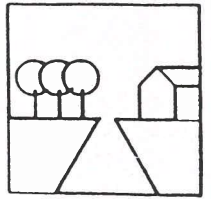


Schmuck durch funktionale  
Formgebung





**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



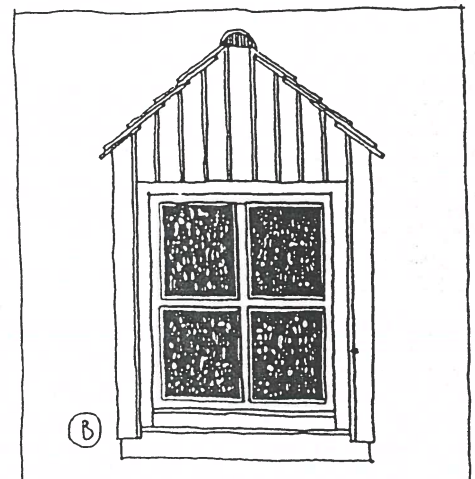
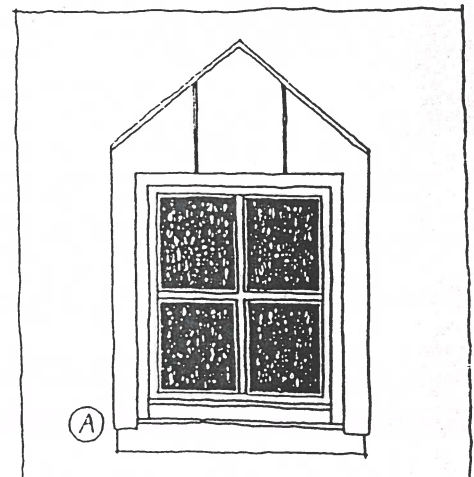
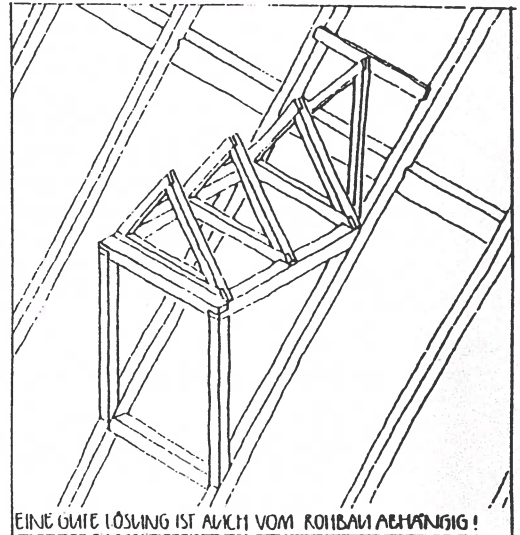
Die Gestaltung der Dachgauben bereitet vielfach Schwierigkeiten. Als allgemeine Richtlinien für eine befriedigende Lösung können gelten:

**1. Rohkonstruktion**

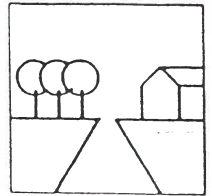
- Holzstärken nicht überdimensionieren
- keine weiten Dachüberstände
- Dachneigung analog Hauptdach

**2. Verkleidung**

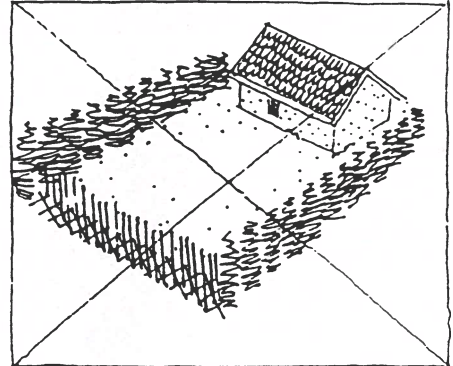
- möglichst wenig verschiedene Materialien verwenden, z.B. Verkleidung der Wand- und Dachflächen (Skizze A) oder Holzverschalung an den Wänden und Ziegeldach (Skizze B)



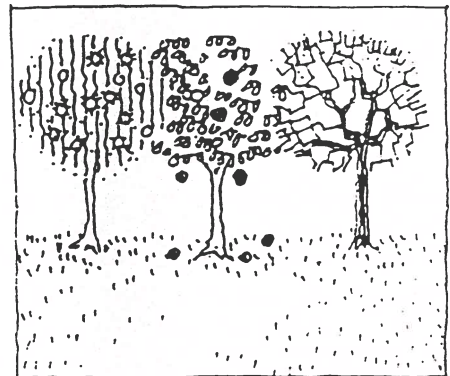
**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



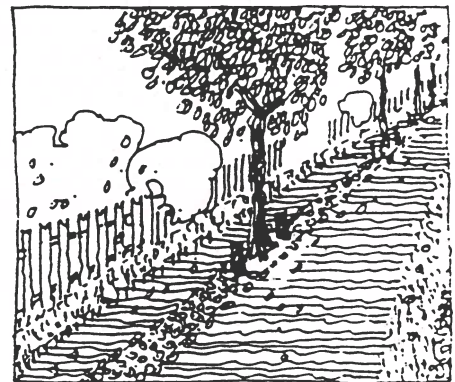
Keine Umzäunung des Eigentums  
mit stacheligen Nadelbaumreihen  
oder Sichtschutzmatten



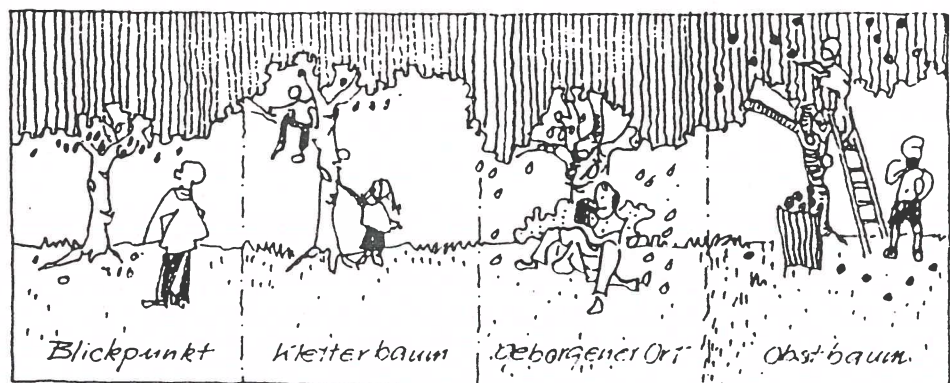
Der Laubbaum verändert sein Gesicht:  
Blüten, Laub und Früchte, bizarre  
Form im Winter; Schatten im Sommer;  
Licht im Winter



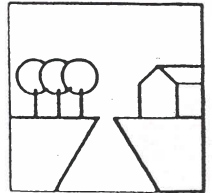
Wohnstraßen mit begleitendem  
Randstreifen und Baumbepflanzung



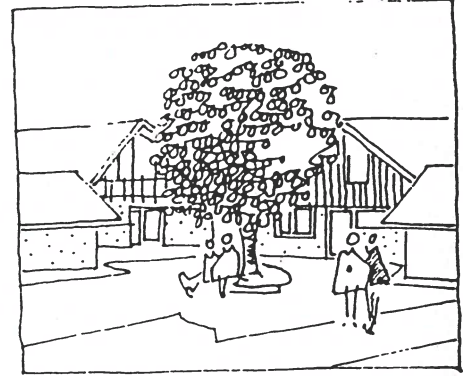
Der Baum im Frei-  
bereich kann Mittel-  
punkt und Anlass ver-  
schiedener Erleb-  
nisse sein



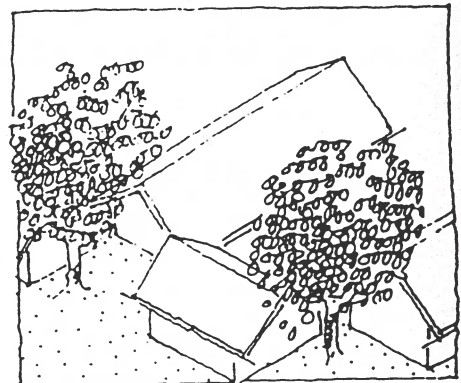
BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"  
ORT: ELISABETHSZELL  
GEMEINDE: HAIBACH  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



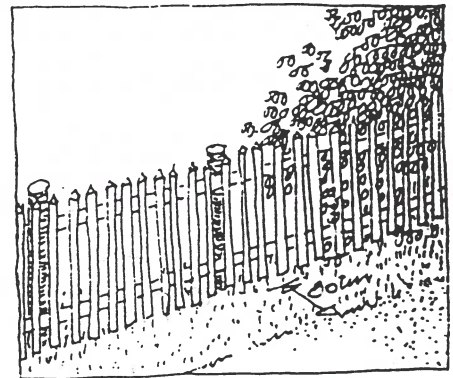
Inmitten der Wohnhausgruppe  
(Anger/Wendeplatz) steht der  
Laubbaum (Gruppenbaum)



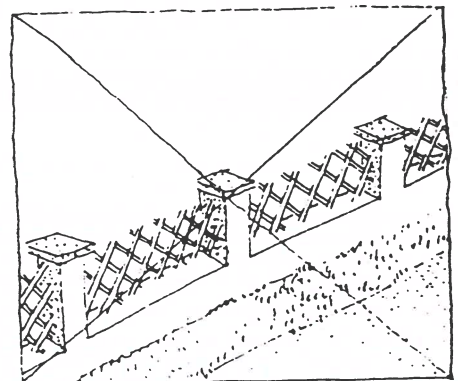
Vor jedem Haus steht ein Hausbaum  
im Bereich des Eingangs (Auswahl  
gem. Pflanzliste).



Der Hanichelzaun ist heimisch  
und paßt gut in den ländlichen  
Raum

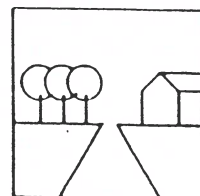


Aufwendiger "Jägerzaun" mit gemauer-  
ten Pfeilern und Waschbetonabdeckung





**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**

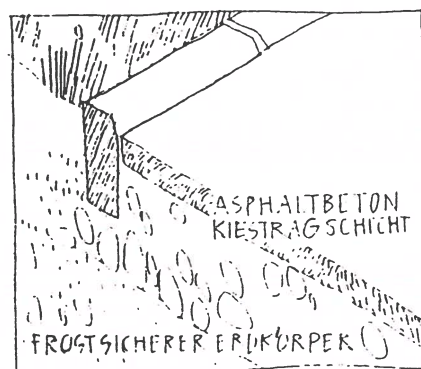
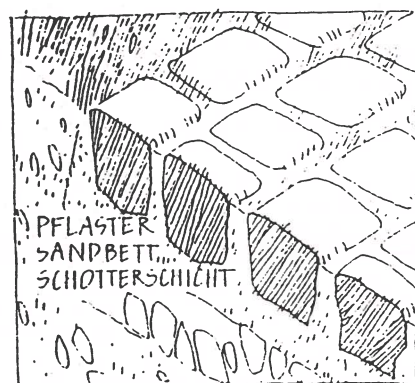
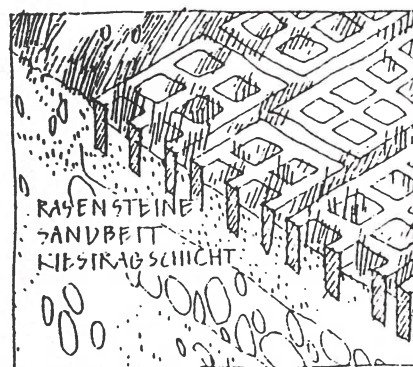
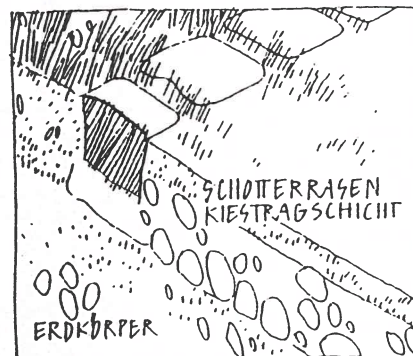


Durchlässige Beläge fördern die Vegetation, speichern weniger Wärme als versiegelte Flächen und erhöhen die Verdunstung. Durch ihre Offenporigkeit erlauben sie eine Durchlüftung des Bodens. Ihre lebendigen Oberflächen wirken meist angenehmer als versiegelte Böden und beeinflussen auch unser subjektives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

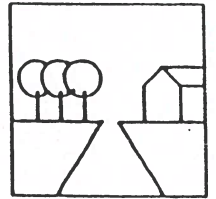
Durchlässige Beläge sind beispielsweise Schotterrassen, durch Gittersteine befestigter Rasen und offenfugiges Pflaster.

Bei undurchlässigem Aufbau der Parkplatzdecken oder bei Oberflächen, deren Durchlässigkeit nicht ausreicht, kann ein Teil des Regenwassers dem Untergrund über Pflanzstreifen und 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: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**

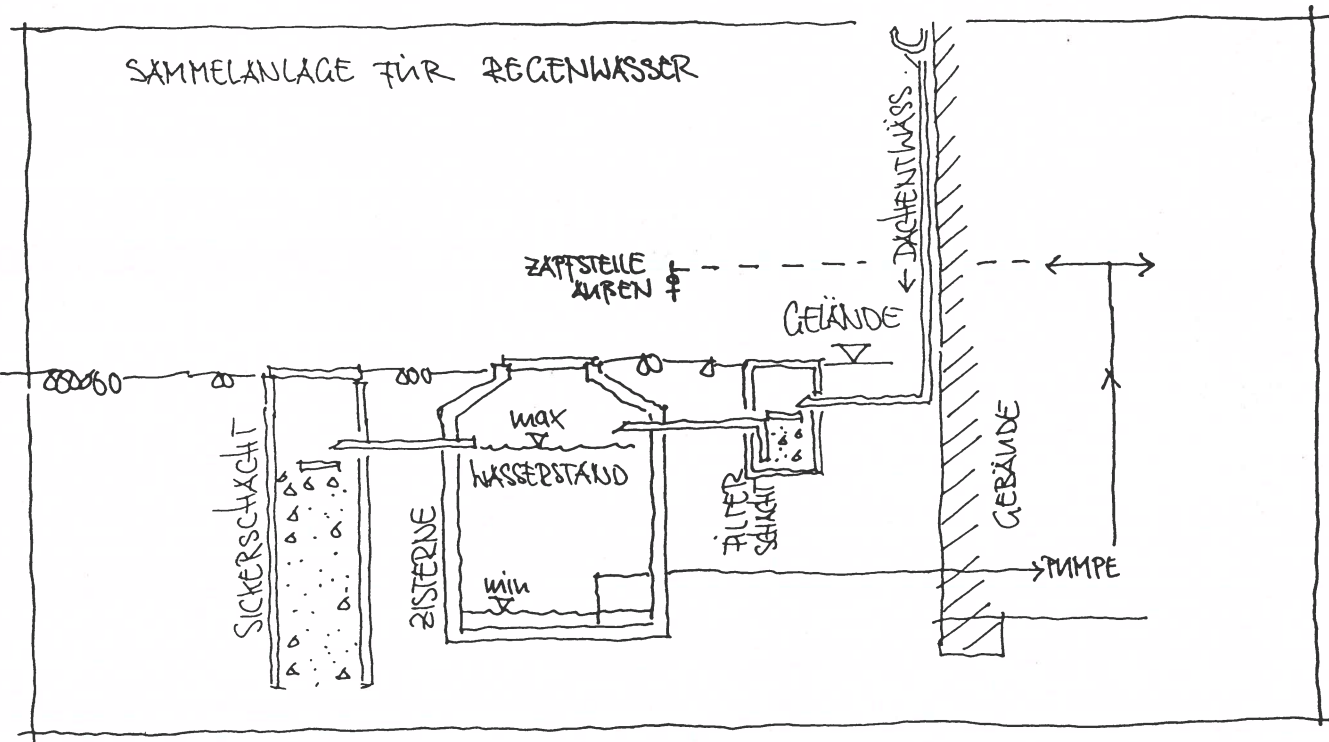
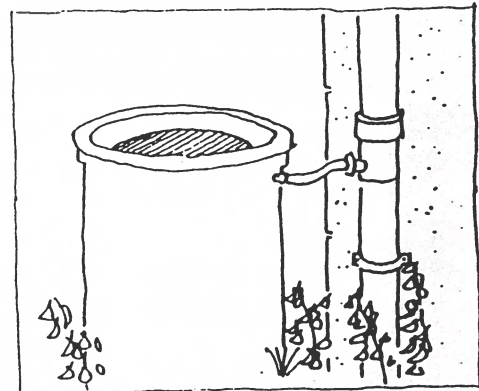


**OBERFLÄCHENWASSER**

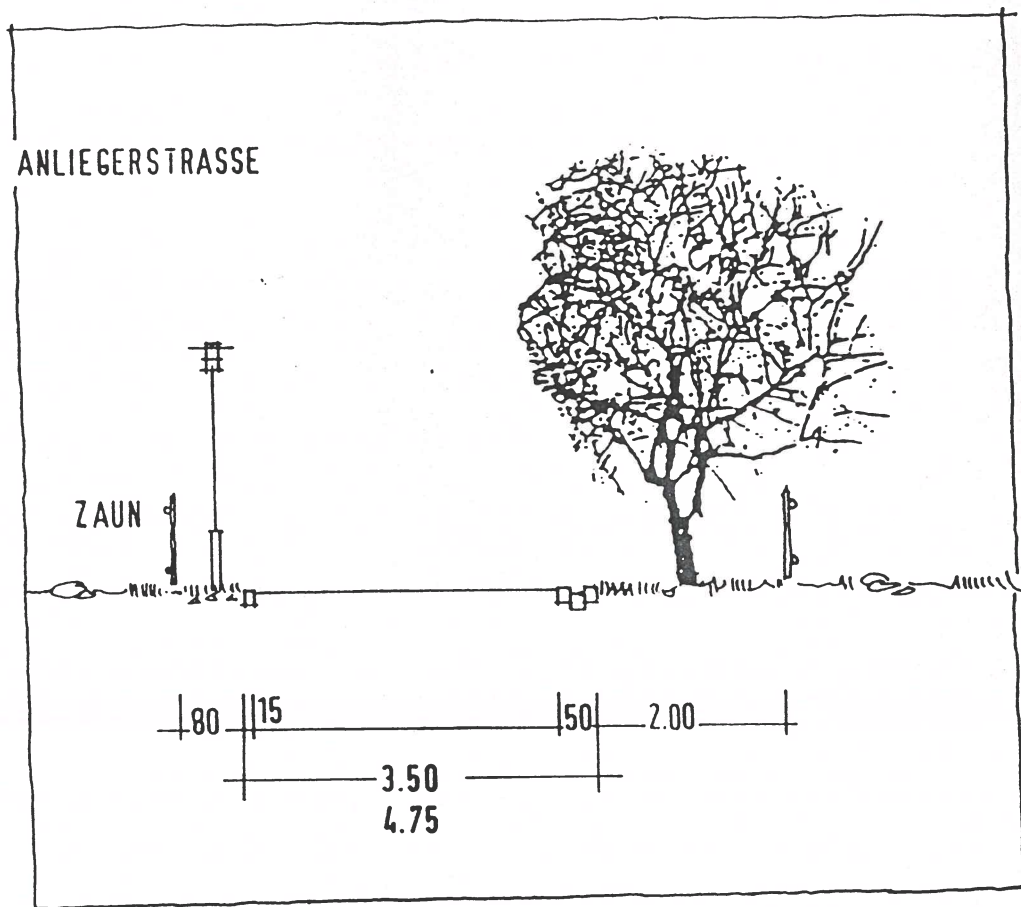
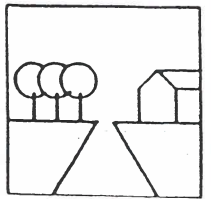
Trinkwasser ist zu kostbar, um damit den Garten in der trockenen Jahreszeit zu bewässern. Die Verwendung von Regenwasser ist die Alternative.

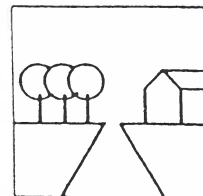
Um Regenwasser in einer Tonne zu sammeln, benötigt man entweder eine Wasserablaufklappe oder, wenn es automatisch geschehen soll, einen Regensammler mit Überlaufstopf.

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



BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"  
ORT: ELISABETHSZELL  
GEMEINDE: HAIBACH  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN





## **8. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### **8.1 PLANUNGSDATEN**

#### **8.1.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

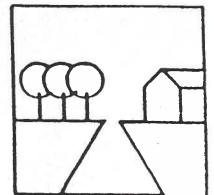
Der Gemeinderat von Haibach hat am ..... beschlossen, einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Gebiet "Pointen-Erweiterung" in Elisabethszell aufzustellen.

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes in der Gemeinde Haibach und dabei speziell im Ort Elisabethszell.

Aufgrund der für den Ort Elisabethszell typischen Siedlungsstruktur und der topographischen Gegebenheiten verfügt die Ortschaft derzeit über keine Baulandreserven. Mit dem, relativ kleinen, Baugebiet "Pointen-Erweiterung" soll Bauland für den örtlichen Eigenbedarf bereitgestellt werden - ohne dabei störend in das charakteristische Erscheinungsbild des Ortes einzugreifen.



**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



## 8.2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

### 8.2.1 LAGE IN DER ORTSCHAFT

Das künftige Baugebiet "Pointen-Erweiterung" liegt am östlichen Ortsrand von Elisabethzell. Das Areal ist dreiseitig von Bebauung umschlossen. Die Entfernung zur Ortsmitte (Kirche) beträgt ca. 150 m Luftlinie.

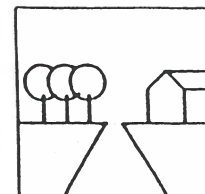
### 8.2.2 DERZEITIGE NUTZUNG

Das gesamte Gelände wird derzeit landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

### 8.2.3 VERKEHRSANBINDUNGEN

Das Baugebiet wird über die bestehende Ortsstraße, den Pfarrbergweg, erschlossen. Eine Fußanbindung des Baugebietes an den bisher bereits bis zu dem Kneippbecken führenden Fußweg ist vorgesehen.

**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



#### 8.2.4 GRUNDSTÜCKE ZUM GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Fl. Nr. 381 und 384/1 der Gemarkung Elisabethzell.

#### 8.3 PLANUNGSVORLAGEN

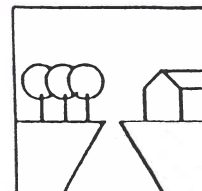
##### 8.3.1 PLANUNGSZIEL DER GEMEINDE

Die Gemeinde Haibach benötigt in Elisabethzell zur Deckung des dortigen Wohnbedarfes (Eigenbedarf) dringend ein neues Baugebiet.

Der Ort verfügt über keine geeigneten Innenbereichsflächen für eine Nachverdichtung. Gleichzeitig liegen die Übergänge der Ortsbebauung zur freien Landschaft entweder ausgesprochen exponiert oder sie greifen unmittelbar in schützenswerte Landschaftsbestandteile (Lesesteinwälle) ein.

Ein sukzessives Ausweiten der Bebauung an den Ortsrändern wäre deshalb städtebaulich ebenfalls verfehlt.

**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



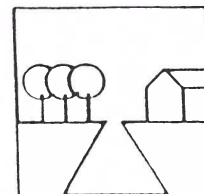
Mit dem Baugebiet "Pointen-Erweiterung" bemüht sich die Gemeinde im Wege der Bauleitplanung, bei möglichst reduzierten Eingriffen in die Landschafts- bzw. Ortsstruktur, Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Eigenbedarfes zu schaffen. Mit den 7 Parzellen des Baugebietes kann der momentan auf den empfindlichen Randbereichen bzw. Außenbereichsflächen liegende Baudruck ausgeglichen werden.

### 8.3.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände fällt von Nordosten nach Südweste um ca. 8 m wobei den Tiefpunkt der bebauungs-freie Bereich entlang des Elisabethszeller-Baches bildet.



**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



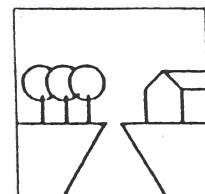
### 8.3.3 NATUR UND LANDSCHAFT

Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Wiesenfläche). Der südliche Teil, zwischen dem ausgeprägten Wiesengraben und dem Elisabethszeller-Bach ist in der Biotopkartierung des Landkreises Straubing-Bogen wie folgt beschrieben:

"Flächen 39 - 43: etwas eutrophierte, fadenbinsen- und waldsimenreiche Naßwiesen; Fläche 41 z. T. mit Braunseggensumpf (Fieberkleebestand)".

Diese nicht zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden in den Bebauungsplan integriert und durch entsprechende Festsetzungen als Freiflächen gesichert.

**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



## 8.4 PLANUNGSERLÄUTERUNG

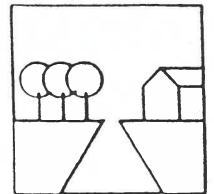
### 8.4.1 BEBAUUNGSKONZEPT

Das Baugebiet zielt primär auf die Gruppe des Eigentümerwohnens für den örtlichen Bedarf, wobei für den starken örtlichen Siedlungsdruck ausschließlich eine Nachfrage nach freistehenden Einfamilien- bzw. Zweifamilienwohnhäusern charakteristisch ist.

Das Baukonzept sieht eine lockere Anordnung von 7 freistehenden Wohngebäuden vor, wobei versucht wurde, die Bebauung aus dem empfindlichen Bereich der Bachmulde (kartiertes Biotop) herauszuhalten.

Gleichzeitig sollte der Umgriff um das neu angelegte Kneippbecken zwar baulich erschlossen werden, aber trotzdem in erster Linie für die ungestörten Funktionen des Ruhens und Verweilens reserviert bleiben.

**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**

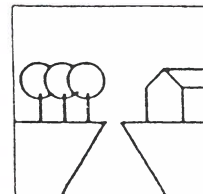


In der städtebaulichen Umsetzung erfolgt dies dadurch, daß der für Müllfahrzeuge etc. erforderliche Wendehammer am Eingang des Baugebietes angeordnet wurde. In das Innere der Siedlung führt nur eine ca. 3,50 m breite verschwenkte Stichstraße, die gleichzeitig eine Anbindung an den zum Kneippbecken führenden Fußweg ermöglicht. Zwischen den Bauparzellen und der Kneippanlage sind zur räumlichen Trennung noch breite öffentliche Grünstreifen vorgesehen.

Eine Erweiterung des Baugebietes nach Südwesten wird ausgeschlossen (Biotopfläche).



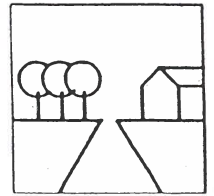
**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



#### 8.4.2 GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Wichtig für das Grünordnungskonzept des Baugebietes ist zum einen ein Ausschluß jeglicher Bebauung auf den Biotopflächen und zum anderen eine wirksame Eingrünung im Bereich der Kneippanlage und des Wendehammers. Zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen öffentlicher Flächen entlang des südöstlichen Ortsrandes sind nicht erforderlich.

**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



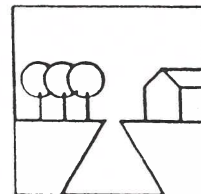
### 8.4.3 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

#### 8.4.3.1 STRASSEN UND WEGE

Das Baugebiet wird mittels einer Stichstraße an die bestehende Ortsstraße (Pfarrbergweg) angebunden. Mit Rücksicht auf die besonderen topographischen Vorgaben wurde der für Müllfahrzeuge etc. erforderliche Wendehammer als sog. Zwischenkehre ausgebildet. Von der Wendeschleife aus führt ein ca. 80 m langer Wohnweg bis zu der westlichen Bauparzelle. Die bestehende Fußwegverbindung zu der Kneippanlage wird verlängert und an diesen Wohnweg angebunden.

Der Fußweg wird mit einer sog. wassergebundenen Decke befestigt. Für die Stichstraße ist eine Pflasterung (Betonpflaster) vorgesehen. Der bis zur Zwischenkehre führende Weg wird asphaltiert.

**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



#### 8.4.3.2 WASSER, ABWASSER,

Die Trink- und Brauchwasser-  
versorgung erfolgt über den  
Zweckverband Wasserversorgung  
Bayer. Wald.

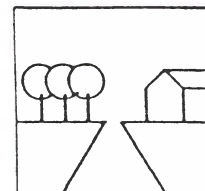
Eine Anschlußmöglichkeit besteht  
bei der im Pfarrbergweg liegenden  
Leitung.

Die Entsorgung des Abwassers  
erfolgt durch Anschluß an die  
gemeindliche Kläranlage.  
Die Abwasserbeseitigung erfolgt  
im Mischsystem; in Anlehnung an  
das Entwässerungsprojekt des  
Ing. Büros Sehlhoff - Straubing  
aus dem Jahre 1990.  
Für den Anschluß des Baugebietes  
wird eine eigene Fachplanung  
erstellt.

Das Baugebiet wird von mehreren  
Abwasserleitungen durchschnitten.  
Ein Anschluß an die best. Misch-  
wasserkanalisation ist kostengünstig  
möglich. Die ebenfalls untersuchte  
Entwässerung im Trennsystem  
würde aufgrund der örtlichen  
Vorgaben die doppelten Kosten  
verursachen.



**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



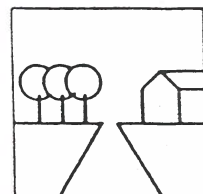
#### **8.4.3.3 STROMVERSORGUNG**

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.

**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



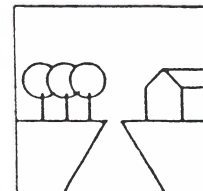
#### 8.4.3.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Gebäude "In der Pointen"  
Haus Nr. 11 ist im rechtswirksamen  
Flächennutzungsplan als einzel-  
parzelliges Gewerbe (GE) mit in das  
Bachtal reichender Immissionsschutz-  
fläche dargestellt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des  
FNP´s wurde damit eine Schreinerei  
deklariert, die in der Zwischenzeit  
allerdings aufgrund ihrer Betriebsform  
keinerlei Nutzungskonflikte zu benach-  
barter Wohnbebauung hervorruft.  
Darüber hinaus ist der Abstand zum  
nächstgelegenen geplanten Wohnhaus  
mind. doppelt so groß wie die Ent-  
fernung zu den nächstgelegenen  
Wohngebäuden des bestehenden  
Wohngebietes.

Besondere Schallschutzmaßnahmen  
zu der Schreinerei oder zu der  
Kreisstraße SR 13 sind nicht erforderlich.

**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



## **8.5 ÖFFENTLICHE FLÄCHEN**

### **8.5.1 ÖFFENTLICHE GEMEINDEBEDARFSFLÄCHEN**

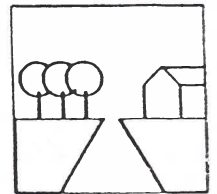
Für öffentliche bauliche Einrichtungen sind keine Gemeindebedarfsflächen erforderlich.

### **8.5.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE**

Öffentliche Grünflächen sind im Umgriff um die Kneippanlage und zwischen der Zwischenkehre und den Biotopflächen vorgesehen.

Die Biotopfläche wird ebenfalls von der Gemeinde erworben und im Bestand erhalten.

**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



**8.6 FLÄCHEN**

**8.6.1 Bruttowohnbauland 12.030 m2**  
**incl. Biotopfläche**

**Bruttowohnbauland 8.850 m2**  
**ohne Biotopfläche**

**8.6.2 Öffentliche Verkehrswege**

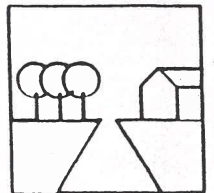
**Straßen incl. Straßenbegleitgrün 1.099 m2**  
**Fußweg 116 m2**

**8.6.3 Öffentliche Grünflächen 1.713 m2**

**8.6.4 Biotopfläche 3.180 m2**



**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



**8.6.5 Nettowohnbauland**

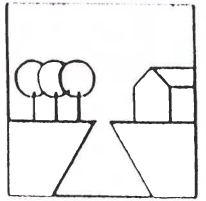
<b>Parz. Nr.</b>	<b>ca. Fläche / m<sup>2</sup></b>
1	1.010
2	745
3	645
4	926
5	810
6	840
7	946
	-----
	5.922

**8.6.6 Durchschnittliche Parzellengröße**      **846 m<sup>2</sup>**

**8.6.7 Baugrundstücke**      **7 Parzellen**

**8.6.8 WE / ha Bruttowohnbauland  
bereinigt**      **7,9 WE / ha**

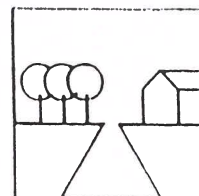
**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



---

8.6.9	Einwohnerzahl 7 x 3,5	25 EW
8.6.10	Bruttowohndichte	29 EW / ha
	Nettowohndichte	43 EW / ha

**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



**8.7. ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE  
ERSCHLIESSUNGSKOSTEN**

**8.7.1 Grunderwerb Straßen und Grünflächen**

Straßen 1.215 m<sup>2</sup> x .....DM .....DM  
(Angabe Gemeinde)

Grünfl. 1.713 m<sup>2</sup> x .....DM .....DM  
(Angabe Gemeinde)

Biotop 3.180 m<sup>2</sup> x .....DM .....DM  
(Angabe Gemeinde)

**8.7.2 Straßenerschließung**

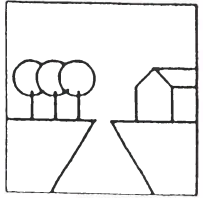
Straßen 1.099 m<sup>2</sup> x 150,-- DM 164.850,-- DM

Wege 116 m<sup>2</sup> x 100,-- DM 11.600,-- DM

**8.7.3 Beleuchtung pauschal 15.000,-- DM**

**8.7.4 Grünflächen Bepflanzung  
pauschal 25.000,-- DM**

**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



8.7.5 Kanal  
70 lfdm x 450,-- DM 31.500,-- DM

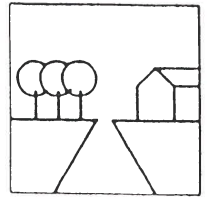
8.7.6 Wasserversorgung  
150 lfdm x 350,-- DM 52.500 DM

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 und aussagekräftiger Bodenuntersuchungen erfolgen.



**BEBAUUNGSPLAN: "POINTEN-ERWEITERUNG"**  
**ORT: ELISABETHSZELL**  
**GEMEINDE: HAIBACH**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



## 9. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Eine Restfläche des künftigen Baugebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haibach derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt.

(Deckblatt zum FNP)