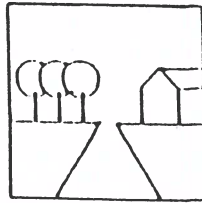


BEBAUUNGSPLAN: "GE-BACHWIES"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

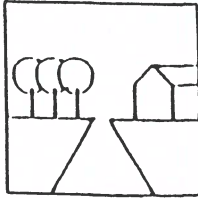
BEBAUUNGSPLAN: "GE-BACHWIES"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



INHALTSVERZEICHNIS

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

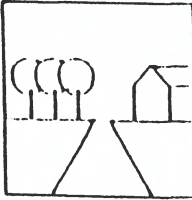
BEBAUUNGSPLAN: "GE-BACHWIES"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



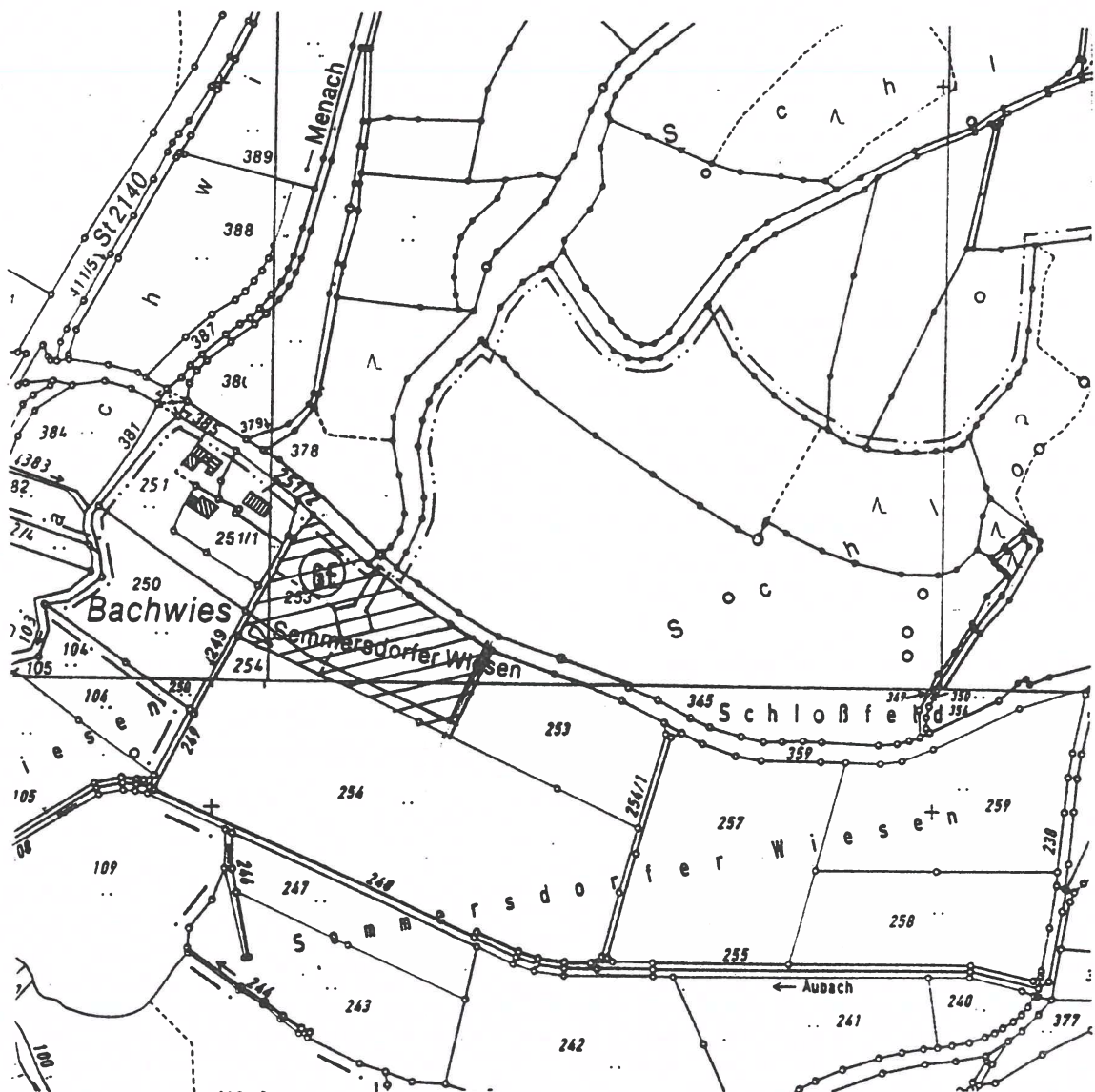
1.1 KARTE M 1:100 000

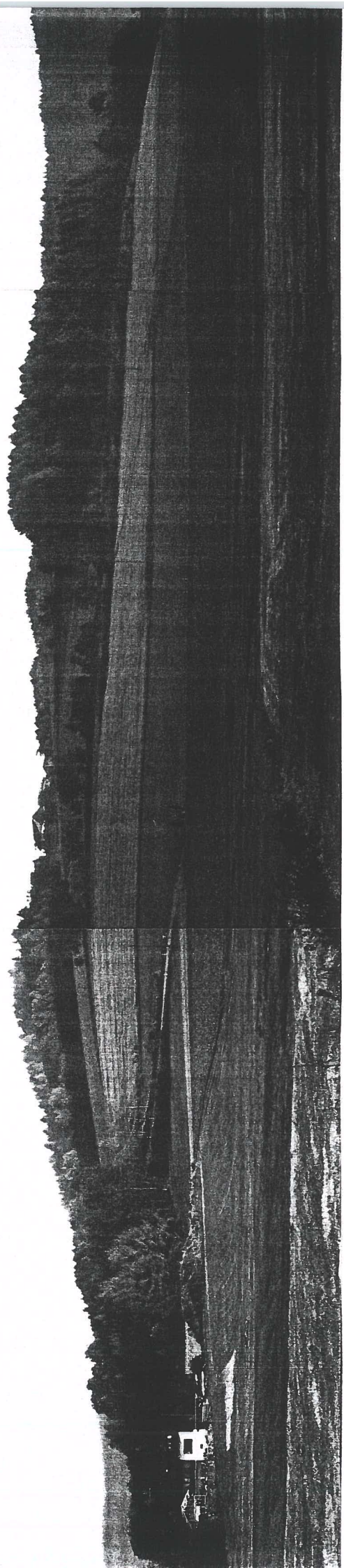


BEBAUUNGSPLAN: "GE-BACHWIES"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

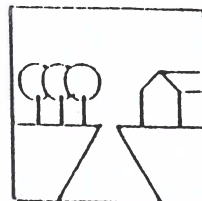


1.2 ÖRTLICHE LAGE DES BAUGEBIETES M 1:5000





BEBAUUNGSPLAN: "GE-BACHWIES"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



2. BAULICHE FESTSETZUNGEN

2.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

2.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

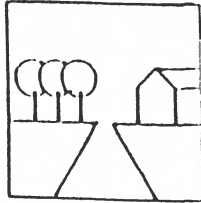
Grundflächenzahl GRZ 0,8

Geschoßflächenzahl GFZ 1,6

2.1.3 BAUWEISE

Offen gemäß § 22 BauNVO, Gebäudelängen
von mehr als 50 m sind zulässig.

BEBAUUNGSPLAN: "GE-BACHWIES"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



2.1.4 DACHFORM / DACHNEIGUNG / DACHDECKUNG

Pult- und Satteldächer mit Blech- oder
Ziegeldeckung

Dachneigung bis max. 25°

Flachdächer mit exzensiver Dachbegrünung

Materialien mit Blendwirkung sind bei
Dach- und Wandflächen unzulässig

2.1.5 WANDHÖHE

max. 8,0 m traufseitig

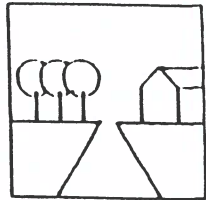
2.1.6 EINFRIEDUNGEN

Maschendrahtzaun, Zaunhöhe max. 2,0 m
ohne durchlaufende Zaunsockel


2.1.7 WERBEANLAGEN

Die Flächen freistehender Werbeanlagen
sind auf 5 m² begrenzt.


Leuchtreklamen sind unzulässig.



2.2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

2.2.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.2.2  Baugrenze

2.2.3  Abgrenzung unterschiedlicher Schalleistungspegel

2.2.4  Richtung der Außenseiten der baulichen Anlagen

2.2.5 Flächen für den überörtlichen und örtlichen Verkehr

 Erschließungsstraße mit Maßangabe

 Straßenbegrenzungslinien grün

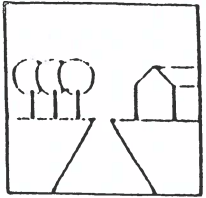
 Sichtdreieck

2.2.6

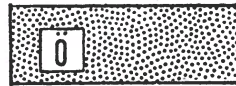
L_w in dB(A)/m ²
50

 max. zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel nachts

BEBAUUNGSPLAN: "GE-BACHWIES"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



2.2.5 GRÜNFLÄCHE



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche

Anpflanzungen ohne Standort-
festlegung

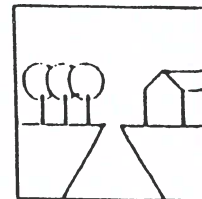


Bäume



Sträucher

BEBAUUNGSPLAN: "GE-BACHWIES"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



2.2.6 PFLANZGEBOT

Mind. 75 % der öffentlichen und privaten Grünflächen sind gruppenartig mit Gehölzen zu bepflanzen.

Der Anteil der Bäume muß dabei 20 %, der Anteil der Sträucher 80 % betragen.

Mindestpflanzgrößen

a) Bäume 2 x v 175/200

b) Sträucher 2 x v 60/100

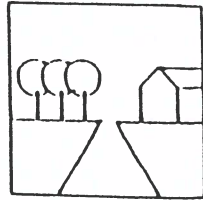
Für Flächenbepflanzung wird ein Pflanzabstand von 1,20 m x 1,20 m festgelegt.

Auswahlliste:

Bäume:

Stieleiche	(Quercus robur)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Kopfweide	(Salix alba)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Feldahorn	(Acer campestre)
Esche	(Fraxinus excelsior)

BEBAUUNGSPLAN: "GE-BACHWIES"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



Sträucher:

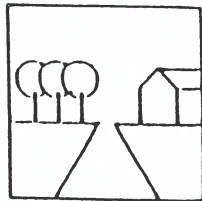
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Wasser-Schneeball	(Viburnum opulus)
Holunder	(Sambucus nigra)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Rainweide	(Ligustrum vulgare)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Flechtweide	(Salix viminalis)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

2.2.7 STELLPLATZBEGRÜNUNG


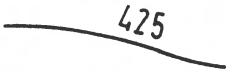

Pro 5 Stellplätzen ist ein großkroniger
Baum zu pflanzen.
Mindestpflanzgröße H 2 x v Stu 10/12

2.2.8 PFLANZZEITPUNKT

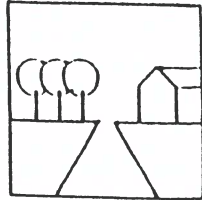
Die Pflanzungen auf den festgesetzten
Grünflächen sind in der auf die Fertigstellung
der Erschließung (öffentliche Flächen) bzw.
der Bauvorhaben (private Grünflächen)
folgenden Pflanzperiode durchzuführen.



**3. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG,
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- | | | |
|-----|---|-------------------------------------|
| 3.1 | 524 | Flurstücksnummer |
| 3.2 |  | Flurstücksgrenze mit
Grenzstein |
| 3.3 |  | Höhenlinie mit
Angabe Meter ü.NN |
| 3.4 |  | Regenrückhalteteich |

BEBAUUNGSPLAN: "GE-BACHWIES"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



4. TEXTLICHE HINWEISE

4.1 ARCHÄOLOGIE

Bei Bodenfunden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Archäologie / Landshut) zu verständigen.

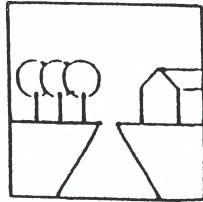
4.2 GRENZABSTÄNDE

Bäume, Sträucher und Hecken, die kleiner bleiben als 2,00 m müssen einen Abstand von mind. 50 cm zur Grundstücksgrenze einhalten. Bei Bäumen, Sträuchern und Hecken, die höher werden als 2,00 m beträgt der Mindestgrenzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen 2,00 m.

4.3 BEPFANZUNGSPLAN

Mit dem Bauantrag soll ein qualifizierter Bepflanzungsplan vorgelegt werden.

BEBAUUNGSPLAN: "GE-BACHWIES"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



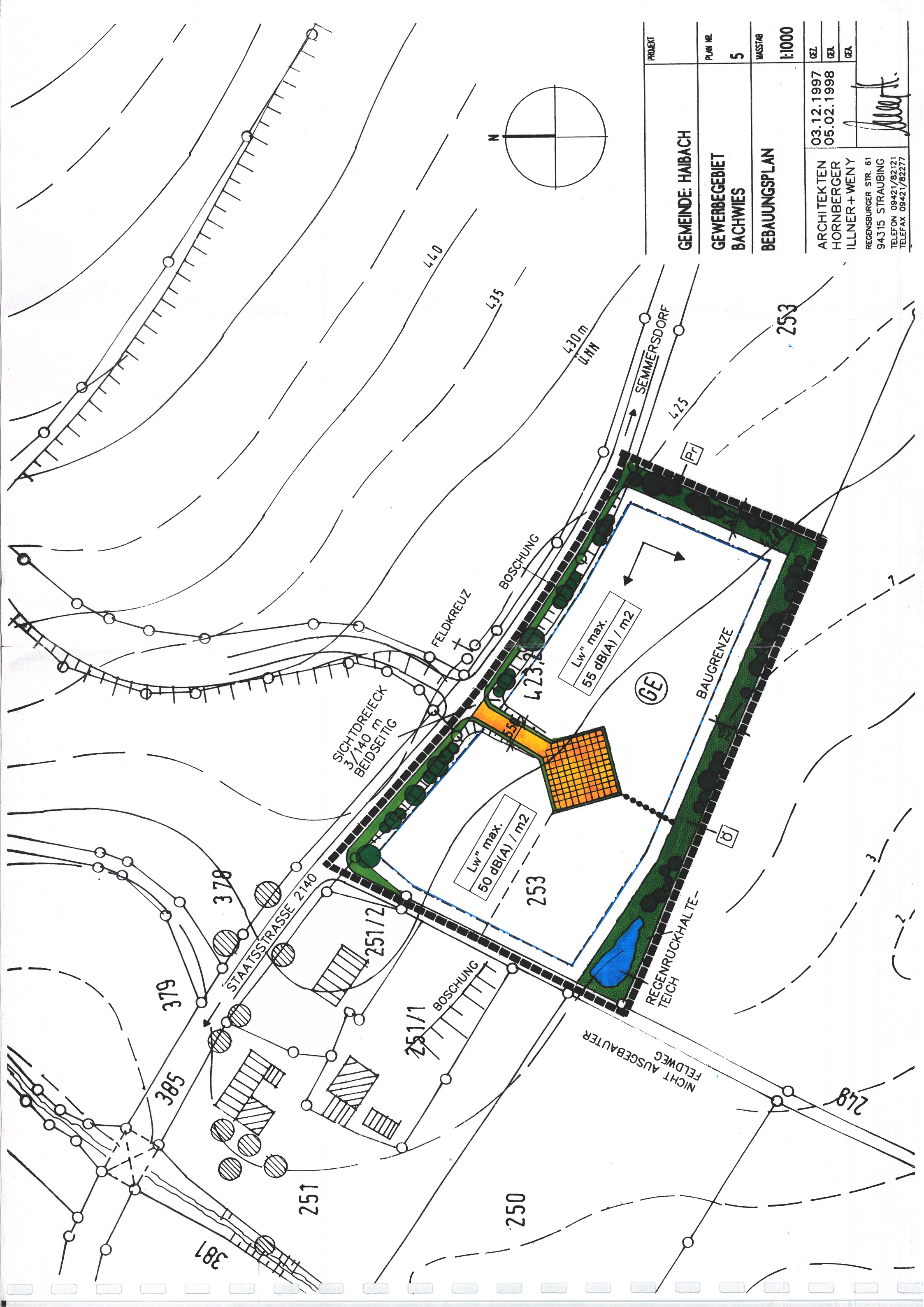
4.4 BEFESTIGTE FLÄCHEN

Hofzufahrten, Stellplätze und Lagerflächen sollen mit versickerungsfähigen Belägen versehen werden, z.B. Rasenfugenpflaster mit mind. 2 cm-Fugen, Schotterrassen etc.

4.5 ERDKABEL

Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von 2,50 m beiderseits der Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

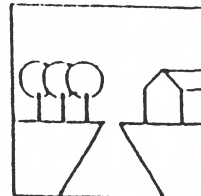
Auf das "Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" wird hingewiesen.



PROJEKT	GEMEINDE: HAIBACH
PLAN NR.	5
MASSSTAB	1:1000
GEZ.	03.12.1997
GEA.	05.02.1998
GEA.	
ARCHITEKTEN	HORNBERGER ILLNER+WENY
REGENSBURGER STR. 61 94315 STRAUBING TELEFON 09421/82121 TELEFAX 09421/82277	<i>[Signature]</i>

GEMEINDE: HAIBACH
 GEWERBEGEBIET
 BACHWIES
 BEBAUUNGSPLAN

03.12.1997
 05.02.1998
 ARCHITEKTEN
 HORNBERGER
 ILLNER+WENY
 REGENSBURGER STR. 61
 94315 STRAUBING
 TELEFON 09421/82121
 TELEFAX 09421/82277



6. VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschuß:

Die Gemeinde Haibach hat in der Sitzung vom 13.11.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Haibach, ~~16. März 1998~~
.....
Rainer
.....
Rainer, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.

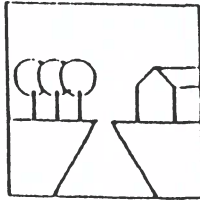
Haibach,
.....
Rainer, 1. Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.12.1997 wurde mit Begründung in der Zeit vom ~~24. Dez. 1997~~ bis ~~26. Jan. 1998~~ öffentlich ausgelegt.

Haibach, ~~16. März 1998~~
.....
Rainer
.....
Rainer, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN: "GE-BACHWIES"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



4. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB:

Die Gemeinde Haibach beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.02.1998 als Satzung.

Haibach,

16. März 1998


.....
Rainer, 1. Bürgermeister



5. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.02.1998 wird hiermit ausgefertigt.

Haibach,

16. März 1998

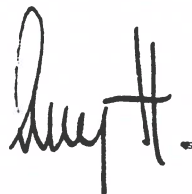

.....
Rainer, 1. Bürgermeister

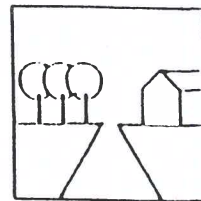


PLANUNG:

Vorentwurfsfassung: Straubing/Bogen
Entwurfsfassung: 03.12.1997
Planfassung: 05.02.1998

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





7. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

7.1 PLANUNGSDATEN

7.1.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Haibach hat am 13.11.1997 beschlossen, einen Bebauungsplan mit integrierten grünordnerischen Festsetzungen für das Gewerbegebiet "Bachwies" aufzustellen.

7.1.2 PLANUNGSGRUNDLAGE

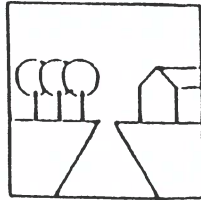
Planungsgrundlage ist der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Haibach.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet derzeit noch als landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird mit Deckblatt Nr. 6 geändert.

Die Änderung umfaßt neben dem Planungsgebiet des Bebauungsplanes auch noch ein östlich angrenzendes eingeschränktes Gewerbegebiet eines bereits bestehenden Omnibusunternehmens.

BEBAUUNGSPLAN: "GE-BACHWIES"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



7.2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

7.2.1 LAGE IN DER ORTSCHAFT

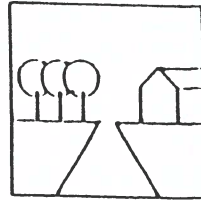
Das überplante Areal liegt im Ortsteil Bachwies. Die Entfernung zur geschlossenen Wohnbebauung des Ortes Haibach beträgt ca. 500 m, die Entfernung zur Staatsstraße St 2140 beträgt ca. 250 m.

7.2.2 DERZEITIGE NUTZUNG

Das Areal wird derzeit landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandfläche genutzt.

7.2.3 GRUNDSTÜCKE IM GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfaßt eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 253.



7.3 PLANUNGSVORGABEN

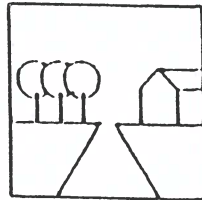
7.3.1 PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haibach ist in der Nähe des Ortsteiles Krottenholz ein Gewerbegebiet (GE Menach) dargestellt. Dieses Gewerbegebiet läßt sich durch die zwischenzeitlich zu nahe herangerückte Wohnbebauung nicht mehr realisieren.

Die Gemeinde Haibach sucht deshalb nach einem geeigneten Alternativstandort.

Nachdem im Ortsteil Bachwies bereits ein Omnibusunternehmen angesiedelt wurde, besteht hier der geeignete Ansatz für eine weitere gewerbliche Bebauung. Diese Fläche hat zum einen den Vorteil einer kurzen Anbindung an die im Westen vorbeiführende Staatsstraße St 2140. Andererseits ist die Entfernung zu dem nächstgelegenen Wohnsiedlungsgebiet des Ortes mit ca. 600 m so groß, daß keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Das bisher im Flächennutzungsplan dargestellte GE-Menach wird bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgehoben; d. h. dieser Bereich wird wieder als landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsfläche deklariert. Die Fortschreibung erfolgt im Zuge des derzeit in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes.



7.3.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände fällt in Nord-Süd Richtung um ca. 5 m von ca. 422 m ü. NN auf ca. 417 m ü. NN.

7.3.3 NATUR UND LANDSCHAFT

Das Areal wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Wertvolle Vegetationsformen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

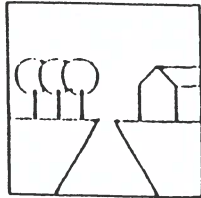
7.4 PLANUNGSERLÄUTERUNG

7.4.1 NUTZUNGSART

Vorgesehen ist ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

7.4.2 VERKEHR

Das Gewerbegebiet wird von der angrenzenden Gemeindestraße aus über eine kurze Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen.



7.4.3 VERSORGUNG

- Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie übernimmt die OBAG.

- Wasserversorgung

Das Gewerbegebiet wird durch den Wasserversorgungsverband Bayerischer Wald mit Trinkwasser versorgt.

7.4.4 ENTSORGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser wird in die ca. 600 m entfernte gemeindliche Kläranlage entsorgt.

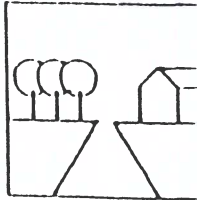
Oberflächenwasser:

Das Oberflächenwasser wird über einen Rückhalteteich und ein offenes Grabensystem kontrolliert in den Aubach und folgend in die Menach abgeleitet.

Müllbeseitigung:

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

BEBAUUNGSPLAN: "GE-BACHWIES"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



7.4.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Gewerbegebiet grenzt dreiseitig an die freie Feldflur. Die Entfernung zum Ortsrand des nächstgelegenen Wohnsiedlungsgebietes beträgt ca. 600 m.

Die unmittelbar angrenzende Bebauung an der Ostseite ist im Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE m. B) dargestellt.

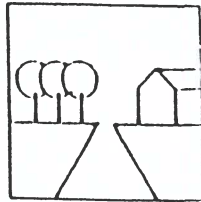
Hierbei handelt es sich um einen bereits bestehenden Omnibusbetrieb.

Das wiederum östlich dieses Betriebes befindliche ehemals landwirtschaftlich genutzte Anwesen ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die Entfernung zum Rand des geplanten Gewerbegebietes beträgt ca. 70 m.

Das Gewerbegebiet wird daher bezüglich der flächenbezogenen Schalleistungspegel in zwei Abschnitte gegliedert.

Für die westliche Fläche werden nachts max. 50 dB(A)/m² festgesetzt.

Auf der östlichen Fläche sind nachts max. 55 dB(A)/m² zulässig.

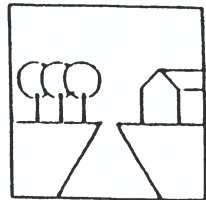


7.4.6 GRÜNORDNUNG

Das Baugebiet bedarf an der West- und Südseite einer dauerhaften und wirksamen Eingrünung. Die insbesondere für die Fernsicht maßgebende Eingrünung im Süden erfolgt auf öffentlichem Grund. Diese Flächen nehmen gleichzeitig die Zuleitungen zu dem dort vorgesehenen Regenrückhalteteich auf. Die Baugebietseingrünung im Westen kann auf privatem Grund erfolgen.

7.5 FLÄCHENBILANZ

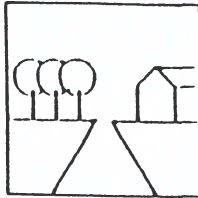
7.5.1	BRUTTOBAULAND	ca.	12.400 m ²
7.5.2	INNERE STRASSENSCHLIESSUNG	ca.	550 m ²
7.5.3	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	ca.	1.350 m ²
7.5.4	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	ca.	300 m ²
7.5.5	NETTOBAULAND	ca.	10.200 m ²



7.6	ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE ERSCHLIESSUNGS- KOSTEN (netto)		
7.6.1	Grunderwerb Straßen und öffentliche Grünflächen ca. 1.900 m ² x DM	(Angabe Gemeinde)
7.6.2	Kosten für die Straßenerschließung 550 m ² x 125,00 DM/m ²	rd.	70.000,00 DM
7.6.3	Grünflächen (Bepflanzung) 1.350 m ² x 20,00 DM/m ²		27.000,00 DM
7.6.4	Wasserversorgung (Anschluß in die GV Straße) 50 lfdm x 250,00 DM	rd.	13.000,00 DM
7.6.5	Abwasserbeseitigung (Anschluß GV-Straße)		
	Schmutzwasserkanal 50 lfdm x 390,00 DM	rd.	20.000,00 DM
	Regenrückhalteteich mit Ableitung	rd.	30.000,00 DM

			160.000,00 DM

BEBAUUNGSPLAN: "GE-BACHWIES"
ORT: HAIBACH
GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



Bei der oben aufgeführten Kostenschätzung handelt es sich um eine überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten aufgrund aktueller Erfahrungswerte.

Ein genauer Kostenvoranschlag kann erst mit der Objektplanung erfolgen.