

Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet

WA „LEIMBÜHLHOLZ“

Gemeinden: Haselbach und 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 25.11.2002

Th. Althammer
Landschaftsarchitekt

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Erläuterung zur Nutzungsschablone

1	
2	3
4	5
6	

1. Art der baulichen Nutzung (WA = Allg. Wohngebiet)
2. Bauweise (o = offene, E = nur Einzelhäuser zulässig)
3. Max. zulässige Vollgeschosse, Zulässige maximale Wandhöhe (WH) in m über Urgelände
4. Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
5. Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
6. Dachform (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 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 = 5,00 m** Erdgeschoss und Obergeschoss (Höchstgrenze), bergseitige Wandhöhe maximal 5,00 m ab OK Urgelände, traufseitig in der Mitte des Gebäudes gemessen. GRZ = 0,30, zulässige GFZ = 0,40

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)

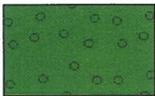
SD 20°-35° Zulässig sind Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 35° und roten bis rotbraunen, kleinformatigen Dachpfannen.

4.0 Verkehrsflächen

4.1  Öffentliche Verkehrsfläche.

5.0 Grünordnung

5.1.0



Private Grünfläche, die nicht bebaut werden darf.

5.1.1



Zu pflanzende Laubbäume, ohne Standortfestlegung, dargestellte Anzahl als Mindestzahl zwingend (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB).

Arten:

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
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 75% der Länge der Grundstücksgrenze ist mit einer 2reihigen Strauchhecke zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzabstand 1.50 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
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

Mindestpflanzgrößen: Strauch, 2x verpflanzt, 60-100

5.2



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1. Nr. 20 und Abs. 6 BauGB).

Die nicht durch Pflanzgebote bestimmten Flächen sind als extensive Wiesen zu bewirtschaften. Der Einsatz von Düngemitteln und chemischen Mitteln innerhalb der Fläche ist nicht zulässig. Eine Einfriedung der Flächen ist nicht zulässig.

5.2.1



Zu pflanzende Laubbäume, ohne Standortfestlegung, dargestellte Anzahl als Mindestzahl zwingend (§ 9 Abs. 1. Nr. 20 und 25 BauGB).

Arten:

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Mindestpflanzgrößen: Hochstamm StU 12-14

5.2.2



Zu pflanzende Strauchhecke, ohne Standortfestlegung (§ 9 Abs. 1. Nr. 20 und 25 BauGB).

Mindestens 50% der Fläche sind mit 5-7reihigen Strauchhecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand 1.50 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
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

Mindestpflanzgrößen: Strauch, 2x verpflanzt, 60-100

5.3



Zu pflanzender Laubbaum, ohne Standortfestlegung. (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB).

Der Baum ist entlang der Straße innerhalb eines Streifens von 6 m, gerechnet von der Grenze der befestigten Verkehrsfläche, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Arten:

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Mindestpflanzgrößen: Hochstamm StU 12-14

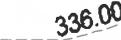
6.0 Sonstige Planzeichen

6.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

II. PLANLICHE HINWEISE

- | | | |
|-----|---|--|
| 1. |  | Hauptgebäude (Bestand) |
| 2. |  | Garagen-/Nebengebäudestandort (Bestand) |
| |  | Garagen-/Nebengebäudestandort (Bestand, nicht eingemessen) |
| 3. |  | Laubgehölz (Bestand) |
| 4. |  | Nadelgehölz (Bestand) |
| 5. |  | Parzellennummerierung |
| 6. |  | Nummer der Ausgleichsfläche |
| 7. |  | Hauptwasserleitung (Bestand) |
| 8. |  | Hauptabwasserleitung (Geplant) |
| 9. |  | Höhenlinie (Angabe in NN-Höhen) |
| 10. |  | Besteh. Flurstücksgrenzen mit Fl.Nrn. |
| 11. |  | Gemeindegrenze |
| 12. | | 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 Grenzgaragen im Sinne der BayBO dürfen mit einem Abstand von 1m zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

2.0 Baugestaltung Hauptgebäude

- 2.1 Dachneigung 20°- 35°
- 2.2 Dachform Satteldach; bei untergeordneten Anbauten (z.B. Wintergarten, Windfang, Vordach) ist die Ausbildung eines Pultdaches mit flacherer Dachneigung zulässig.
- 2.3 Dachdeckung Kleinformatige Dachplatten, Farbe rot/rotbraun; bei untergeordneten Anbauten ist auch eine Blecheindeckung zulässig.
- 2.4 Dachgauben 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 zulässig.
- 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. Überhohe Kniestockausbildungen über 1,25 m (zwischen OK RFB und UK Sparren an der Außenseite des Gebäudes gemessen) sind aus Gestaltungsgründen zu befenstern.
- 2.7 Firstrichtung Die dargestellte Firstrichtung ist für die Hauptgebäude festgesetzt. Untergeordnete Nebengebäude und Garagen dürfen eine abweichende Firstrichtung aufweisen.

2.2 Garagen und Nebengebäude

- 2.2.1 Garagen und Nebengebäude sind mit derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude auszubilden.
- 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 Ausgleichsflächen sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen sind unzulässig. Es wird empfohlen, Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum hin nicht einzufrieden.

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 soll nicht verwendet werden.

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

2.5 Niederschlagswasserbehandlung

Dach- und Oberflächenwasser sind getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln. Das Regenwasser ist innerhalb der Bauflächen in einer Rückhaltemulde oder einem Versickerungsschacht zu sammeln, zurück zu halten und soweit der Untergrund geeignet ist vor Ort zu versickern. Die Rückhalteeinrichtung ist mit einem Überlauf in die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Gräben zu versehen.

Die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) vom 12.01.2000 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 01.02.2002 sind zu beachten.

3.0 Grünordnung

3.1 Gestaltung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen A1 – A5 dürfen topografisch nicht verändert und nicht eingefriedet werden. Die Einbeziehung der Ausgleichsflächen in die privaten Hausgärten ist nicht zulässig. Zulässig ist eine vorübergehende Einfriedung mit einem Maschendrahtzaun bis 1,20 m Höhe für maximal 3 Vegetationsperioden zum Schutz der Anpflanzungen vor Wildverbiss.

Die Pflanzgebote sind entsprechend II. Punkt 5.2.1 und 5.2.2 umzusetzen.

Die nicht durch Pflanzgebote bestimmten Flächen sind als extensive Wiesen zu bewirtschaften. Der Einsatz von Düngemitteln und chemischen Mitteln innerhalb der Fläche ist nicht zulässig.

Für die Gestaltung der Ausgleichsflächen ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (mind. M 1: 500) vorzulegen, der im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen aufgestellt ist.

Der Bauherr hat mit dem Bauantrag den Nachweis der grundbuchrechtlichen Sicherung der Ausgleichsfläche zu erbringen.

3.2 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen nach Punkt 5.1 sowie die Gestaltung der Ausgleichsflächen nach Punkt 5.2 und 5.3 haben in der nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

3.3 Geländemodellierung auf privaten Flächen, Höhenlage von Gebäuden

- 3.3.1 Abgrabungen und Auffüllungen sind bis max. 0,5 m unter bzw. über OK Urgelände zulässig. Böschungen sind nicht steiler als im Verhältnis von 1:2 (Höhe : Breite) auszubilden.
- 3.3.2 Stützmauern oder Stützelemente sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Länge 5 m und deren sichtbare Höhe 0,5 m über OK Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.
- 3.3.3 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 darzustellen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1.0 Müllentsorgung

Die Bauwerber werden dazu angehalten, bereits während der Bauphase anfallende Abfallprodukte zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

2.0 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.

3.0 Pflanzenauswahl / Pflege der privaten Grünflächen

Bei der Auswahl von Pflanzgut für die Ausgleichsflächen und auch privaten Flächen sollte autochthones (=aus der Region stammendes) Pflanzgut verwendet werden. Bei der Pflege von Grün- und Pflanzflächen soll auf den Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger verzichtet werden.

4.0 Regenwasserbehandlung

Es wird empfohlen das Regenwasser in einer Zisterne aufzufangen und zur Gartenbewässerung zu verwenden. Der Überlauf der Zisterne soll an die Rückhalte mulde oder Versickerungseinrichtung angeschlossen werden.

5.0 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.

6.0 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.



Übersichtslageplan, 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 Leimbühlholz	PROJEKT-NR. 2002-2 BAUABSCHNITT TEILABSCHNITT
AUFTRAGGEBER/BAUHERR Gemeinde Haselbach in Verbindung mit Gemeinde Haibach VG Mitterfels Burgstraße 1 94 360 Mitterfels	LANDKREIS Straubing-Bogen REGIERUNGS-BEZIRK Niederbayern
DARSTELLUNG Lagepläne, Verfahrensvermerke	MASZTAB 1:1000 PLANGRÖSSE 0.3 m2 DATENNAME
BEARBEITET al	GEZEICHNET al ORT / DATUM Strasskirchen, den 25.11.2002
UNTERSCHRIFT 	

GEMEINDE HAIBACH AUFSTELLUNG

Der Gemeinderat von Haibach hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortstüblich bekannt gemacht.

Haibach, den
(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 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortstüblich bekannt gemacht.

Haibach, den
(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 ausgelegt 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 den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Festsetzungen gem. § 10 BauGB und Art.91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Haibach, den
(1. Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG

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

Haibach, den
(1. Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG

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

Haibach, den
(1. Bürgermeister)

GEMEINDE HASELBACH AUFSTELLUNG

Der Gemeinderat von Haselbach hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortstüblich bekannt gemacht.

Haselbach, den 08.05.2003
(1. Bürgermeister)

VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG

Den Bürgern wurden gem. § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 16.04.2002 bis 16.04.2002 die Möglichkeit der Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Auswirkungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes eingeräumt. Am 19.12.2002 wurde in den Amtsräumen der Gemeinde Haselbach die Gelegenheit zur öffentlichen Äußerung und Erörterung gegeben.

Haselbach, den 08.05.2003
(1. Bürgermeister)

1. AUSLEGUNG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde nebst Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 15.11.02 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2002 bis 16.11.2002 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 15.12.2002 ortstüblich bekannt gemacht.

Haselbach, den 08.05.2003
(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 ausgelegt 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.

Haselbach, den
(1. Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Haselbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.04.2003 den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Festsetzungen gem. § 10 BauGB und Art.91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom 03.02.2003 als Satzung beschlossen.

Haselbach, den 08.05.2003
(1. Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG

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

Haselbach, den 08.05.2003
(1. Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG

Die Gemeinde Haselbach hat mit Beschluss den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortstüblich am 14.05.2003 bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Festsetzungen damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

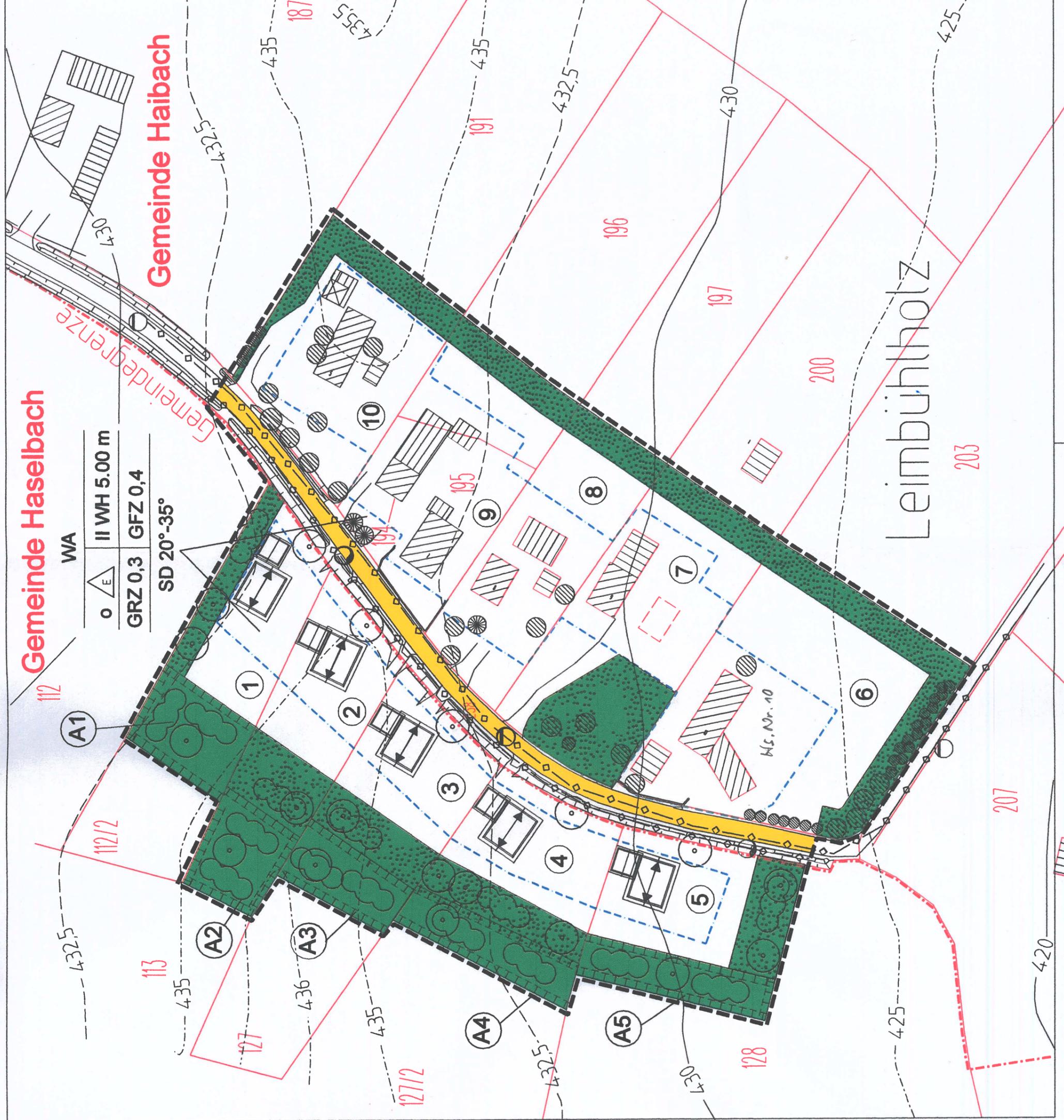
Haselbach, den 15.05.2003
(1. Bürgermeister)

Gemeinde Haselbach

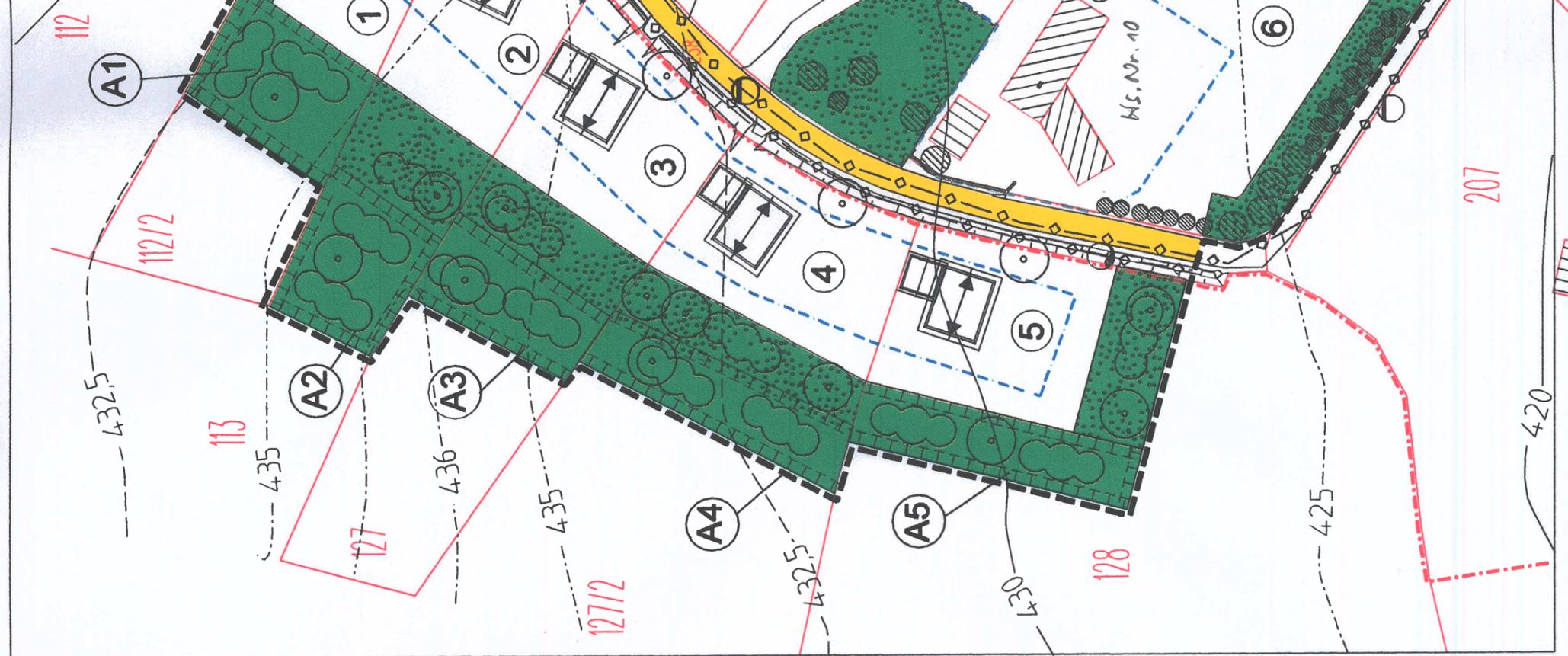
Gemeinde Haibach

Leimbühtholz

WA
II WH 5.00 m
GRZ 0,3 GFZ 0,4
SD 20°-35°



W.S. Nr. 10



**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

WA „Leimbühlholz“

Gemeinden: Haselbach und Haibach
Landkreis: Straubing-Bogen
Reg.bezirk: Niederbayern

BEGRÜNDUNG / EINGRIFFSREGELUNG

Planung:



MKS Architekten - Ingenieure

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

Bearbeitung:

Th. Althammer
Landschaftsarchitekt

Straßkirchen,

den 25.11.2002

Th. Althammer
Landschaftsarchitekt

1. Planungsdaten

Aufstellung

Mit Beschluss vom 08.08.2002 hat der Gemeinderat von Haselbach die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung (B-Plan) für das Allgemeine Wohngebiet WA „Leimbühlholz“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (FNP) durch das Deckblatt Nr. 2 beschlossen.

Mit Beschluss vom 04.07.2002 hat der Gemeinderat von Haibach die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung (B-Plan) für das Allgemeine Wohngebiet WA „Leimbühlholz“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (FNP) durch das Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

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

Verfahren

Obwohl beide Gemeinden eigene Aufstellungsverfahren durchführen und die Änderungen der Bauleitpläne auf das jeweilige Gemeindegebiet bezogen behandeln, soll die vorgezogene Bürgerbeteiligung, die öffentliche Auslegung und die Vorlage zur Genehmigung in Form eines gemeinsamen Bebauungs- und Grünordnungsplanes erfolgen. Dies verdeutlicht den Zusammenhang der Planung und reduziert den Verwaltungsaufwand.

Das WA „Leimbühlholz“ wird durch die Gemeinde Haibach erschlossen (Verkehr, Wasser, Abwasser). Die daraus resultierenden Rechtsbeziehungen regeln die Gemeinden untereinander per Vertrag.

FNP

Zeitgleich mit der Aufstellung des B-Plans wird die Änderung des Haselbacher FNP mit integriertem LP (genehmigt in der Fassung vom 25.07.1991) sowie des Haibacher FNP mit integriertem LP (genehmigt in der Fassung vom 16.12.1999) im Parallelverfahren durchgeführt.

Im FNP Haselbach ist das Planareal als landwirtschaftliche Nutzfläche bezeichnet, im FNP Haibach als Außenbereich. Die Darstellung als längerfristig nicht zentral zu entsorgendes Gebiet trifft nicht mehr zu, da der Anschluss an die Kläranlage Haibach 2002/2003 erfolgt.

Die Änderungen sehen für den Planbereich des B-Plans ein Allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Eingrünungs- und Ausgleichsflächen vor.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Haselbach wird das Gebiet Leimbühlholz als landwirtschaftliche Nutzfläche bewertet. Es fehlen verbindende oder gliedernde Grünstrukturen. Die Schaffung solcher Strukturen durch Neuanlage wird als naturschutzfachliches Ziel angegeben.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Haibach sind für Leimbühlholz keine Ziele oder Maßnahmen konkretisiert. Die dargestellten Obstbäume und Hecken der westlichen Ortsrandeingrünung sollten erhalten bleiben.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald.

2. Beschreibung des Plangebietes

- Abgrenzung** Das Plangebiet liegt im westlichen Teil auf dem Gebiet der Gemeinde Haselbach (ca. 11.186 m²) und im östlichen Teil auf Haibacher Gemeindegebiet 17.049 m². Die Plangebietsfläche des WA „Leimbühlholz“ umfasst demnach rd. 2,82 ha.
Das Haselbacher Areal definiert sich aus den Flurnummern 128 (tlw.), 127 (tlw.), 127/2 (tlw.), 113 (tlw.) und 112/2 (tlw.), allesamt landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Das Plangebiet der Gemeinde Haibach umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 238 (Straße Richtung Semmersdorf) sowie die Flurstücke 191 (tlw.), 194, 195, 196 (tlw.), 197 (tlw.), 200 (tlw.) und 203 (tlw.).
- Topographie, Geologie** Das Gelände liegt in einer leichten Kuppenlage. Der Hochpunkt verläuft etwa im nördlichen Drittel auf einer Höhe von 436 m ü.NN. Nach Norden fällt das Gelände mit 5% auf etwa 432,5 m ü.NN ab, nach Süden hin mit etwa 7% auf 425m ü.NN.
Das Plangebiet wird durch den Verlauf der Gemeindeverbindungsstraße in einem westlichen Teil (Haselbach) und einen östlichen Teil (Haibach) geteilt.
Der Straßenkörper liegt im Schnitt um ca. -0,6 bis -1,0 m unter den Niveau der angrenzenden Flächen. Entwässerungsgräben befindet sich an der Westseite, teilweise beiderseits der Straße. Die Entwässerung erfolgt aufgrund der Kuppenlage nach Norden und Süden.
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 Gelände auf Haselbacher Gebiet wird landwirtschaftlich als intensives Grünland und Acker genutzt. Auf Haibacher Gebiet liegt der bebaute Bereich von Leimbühlholz mit Gärten und Grünflächen. Der östliche Ortsrand wird von einem lockeren Übergang der Gärten mit Obstbäumen in die landwirtschaftliche Flur geprägt. Das südöstliche Gartengrundstück ist mit einer Baumhecke aus Laubgehölzen eingefriedet.

Die außerhalb des Geltungsbereiches umliegenden Fluren werden landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet gehört naturräumlich zum Mitterfelser Hochland , einer Unter-einheit des Falkensteiner Vorwaldes. Es liegt innerhalb der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald.

Ca. 35 m außerhalb des westlichen Planbereiches befindet sich ein in der Biotopkartierung Bayern unter der Nummer 336 erfasster Hohlweg mit Gehölzbestand.
Flächen im Sinne des Art. 13 (d) BayNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Gewässer** Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Niederschlagswasser wird innerhalb der privaten Grundstücksflächen weitgehend versickert.
Das Oberflächenwasser der Gemeindeverbindungsstraße wird über die vorhandenen Straßengräben nach Norden bzw. Süden in namenlose Gräben abgeleitet, die letztlich der Menach zufließen.

3. Planungsinhalte

Anlass und Ziel

Der Weiler Leimbühlholz liegt bislang baurechtlich im Außenbereich. Die Möglichkeiten für eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden sind daher bislang auf die bestehenden baurechtlichen Möglichkeiten begrenzt. Gleichzeitig besteht der dringende Wunsch in überschaubarem Rahmen den Ortsteil für die ortsansässige Bevölkerung durch Baulandbereitstellung weiter entwickeln zu können. Die grundsätzlichen Voraussetzungen hierfür sind durch den Anschluss von Leimbühlholz an die zentrale Abwasserentsorgung Haibach im Jahre 2002 / 2003 geschaffen.

Im Vorfeld der Planung wurde in Ortsterminen mit den Gemeinden Haselbach und Haibach und dem Landratsamt Straubing-Bogen nach einer vertretbaren Möglichkeit gesucht. Eine Nachverdichtung auf Haibacher Gebiet durch eine Bebauung in zweiter Reihe am östlichen Ortsrand entspricht ebenso wenig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wie eine schrittweise Ausweitung der Bautätigkeit über eine Ortsabrundungssatzung. Die sensible Lage im Außenbereich und zugleich in der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald erfordern eine weiter gehende, verbindliche Regelung der städtebaulichen Entwicklung unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege.

Aus diesem Grunde ist man überein gekommen, dass eine bauliche Entwicklung von Leimbühlholz ausschließlich westlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Semmersdorf vertretbar ist, da durch die vorhandene Straße keine zusätzliche Erschließung erforderlich wird.

Ein gemeindeübergreifender qualifizierter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung soll sowohl die baulichen Rahmenbedingungen festsetzen als auch die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen berücksichtigen. Die Flächennutzungs- und Landschaftspläne beider Gemeinden werden fort geschrieben. Der Weiler Leimbühlholz wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Erschließung

Das künftige Wohngebiet liegt ca. 1 km nordöstlich von Haselbach und ca. 2 km südwestlich von Haibach und ist an diese Ortsbereiche über die Gemeindeverbindungsstraße Richtung Semmersdorf (Gemeinde Haibach) bzw. Richtung Unterwiesing (Gemeinde Haselbach) angeschlossen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße. Die bestehende Fahrbahnbreite von 4,75 m wird für ausreichend erachtet, ein Ausbau der Straße ist nicht erforderlich.

Die westlich der Straße befindlichen Grundstücke werden über Einzelzufahrten erschlossen, der Baubestand auf Haibacher Gemeindegebiet wird über die bestehenden Grundstückszufahrten erschlossen.

Bebauung

Aufgrund des Einflusses der künftigen Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild innerhalb der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald wurden die gestalterischen Festsetzungen an den diesbezüglichen Anforderungen orientiert.

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die festgesetzte bergseitige Wandhöhe von 5,00 m begrenzt. Die festgesetzte Dachneigung von 20°-35° orientiert sich an der bestehenden Bebauung auf Haibach Gebiet, ebenso die Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Dachgauben.

Die Zulässigkeit von Abgrabungen bzw. Auffüllungen wird auf 0,5 m gegenüber dem Urgelände begrenzt, um eine nachhaltige Veränderung des Geländes zu vermeiden.

Die Baugrenzen auf Haselbacher Gebiet sind so orientiert, dass eine einreihige Bebauung entlang der Straße ermöglicht wird, die sich durch die Festsetzung der Firstrichtung am Baubestand orientiert.

Die Baugrenzen auf Haibacher Gebiet definieren den Baubestand und lassen in beschränktem Umfang eine Nachverdichtung zu.

Grünordnung

Die Einbindung der künftigen Bebauung auf Haselbacher Gebiet in die Landschaft wird durch die Festsetzung privater, nicht überbaubarer Grünflächen, die mit Pflanzgeboten belegt sind, sicher gestellt. Größe und Anordnung der jeweiligen Grünflächen sind mit den zu erbringenden Ausgleichsflächen abgestimmt (vgl. Punkt Eingriffsregelung), um eine durchgängige, gegliederte Eingrünung zu erreichen.

Die Grünordnung fußt auf folgenden Festsetzungen:

- a) Eingrünung des Baugebietes
Zur Einbindung in die Landschaft sind Laubbäume in der dargestellten Mindestanzahl zu pflanzen.
Entlang der Grundstücksgrenzen ist auf mind. 75 % der Länge eine zweireihige Laubholzhecke mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu pflanzen.
Geeignete Baum- und Straucharten sind in den Pflanzenlisten genannt.
- b) Interne Durchgrünung und Raumgliederung
Zusätzlich zu den o.g. privaten Grünflächen ist ein Pflanzgebot für einen Baum pro Bauparzelle entlang der Gemeindeverbindungsstrasse festgesetzt, um die innere Durchgrünung und Raumgliederung zu verbessern. Die Baumpflanzung muss innerhalb eines Streifens von 6 m, gerechnet ab der befestigten Fahrbahnkante erfolgen.

Eine zentrale, private Grünfläche an der Straße (Flurnummer 200) soll eine gestalterische Aufweitung der künftigen „Wohngebietsmitte“ sicher stellen und eine durchgehende Straßenbebauung vermeiden. Der entstehende angerartige Raum trägt zur inneren Gliederung bei.

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 den Baubestand auf Haibacher Gebiet wird die Eingriffsregelung nicht angewendet. Die Flächen liegen zwar innerhalb der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald, sind jedoch durch eine bestehende Bebauung gekennzeichnet, die bei einer möglichen Nachverdichtung innerhalb der gegebenen Baugrenzen nicht zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft bzw. des Landschaftsbildes führt. Gemäß dem Leitfaden können die übrigen Kriterien für das vereinfachte Vorgehen positiv beantwortet werden; von einer Anwendung der Eingriffsregelung kann abgesehen werden.

Die Eingriffsregelung wird auf die neu entstehenden Bauflächen auf Haselbacher Gebiet angewendet. Die Lage der bislang unbebauten Fläche in der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald schließt das vereinfachte Vorgehen gemäß dem Leitfaden aus, da es hier zu einer nachhaltigen Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

Eingriffsregelung für das Haselbacher Gebiet:

1. Bestandsdarstellung (vgl. Plan EA 1.0.0)

Das Plangebiet besteht im Westteil ausschließlich aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, die als Intensivgrünland bzw. Acker genutzt werden. Demgemäss erfolgt die Einstufung in Kategorie I – Gebiete mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

2. Eingriffsbewertung / Minimierungsmaßnahmen (vgl. Plan EA 1.1.0)

Da die GRZ < 0,35 ist, wird der Eingriffstyp mit B I festgelegt: Eingriffe mit mittlerem bis niedrigem Versiegelungsgrad in Gebiete mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen sollen zur Reduzierung des Eingriffes beitragen:

- Ausweisung von privaten Grünflächen zur Einbindung in die Landschaft mit Pflanzgeboten für standortgerechte heimische Bäume und Sträucher.
- Pflanzgebot für einen heimischen Laubbaum entlang der Straße zur inneren Durchgrünung
- Festsetzung der zulässigen Wandhöhe und der Höhe zulässiger Abgrabungen und Aufschüttungen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten.
- Rückhaltung des Niederschlagswassers und weitgehende Versickerung bzw. gedrosselte Ableitung.

2. Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Plan EA 3.0.0)

Für den Kompensationsfaktor zur Berechnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet der obere Wert von 0,5 angesetzt.

Die Ausgleichsflächen errechnen sich wie folgt:

	Nettobauland	K-Faktor	Ausgleichsfläche
Parzelle 1	1.134 m ²	0,5	567 m ²
Parzelle 2	1.211 m ²	0,5	605 m ²
Parzelle 3	1.214 m ²	0,5	607 m ²
Parzelle 4	1.225 m ²	0,5	612 m ²
Parzelle 5	1.215 m ²	0,5	607 m ²

Die Ausgleichsflächen werden dem Baugebiet unmittelbar parzellenscharf zugeordnet. In Zusammenhang mit den privaten Grünflächen soll dadurch eine durchgehende, gegliederte Eingrünung des Baugebietes entstehen.

Die Gestaltung der Ausgleichsflächen zielt auf eine teilweise Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern und die Anlage extensiver Wiesen im Übergang zur freien Landschaft ab. Auf die entsprechenden planlichen Festsetzungen unter Punkt 5.2 und textlichen Festsetzungen unter Punkt 3.1 und 3.2 wird hingewiesen.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind für jede Parzelle dargestellt, die erforderlichen Größen werden erreicht.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der auf die Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes folgenden Vegetationsperiode umzusetzen.

4. Ver- und Entsorgung

Wasser	Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung der Bogenbachtalgruppe mit Sitz in Hunderdorf.
Strom	Die Stromversorgung obliegt der e.on AG. Das Plangebiet soll an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden.
Telekommunikation	Der Anschluss des Gebietes ans Telekommunikationsnetz obliegt der Deutschen Telekom AG.
Schmutzwasserentsorgung	Das anfallende Schmutzwasser wird in die gemeindliche Kläranlage Haibach gepumpt und hier entsorgt.
Regenwasserentsorgung	Das unverschmutzt anfallende Regenwasser wird innerhalb der Bauflächen in Rückhaltegräben oder Versickerungsschächten gesammelt und versickert. Ein-Überlauf dieser Rückhalteanlagen ist an die beiderseits der öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Gräben anzuschließen.
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:	28.235 m ² (100,00 %)
Öffentliche Verkehrsfläche, incl. Randbereiche	1.960 m ² (6,94 %)
Private Grünflächen :	5.222 m ² (18,49 %)
Ausgleichsflächen :	3.104 m ² (10,99 %)
Bauland:	17.949 m ² (63,57 %)

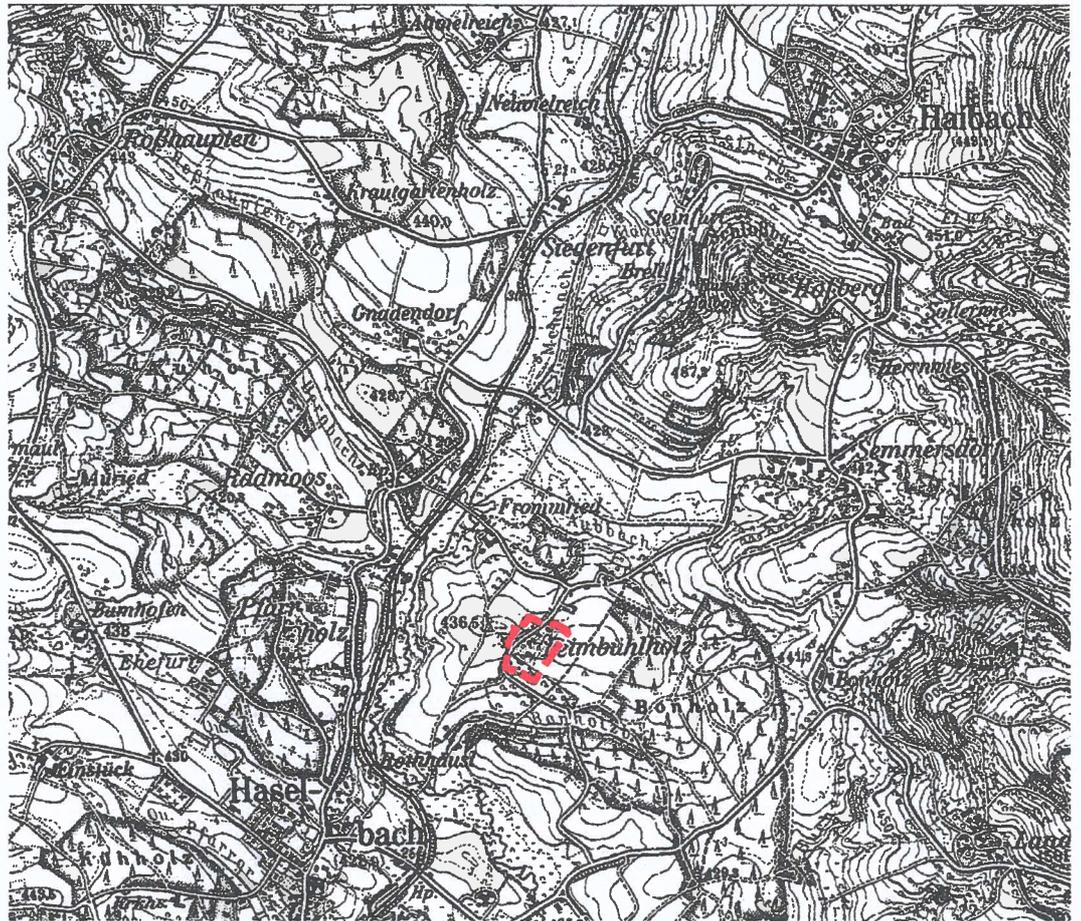
Grobparzellierung Bauland:

1. 1.134 m ²	2. 1.211 m ²	3. 1.214 m ²
4. 1.225 m ²	5. 1.215 m ²	6. 3.497 m ²
7. 1.998 m ²	8. 2.024 m ²	9. 2.412 m ²
10. 2.019 m ²		

6. Anlagen

1. Plan EA 1.0.0 Bestandsplan zur Eingriffsregelung
2. Plan EA 2.0.0 Eingriffsbewertung / Minimierungsmaßnahmen
3. Plan EA 3.0.0 Ausgleichsmaßnahmen

Die aufgeführten Anlagen wurden im Rahmen der TÖB-Beteiligung lediglich an die Träger öffentlicher Belange beigelegt, deren Belange hierdurch berührt sind.



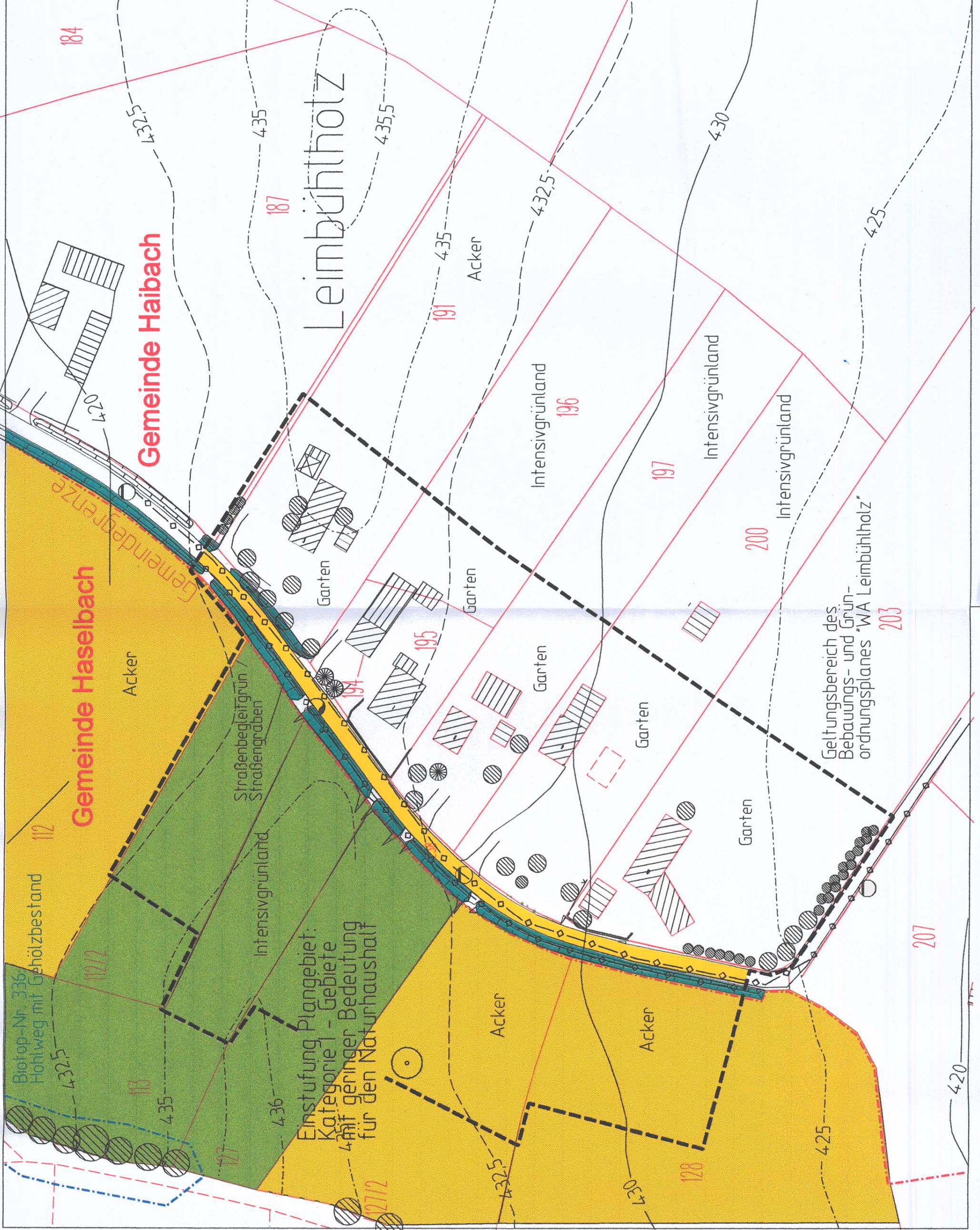
Obersichtslegeplan, ohne Maßstab

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. EA.1.0.0.		
BAUORT / PROJEKT WA Leimbühlholz	PROJEKT-NR. 2002-2		
	BAUABSCHNITT		
	TELABSCHNITT		
AUFTRAGGEBER/BAUHERR Gemeinde Haselbach in Verbindung mit Gemeinde Haibach VG Mitterfels Burgstraße 1 94 360 Mitterfels	LANDKREIS Straubing-Bogen		
	REGIERUNGS-BEZIRK Niederbayern		
DARSTELLUNG Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Bestandsplan	MASZTAB 1:1000		
	PLANGRÖSSE 0.3 m2		
	DATEINAME		
	UNTERSCHRIFT		
BEARBEITET al	GEZEICHNET al	ORT / DATUM Strasskirchen, den	



184

Gemeinde Haibach

Leimbühholz

187

Acker

Intensivgrünland

196

Intensivgrünland

197

Intensivgrünland

200

Geltungsbereich des
Bebauungs- und Grün-
ordnungsplanes "WA Leimbühholz"

203

Gemeinde Haibach

Acker

Garten

Garten

Garten

Garten

Garten

Straßenbegleitgrün
Straßengraben

Intensivgrünland

Einstufung Plangebiet:
Kategorie 1 - Gebiete
mit geringer Bedeutung
für den Naturhaushalt

Biotopt-Nr. 336
Hohlweg mit Gehölzbestand

Acker

Acker

207

420

432,5

435

435,5

191

432,5

430

425

112

112/2

113

117

127/2

432,5

430

128

425



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

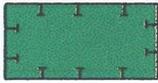
MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE



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. EA 3.0.0.
BAUORT / PROJEKT WA Leimbühlholz		PROJEKT-NR. 2002-2 BAUABSCHNITT TEILABSCHNITT
AUFTRAGGEBER/BAUHERR Gemeinde Haselbach in Verbindung mit Gemeinde Haibach VG Mitterfels Burgstraße 1 94 360 Mitterfels		LANDKREIS Straubing-Bogen REGIERUNGS-BEZIRK Niederbayern
DARSTELLUNG Ausgleichsmaßnahmen		MASZTAB 1:1000 PLANGRÖSSE 0.3 m ² DATEINAME
BEARBEITET al	GEZEICHNET al	ORT / DATUM Strasskirchen, den 25.11.2002
		UNTERSCHRIFT 

Ausgleichsmaßnahmen:



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Paragraf 9 Abs. 1, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB).

Nicht durch Pflanzgebote belegte Flächen sind als extensive Wiesen zu entwickeln und zu erhalten.
Pflegetempfehlung: Einmalige Herbstmahd.



Zu pflanzende Laubbäume, ohne Standortfestlegung, dargestellte Anzahl als Mindestanzahl zwingend.

Arten:

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Fraxinus excelsior - Esche

Quercus robur - Stiel-Eiche

Tilia cordata - Winter-Linde



Zu pflanzende Strauchhecke, ohne Standortfestlegung. Mindesens 50% der Fläche sind mit 5-7reihigen Strauchhecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Viburnum opulus - Gew. Schneeball

Ausgleichsflächen:

A1 — **A5**

Ausgleichsfläche 1: minimal erforderlich: 567 m²
(Größe im B-Plan ca. 617 m²)

Ausgleichsfläche 2: minimal erforderlich: 605 m²
(Größe im B-Plan ca. 617 m²)

Ausgleichsfläche 3: minimal erforderlich: 607 m²
(Größe im B-Plan ca. 610 m²)

Ausgleichsfläche 4: minimal erforderlich: 612 m²
(Größe im B-Plan ca. 640 m²)

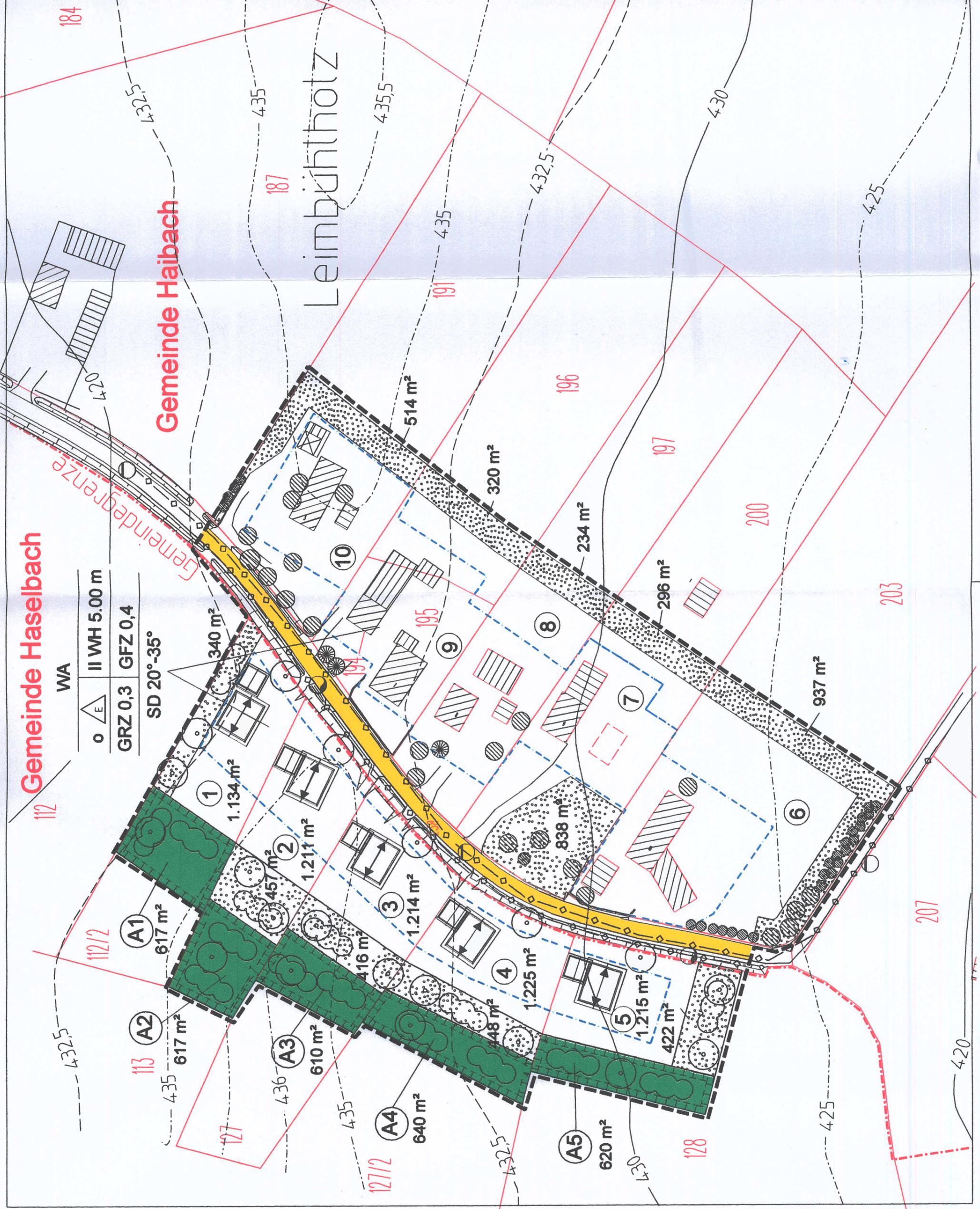
Ausgleichsfläche 5: minimal erforderlich: 607 m²
(Größe im B-Plan ca. 620 m²)

Gemeinde Haselbach

Gemeinde Haibach

Leimbühholz

WA
 II WH 5.00 m
 GRZ 0,3 GFZ 0,4
 SD 20°-35°



184

187

191

196

197

200

203

112

112/2

113

127/2

128

207

420

425

430

432,5

435

436

435

432,5

432,5

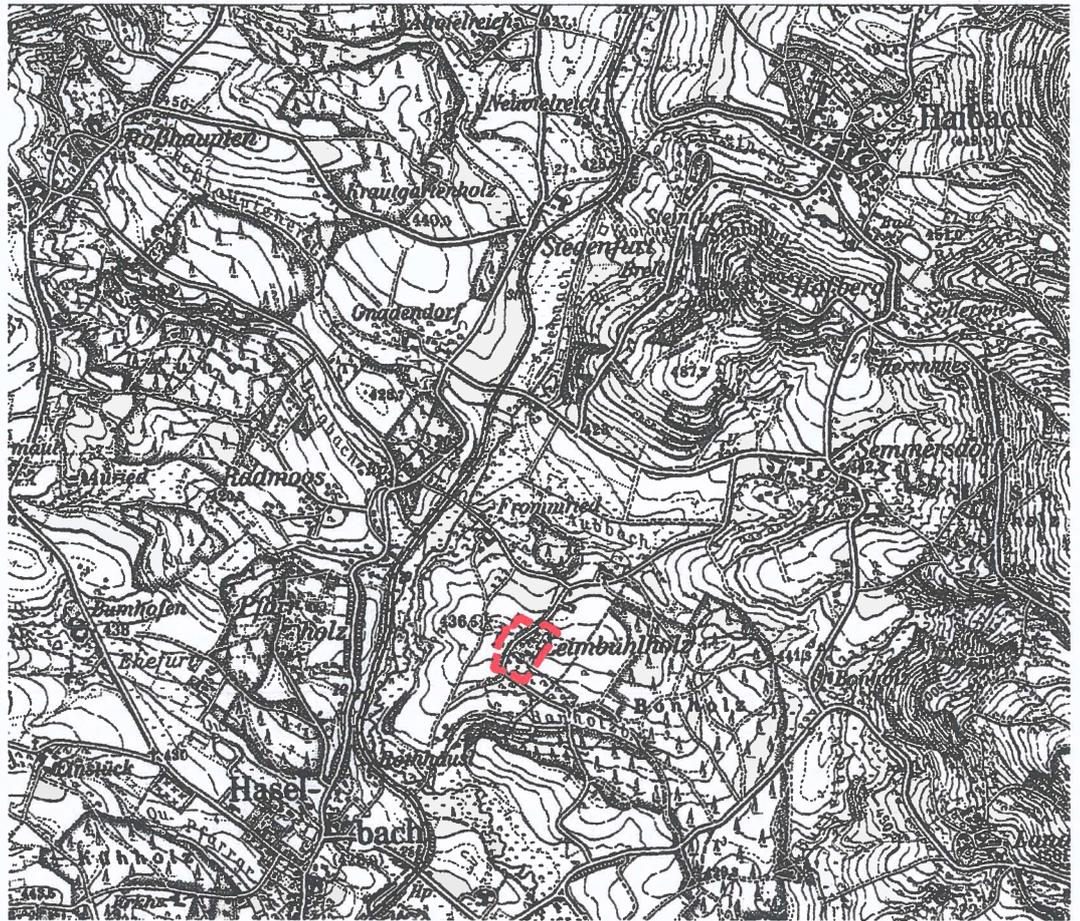
435

435,5

432,5

430

425



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. EA 2.0.0.
BAUORT / PROJEKT WA Leimbühlholz		PROJEKT-NR. 2002-2
		BAUABSCHNITT
		TEILABSCHNITT
AUFTRAGGEBER/BAUHERR Gemeinde Haselbach in Verbindung mit Gemeinde Haibach VG Mitterfels Wirmtoweg 1 Burgstraße 1 94353 Haibach 94 360 Mitterfels		LANDKREIS Straubing-Bogen REGIERUNGS-BEZIRK Niederbayern
DARSTELLUNG Eingriffsbewertung Minimierungsmaßnahmen		MASSTAB 1:1000
		PLANGRÖSSE 0.3 m2
		DATEINAME
BEARBEITET al	GEZEICHNET al	ORT / DATUM Straßkirchen, den 25.11.2002
		UNTERSCHRIFT 

Eingriffsbewertung:

Ein Eingriff im Sinne des Art. 6 BayNtschG findet durch die Ausweisung der Bauparzellen 1-5 auf dem Gemeindegebiet Haselbach statt.

Auf Nachverdichtung des Baubestandes im Gemeindegebiet Haibach findet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung keine Anwendung.

Eingriffstyp B I:

Niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad. Eingriff in ein Gebiet der Kategorie I - geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald (Art. 11 BayNatschG)

Eingriffsflächen:

Parzelle 1:	1.134 m ²
Parzelle 2:	1.211 m ²
Parzelle 3:	1.214 m ²
Parzelle 4:	1.225 m ²
Parzelle 5:	1.215 m ²

Ausgleichsfaktor: 0,5

(gem. Leitfaden des StmLU ist nach Liste 1a der obere Wert für den Eingriffstyp B I anzusetzen)

Minimierungsmaßnahmen:



Private Grünfläche mit Pflanzgebot für heimische Sträucher und Bäume (Planliche Festsetzungen Nr. 5.1.1 und 5.1.2 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes).

z.B. 422 m²

Mit Angabe der ungefähren Flächengröße.



Pflanzgebot für einen standortgerechten Laubbaum entlang der Straße (1 Baum pro Parzelle, Planliche Festsetzung Nr. 5.3 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes)

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten (Textliche Festsetzung Nr. 2.4 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes)

Sammlung und Versickerung von Regenwasser, gedrosselte Ableitung (Textliche Festsetzung Nr. 2.5 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes)

Gemeinde Haselbach

Gemeinde Haibach

Leimbühthotz

WA

o	E	II WH 5.00 m
GRZ 0,3	GFZ 0,4	SD 20°-35°

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

