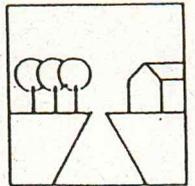


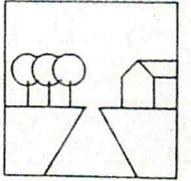
BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"
GEMEINDE: WINDBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"
GEMEINDE: WINDBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



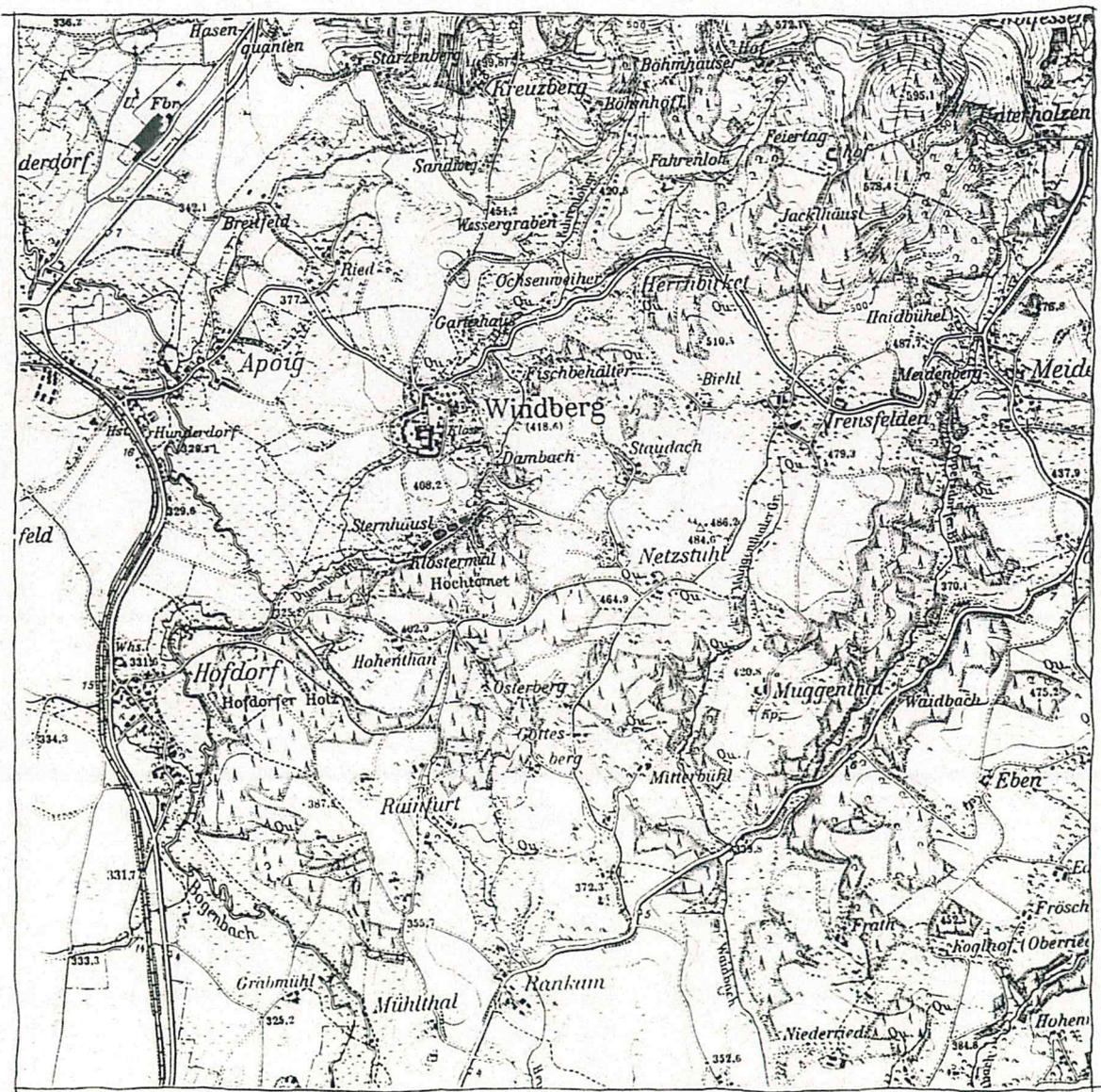
I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

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



- 1. PLANLICHE ÜBERSICHT
- 1.1. TOPOGRAPHISCHE KARTE

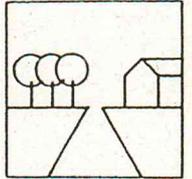
M 1:25,000



BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"

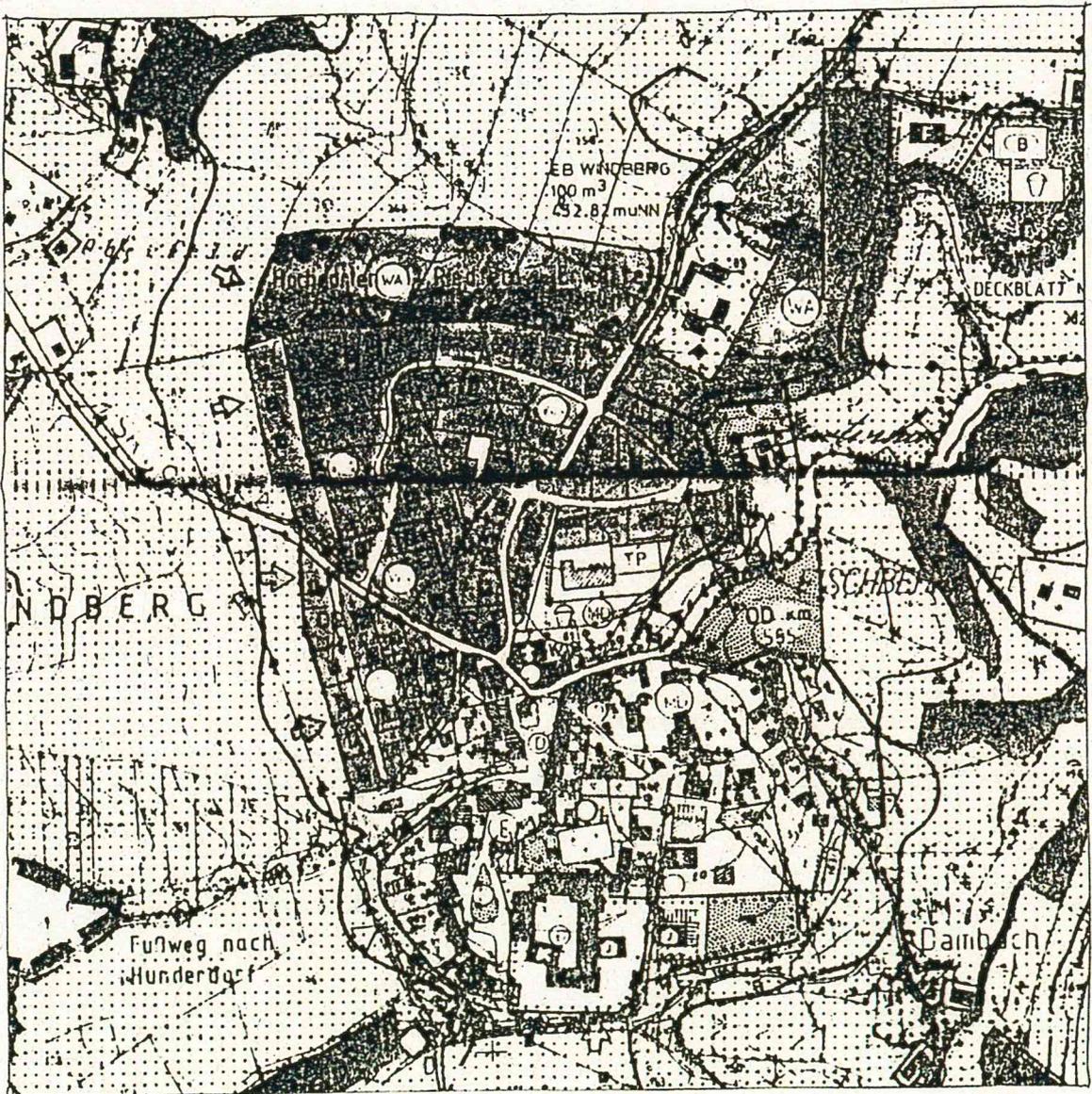
GEMEINDE: WINDBERG

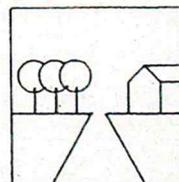
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



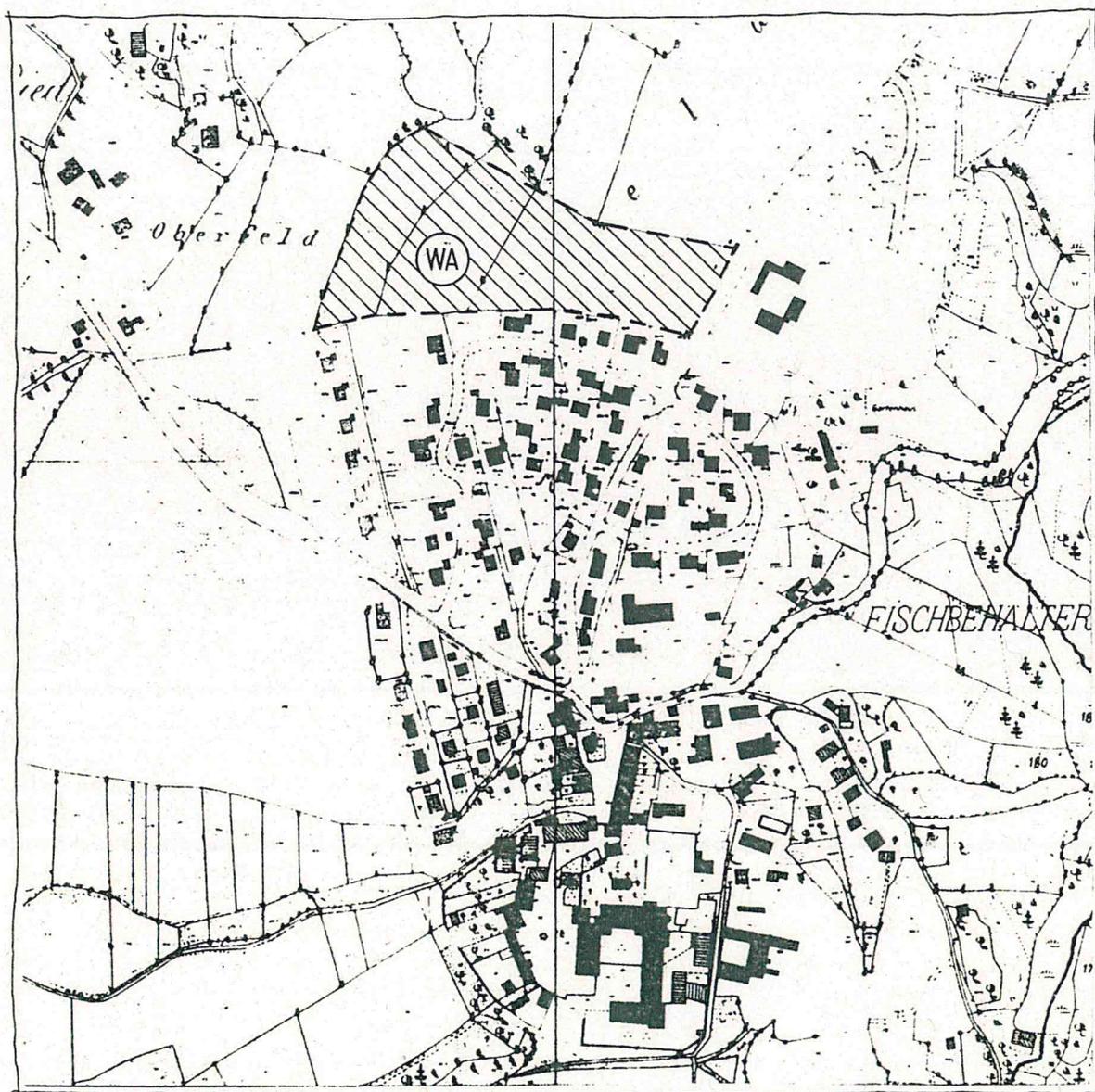
1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1 : 5000

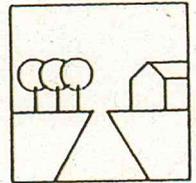




1.3 ÖRTLICHE LAGE DES BAUGEBIETES



BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"
GEMEINDE: WINDBERG
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

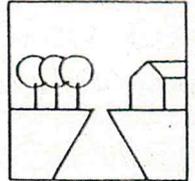
2.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl GRZ 0,3
Geschoßflächenzahl GFZ 0,6

2.1.3 BAUWEISE

Offene Bauweise

BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"
GEMEINDE: WINDBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



2.1.4 BAUGESTALTUNG HAUPTGELÄNDE

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 27-34 Grad ✓

Dachdeckung: rote, kleinformatige Dachplatten

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

Solaranlagen: sind zulässig

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

Traufe: mind. 0,50, max. 1,0 m

Ortgang: mind. 0,50, max, 1,0 m

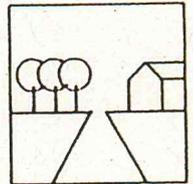
Balkone: max. 0,30 m über Vorderkante

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

BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"

GEMEINDE: WINDBERG

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



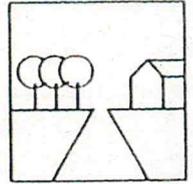
2.1.5 BAUGESTALTUNG NEBENGEBAUDE

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen; bei an der Grenze zusammengebauten Garagen sind diese einheitlich zu gestalten.

Alle Nebenanlagen wie Garagen, Holzlegen, Abstellräume sind in einem Nebengebäude unter einheitlichem Dach zusammenzufassen. Gebäudehöhe traufseitig: max. 2,75 m.

Garagen- und Hofeinfahrten dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig ist eine Befestigung mit Rasenfugenpflaster, Sickersteinen, Spurplatten oder wassergebundene Decken.

BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"
GEMEINDE: WINDBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



2.1.6 EINFRIEDUNG

Straßenseitig sockelloser senkrechter Holzlattenzaun, naturbelassen oder hell lasiert. Zaunfelder vor den Pfosten durchlaufend, Zaunhöhe max. 1,20 m.

Zwischen den Grundstücken und zur freien Feldflur: Holzzäune wie vor, oder Maschendrahtzäune. Höhe max. 1,20 m.

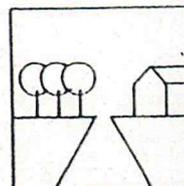
2.1.7 STÜTZMAUERN

Zur freien Landschaft (West- und Nordseite) des Baugebietes dürfen keine Stützmauern errichtet werden. Aufschüttungen in diesem Bereich sind unzulässig.

2.1.8 ABSTANDSFLÄCHEN

Entgegen Art.6 u.7 BayBO dürfen Grenzgaragen mit 50 m² Gesamtnutzfläche aus gestalterischen Gründen 1 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt gebaut werden.

BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"
GEMEINDE: WINDBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

3.1.1 Straßenbegleitende Pflanzung

Zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung von Standort und Art

A *Aesculus hippocastanum*
Roßkastanie
Pflanzengröße: H4 x v m.B. 25/30

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

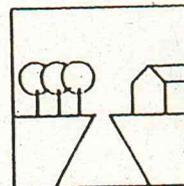
S *Sorbus aucuparia*
Eberesche
Pflanzengröße: H3 x v m.B. 14/16

3.1.2 SICHERUNG DER STRASSENBAUME

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

Leitungstrassen werden 2,50 m von der Bepflanzung (Stammitte) abgerückt.

BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"
GEMEINDE: WINDBERG
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

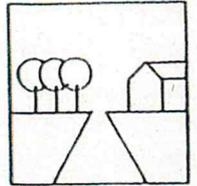
Obstbaumhochstämme

Pflanzengröße: H2 x v m.B. 8/10

BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"

GEMEINDE: WINDBERG

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



Bäume 2. Ordnung

Corpinus betulus

Hainbuche

Acer campestre

Feldahorn

Sorbus aria

Mehlbeere

Sorbus aucuparia

Eberesche

Populus tremula

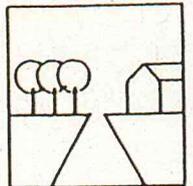
Zitterpappel

Pflanzengröße: H2 x v 150/200

BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"

GEMEINDE: WINDBERG

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



Sträucher:

Corylus avellana

Hasel

Cornus sanguinea

Hartriegel

Enonymus europaeus

Pfaffenhütchen

Rosa canina

Hundsrose

Prunus spinosa

Schlehe

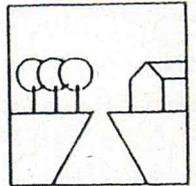
Crataegus monogyna

Weißdorn

Pflanzengröße: Str. 2 x v 60/100

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

BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"
GEMEINDE: WINDBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



3.2 Private Grünflächen

3.2.1 In den privaten Hausgärten sind mind. 2 Laub- oder Obstbaum-Hochstämme als sog. Hausbäume zu pflanzen.

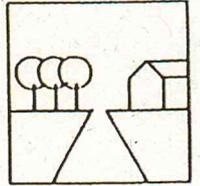
3.2.2 An den an die freie Feldflur grenzenden Grundstücksgrenzen sind nachfolgende heimische Gehölze zu pflanzen:

- Winterlinde
- Stieleiche
- Bergahorn

- Hainbuche
- Feldahorn
- Eberesche

- Hasel
- Schlehe
- Holunder
- Hundrose
- gem. Schneeball
- roter Hartriegel
- Pfaffenhütchen
- Hartriegel

BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"
GEMEINDE: WINDBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



3.2.3 Zeitpunkt der Pflanzungen

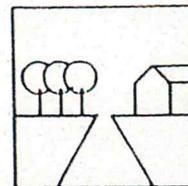
Die Pflanzungen im privaten Bereich müssen in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

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

BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"

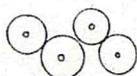
GEMEINDE: WINDBERG

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

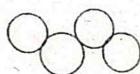


3.3 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

3.3.1

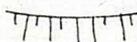


zu pflanzende Obst- oder Laub-
bäume (Standort zwingend)



Obst- oder Laubbäume ohne
Standortfestlegung

3.3.2



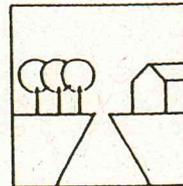
zu erhaltende Böschungen

3.3.3

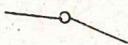
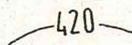
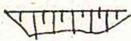


geplante Hecken

BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"
GEMEINDE: WINDBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



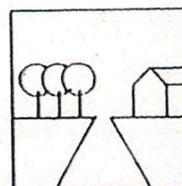
**4 PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG,
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- | | | |
|-------|---|--|
| 4.1.1 |  | Gebäudebestand |
| 4.1.2 | 257 | Flurstücksnummern |
| 4.1.3 |  | Flurstücksgrenzen mit
Grenzstein |
| 4.1.4 |  | Höhenlinien (m.ü.NN) |
| 4.1.5 |  | Böschungen (z.T. mit Bepflanzung) |
| 4.1.6 |  | Parzellennummer |
| 4.1.7 |  | Einrichtungen für die
Elektrizitätsversorgung |

BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"

GEMEINDE: WINDBERG

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



4.2 TEXTLICHE HINWEISE

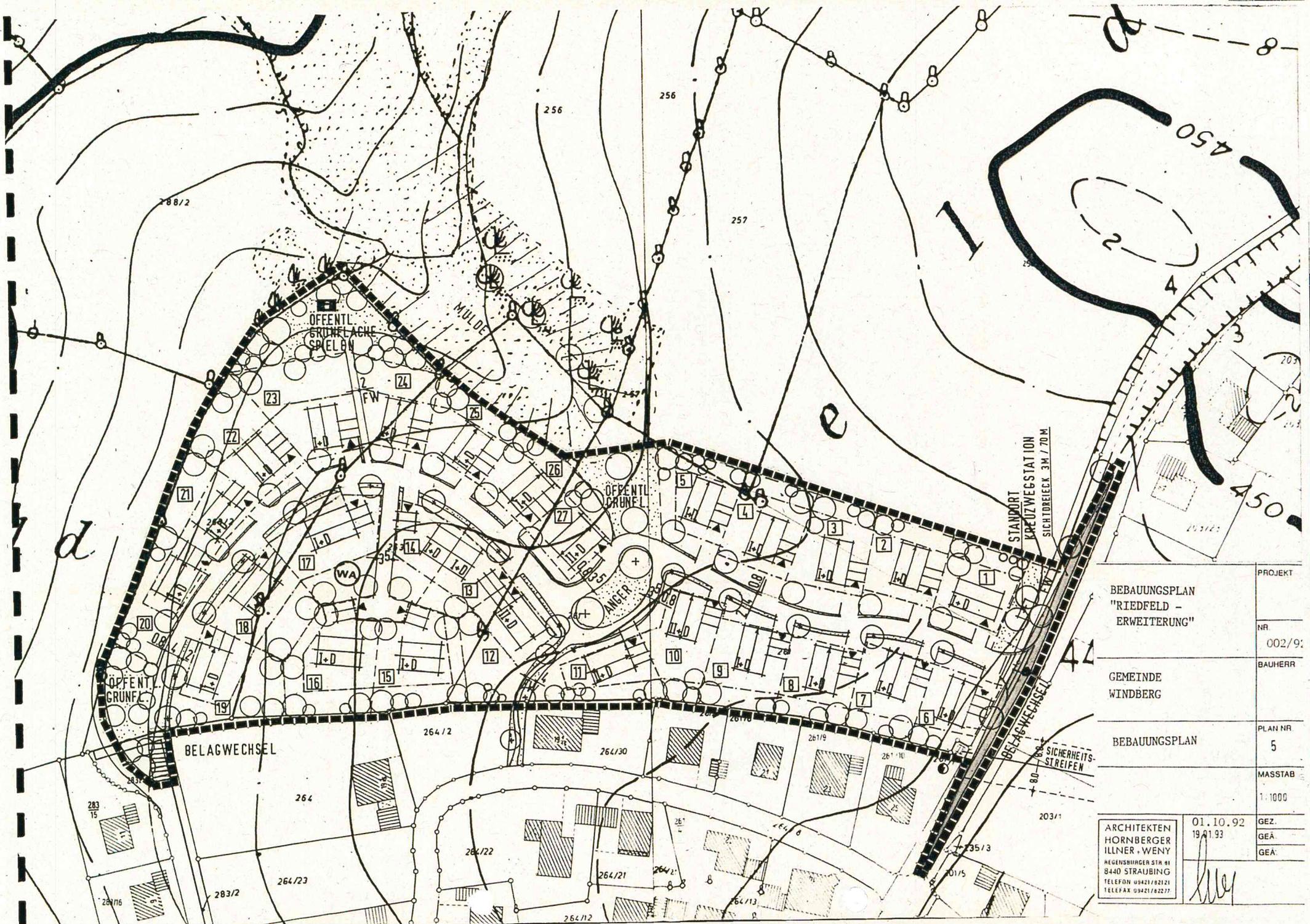
4.2.1 OBERFLÄCHENWASSER

Die auf den Privatgrundstücken anfallenden Oberflächenwässer (von Dächern und versiegelten Flächen) sollten wie folgt behandelt werden

- Rückgewinnung als Brauchwasser (z.B. in Zisternen oder Regentonnen zur Gartenbewässerung oder Einleitung in eine sog. Grauwasserleitung für das WC etc.)
- Versickerung an Ort und Stelle (abhängig von der Bodenbeschaffenheit) z.B. im Gartenteich, Feuchtbiotop

4.2.2 ARCHAOLOGIE

Sollten bei den Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, so ist umgehend das Landratsamt oder das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Landshut - zu verständigen.



BEBAUUNGSPLAN
"RIEDFELD -
ERWEITERUNG"

GEMEINDE
WINDBERG

BEBAUUNGSPLAN

ARCHITEKTEN
HORNBERGER
ILLNER + WENY
HEGENSBURGER STR 91
8440 STRAUBING
TELEFON 09421/82121
TELEFAX 09421/82277

PROJEKT	
NR.	002/92
BAUHERR	
PLAN NR.	5
MASSTAB	1:1000
GEZ.	01.10.92
GEÄ.	19.11.92
GEA.	

[Handwritten signature]

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

AUSLEGUNG: DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES
"WA RIEDFELD-ERWEITERUNG" WURDE MIT DER
BEGRÜNDUNG GEMÄß § 3 ABS.2 BauGB IN DER
ZEIT VOM 23.11.92 BIS 24.12.92 und noch-
mals vom 09.03.93 bis 24.03.93
im Gebäude des Rathauses der VG Hunderdorf
öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegungen wurden
am 13.11.92 und 26.02.92 ortsüblich be-
kanntgemacht.

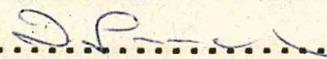
WINDBERG, DEN 10. MAI 1993


1. BÜRGERMEISTER



SATZUNG: DIE GEMEINDE WINDBERG HAT MIT BESCHLUß
DES GEMEINDERATES VOM 20.04.93/03.08.93 den
BEBAUUNGSPLAN "WA RIEDFELD-ERWEITERUNG"
GEMÄß § 10 BauGB UND ART.91 ABS.3 BayBO
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WINDBERG, DEN 12.08.1993


1. BÜRGERMEISTER

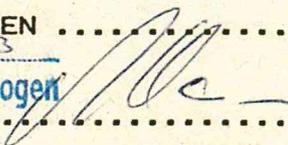


ANZEIGE: DEM LANDRATSAMT STRAUBING-BOGEN WURDE
DER BEBAUUNGSPLAN "WA RIEDFELD-ERWEI-
TERUNG" GEMÄß § 11 BauGB IN DER PLAN-
FASSUNG VOM 19.01.93 ANGEZEIGT.
DAS LANDRATSAMT HAT DIE VERLETZUNG VON
RECHTSVORSCHRIFTEN NICHT GELTEND GEMACHT.

STRAUBING-BOGEN, DEN
Straubing, 24.08.93

Landratsamt Straubing - Bogen

LANDRATSAMT


Muthmann
Oberregierungsrat

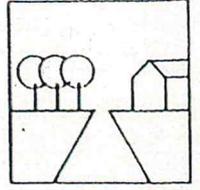
DER BEBAUUNGSPLAN WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.

.....
Ort, Datum

.....
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

"RIEDFELD-ERWEITERUNG"
WINDBERG
STRAUBING-BOGEN



INKRAFTTRETEN:

DIE GEMEINDE WINDBERG HAT AM
..... DEN BEBAUUNGSPLAN
"WA RIEDFELD-ERWEITERUNG" IN
DER PLANFASSUNG
VOM NACH § 12
SATZ 1 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT
GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST
DAMIT NACH § 12 SATZ 4 BauGB
RECHTSVERBINDLICH.

WINDBERG, DEN

.....
1. BÜRGERMEISTER

PLANUNGSABLAUF:

VORENTWURFSFASSUNG: STRAUBING/BOGEN, 12.8.92
ENTWURFSFASSUNG: 19.01.93
PLANFASSUNG:

PLANUNG:

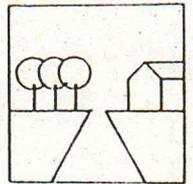
ARCHITEKTEN
HORNBERGER,
ILLNER + WENY
REGENSBURGER STR. 61
8440 STRAUBING
TELEFON 09421/82121
TELEFAX 09421/82277

[Handwritten signature]
19.01.93

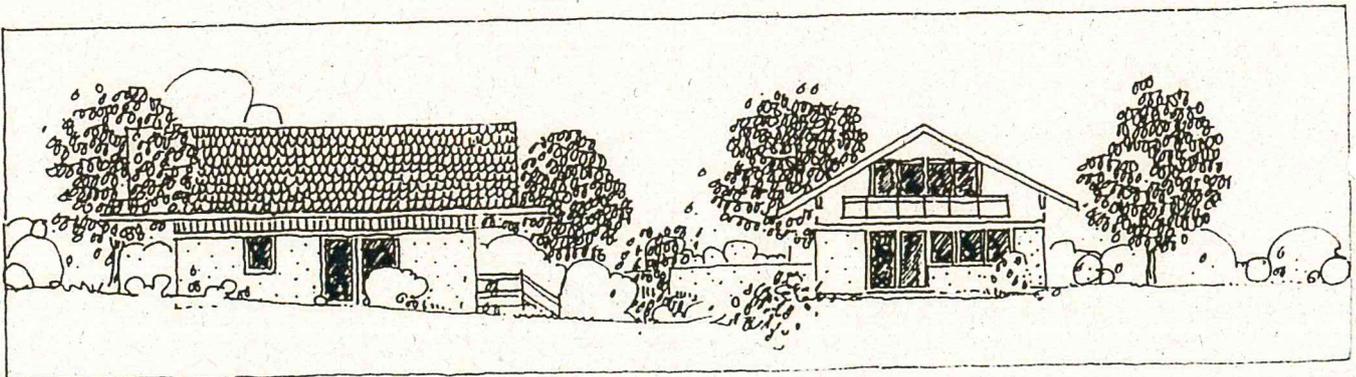
BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"

GEMEINDE: WINDBERG

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



7. GESTALTUNGSHINWEISE



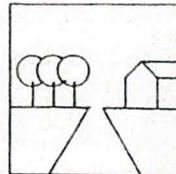
Gebäude in leicht hängigem Gelände:

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

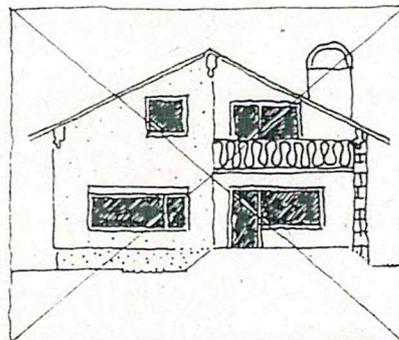
BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"

GEMEINDE: WINDBERG

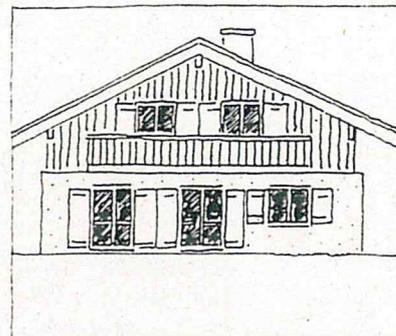
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



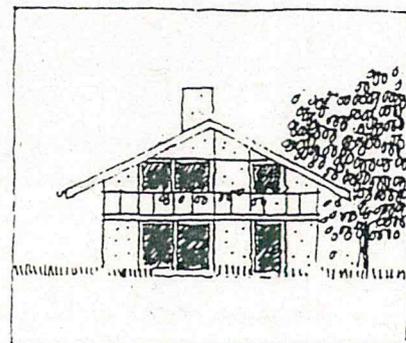
schlechte Gestaltung durch
die Anhäufung verschiedenster
Elemente



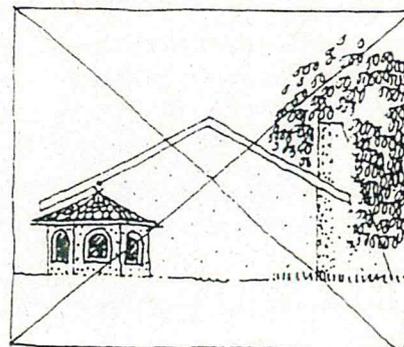
einfache, gute Fassadenproportionen



geschlossene Gebäudeecken
geben dem Haus Festigkeit



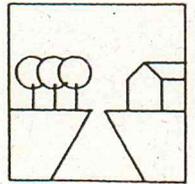
wuchtige Erker und Kamine
entstellen das Haus, protzige Wirkung



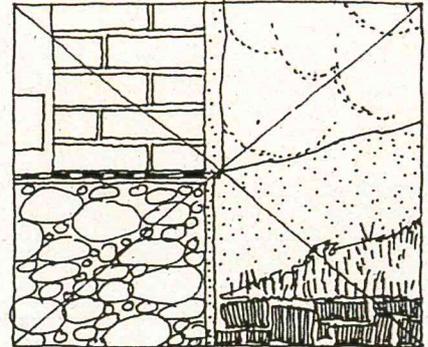
BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"

GEMEINDE: WINDBERG

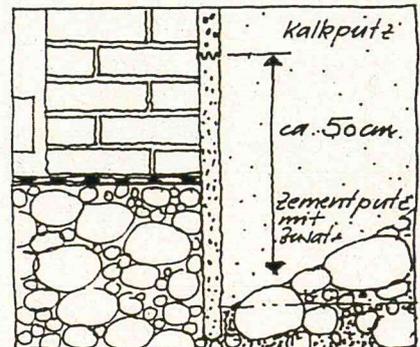
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



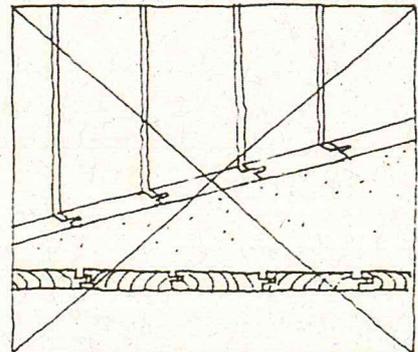
farblich abgesetzte Sockel
"stelzen" das Haus auf



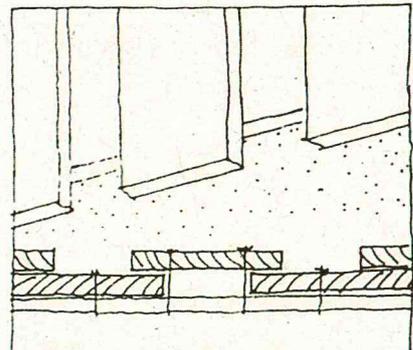
Ein "nahtloser" Übergang kann
erreicht werden, wenn der Sockelbereich
mit Zementputz in der gleichen Oberflä-
chenstruktur wie der Fassadenputz aus-
geführt wird.



"Nut- und Feder"Schalung wirkt
dünn und tapetenhaft



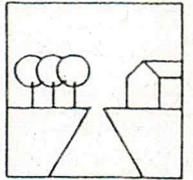
Bewährte senkrechte, überluchte Schalung,
auch "Stülpschalung" aus Fichtenholz.
Ausführung auch mit unterschiedlich
breiten Brettern möglich.



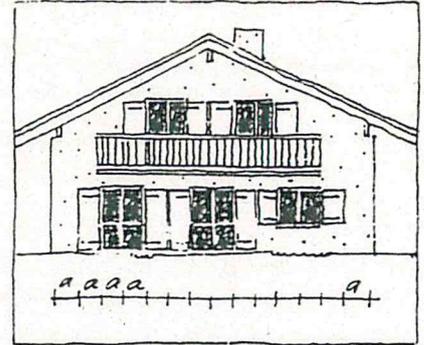
BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"

GEMEINDE: WINDBERG

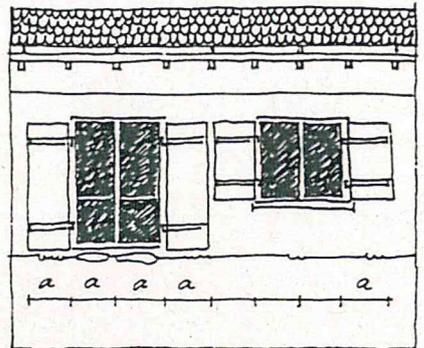
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



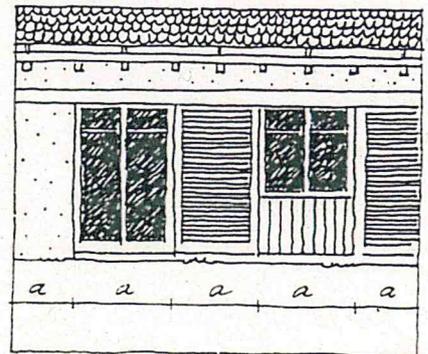
Die traditionelle Lochfassade
mit einheitlicher Fensteranordnung



Lochfenster mit Läden;
klassische und unproblematische
Lösung



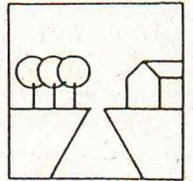
Rahmenhohe Fenster, die mehr Licht
geben, sind zwischen Mauerflächen
möglich, evtl. mit Schiebeläden



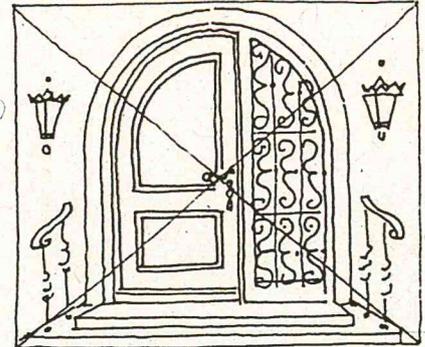
Additionsmodul stehender Grundfor-
mate bringt im Ergebnis harmonische
Fassaden



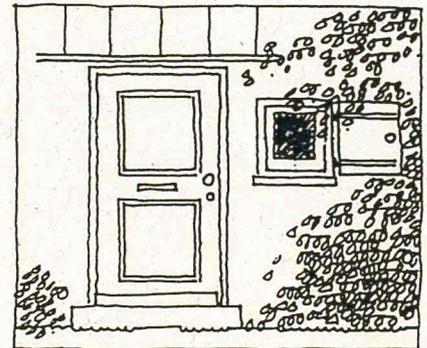
BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"
GEMEINDE: WINDBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



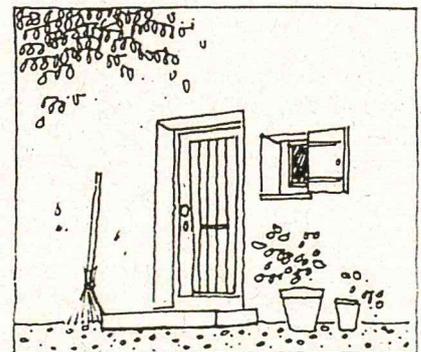
plastikbarocker Kitsch



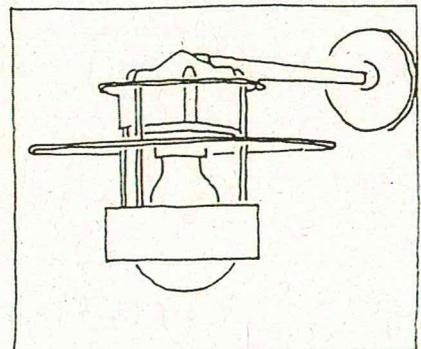
ungekünstelte, qualitätvolle
Eingangssituation



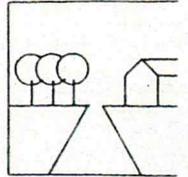
Die einfache Haustür, in der
Mensch und Pflanzen wirken



Schmuck durch funktionale
Formgebung



BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"
GEMEINDE: WINDBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



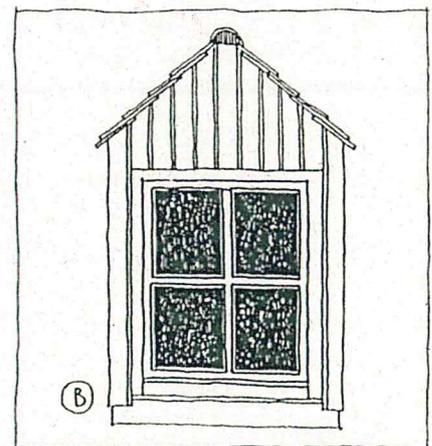
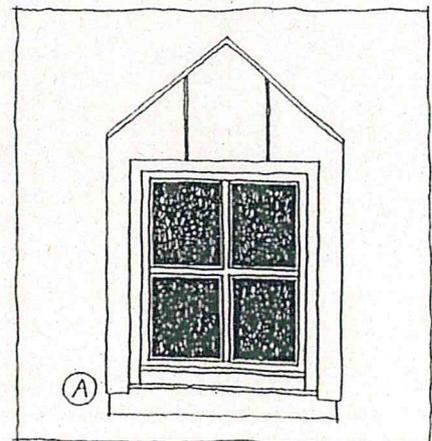
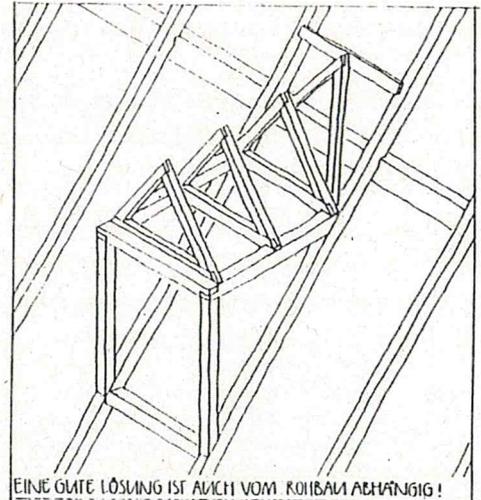
Die Gestaltung der Dachgauben bereitet vielfach Schwierigkeiten. Als allgemeine Richtlinien für eine befriedigende Lösung können gelten:

1. Rohkonstruktion

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

2. Verkleidung

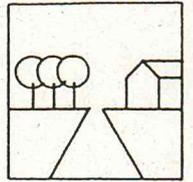
- möglichst wenig verschiedene Materialien verwenden, z.B. Verkleidung der Wand- und Dachflächen (Skizze A) oder Holzverschalung an den Wänden und Ziegeldach (Skizze B)



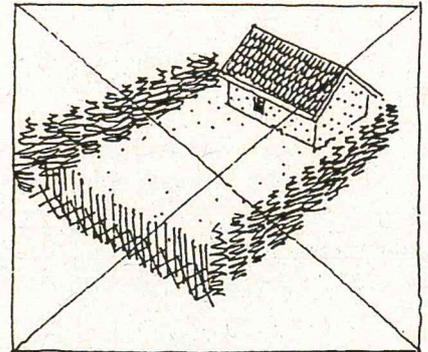
BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"

GEMEINDE: WINDBERG

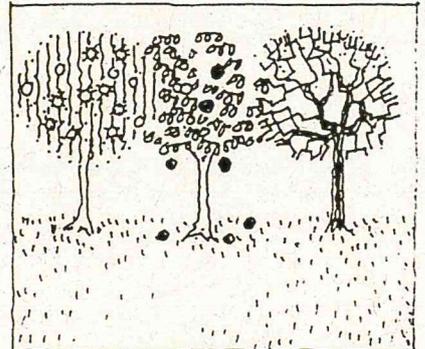
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



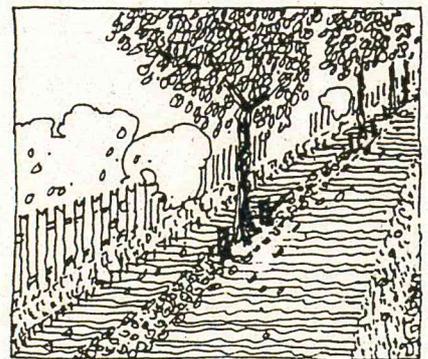
Keine Umzäunung des Eigentums
mit stacheligen Nadelbaumreihen
oder Sichtschutzmatten



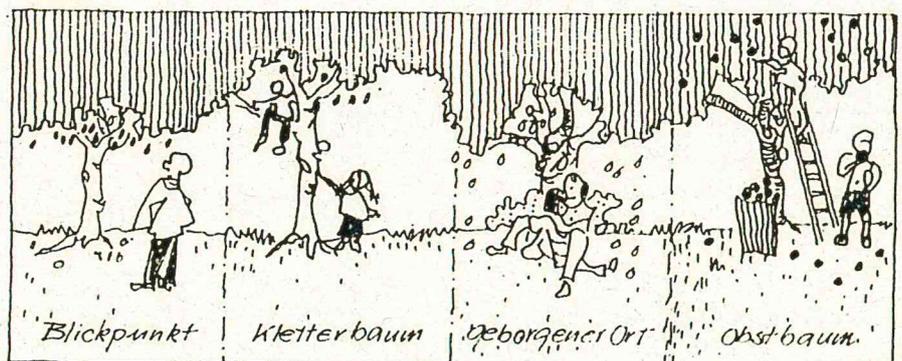
Der Laubbaum verändert sein Gesicht:
Blüten, Laub und Früchte, bizarre
Form im Winter; Schatten im Sommer;
Licht im Winter



Wohnstraßen mit begleitendem
Randstreifen und Baumbepflanzung



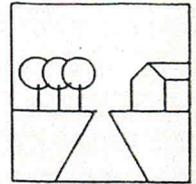
Der Baum im Frei-
bereich kann Mittel-
punkt und Anlass ver-
schiedener Erleb-
nisse sein



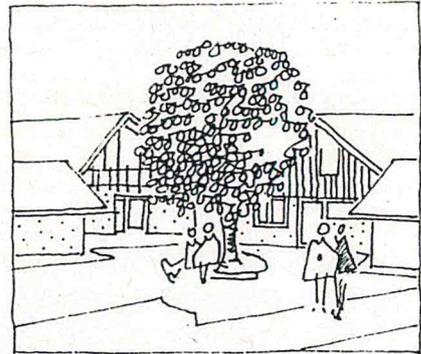
BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"

GEMEINDE: WINDBERG

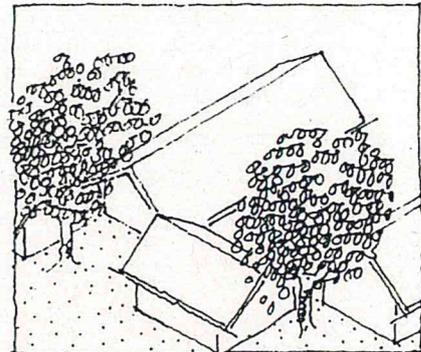
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



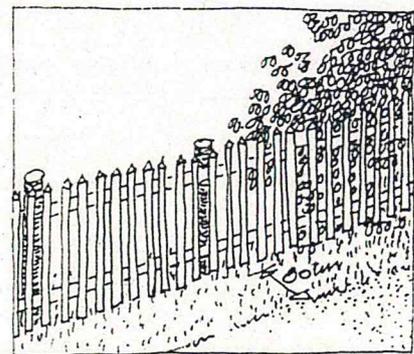
Inmitten der Wohnhausgruppe
(Anger/Wendeplatz) steht der
Laubbaum (Gruppenbaum)



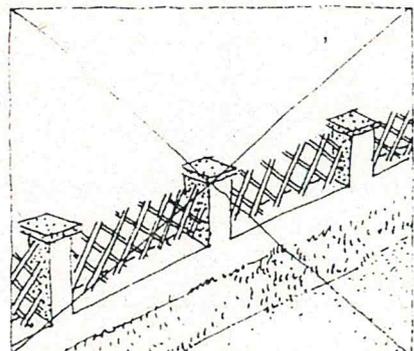
Vor jedem Haus steht ein Hausbaum
im Bereich des Eingangs (Auswahl
gem. Pflanzliste).



Der Hanickelzaun ist heimisch
und paßt gut in den ländlichen
Raum



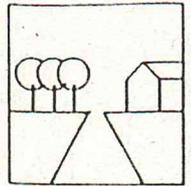
Aufwendiger "Jägerzaun" mit gemauer-
ten Pfeilern und Waschbetonabdeckung



BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"

GEMEINDE: WINDBERG

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

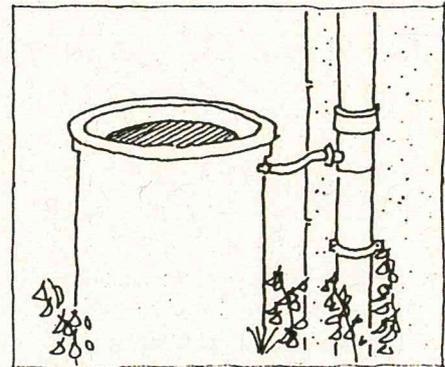


OBERFLÄCHENWASSER

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

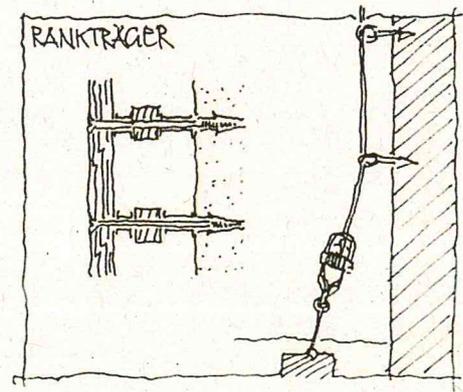
Um Regenwasser in einer Tonne zu sammeln, benötigt man entweder eine Wasserablaufklappe oder, wenn es automatisch geschehen soll, einen Regensammler mit Überlaufstopf.

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



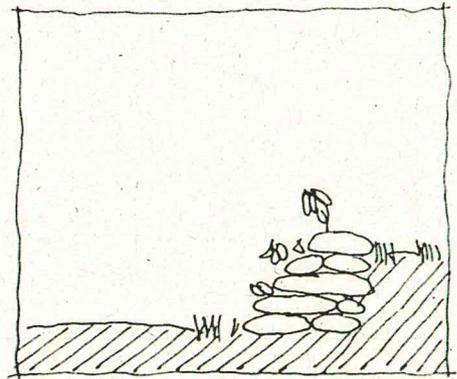
WANDBEGRÜNUNG

Mit einer Wandbegrünung werden Flächen, die durch die Besiedlung verloren gegangen sind, für den Pflanzenwuchs wiedergewonnen. Begrünte Wände verhindern extreme Schwankungen des Wohnklimas und beleben die bebaute Umwelt. Für die örtliche Ausführung stehen eine Vielzahl erprobter Konstruktionen und Pflanzen zur Verfügung, auch in Kombination von kletternden und hängenden Pflanzen



TROCKENMAUERN

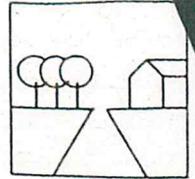
Sie stellen die schönste und dorfgerichteteste Möglichkeit dar, das Gelände zu terrassieren. Gleichzeitig schaffen sie Lebensräume für Pflanzen und Tiere.



BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"

GEMEINDE: WINDBERG

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

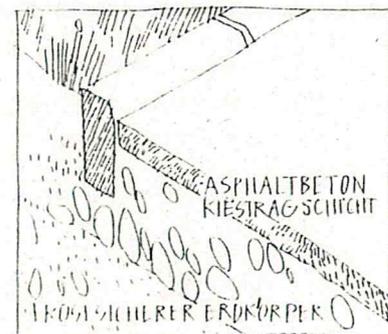
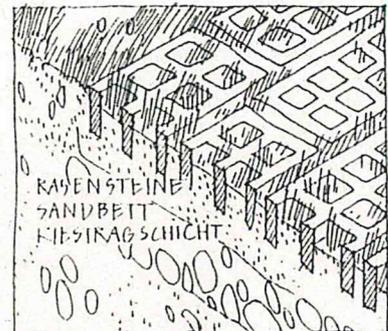
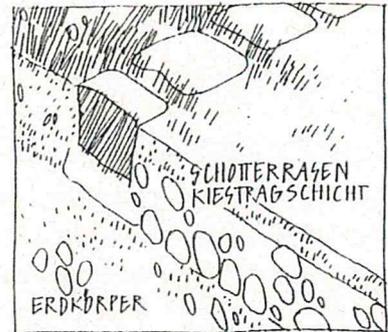


Durchlässige Beläge fördern die Vegetation, speichern weniger Wärme als versiegelte Flächen und erhöhen die Verdunstung. Durch ihre Offenporigkeit erlauben sie eine Durchlüftung des Bodens. Ihre lebendigen Oberflächen wirken meist angenehmer als versiegelte Böden und beeinflussen auch unser subjektives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

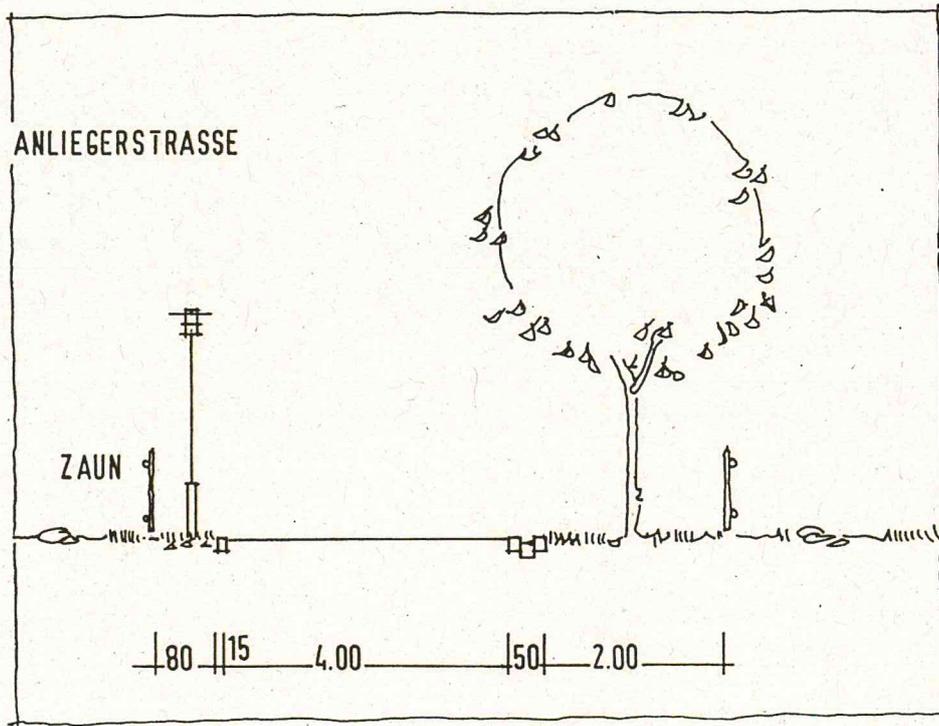
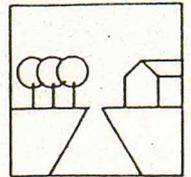
Allerdings kann eine Versiegelung der Oberfläche auch sinnvoll und notwendig sein, wenn beispielsweise bei intensiver Nutzung die Gefahr besteht, daß das Grundwasser durch Treibstoffe oder Öle verunreinigt wird. Dies gilt insbesondere bei öffentlichen Park- und Stellflächen in Wasserschutzgebieten der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



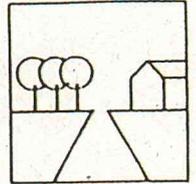
BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"

GEMEINDE: WINDBERG

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"
GEMEINDE: WINDBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

8.1 PLANUNGSDATEN

8.1.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

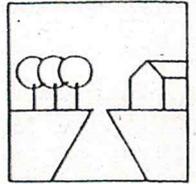
Der Gemeinderat von Windberg hat am 23. JUNI 1992 beschlossen, einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Gebiet "Riedfeld-Erweiterung" aufzustellen.

8.1.2 PLANUNGSGRUNDLAGE

Planungsgrundlage ist der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Windberg in der Fassung vom 06.02.91 (genehmigt).

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt (WA nach § 4 BauNVO)

BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"
GEMEINDE: WINDBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

8.2.1 LAGE IN DER ORTSCHAFT

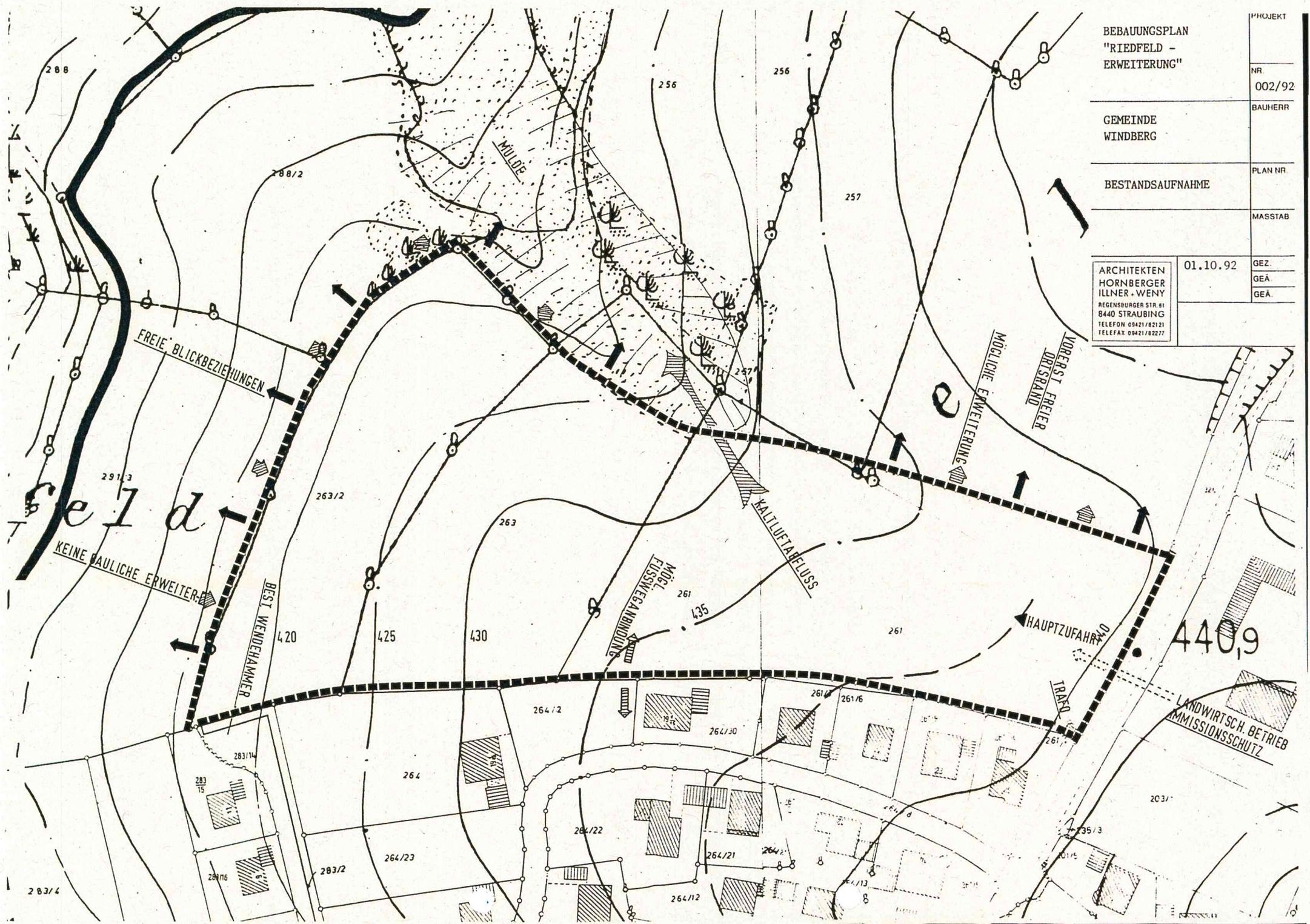
Das Baugebiet "Riedfeld-Erweiterung" liegt am nördlichen Ortsrand von Windberg. Es grenzt im Süden an das bestehende Baugebiet "Hochgarten-Riedfeld", im Westen und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten befindet sich ein landwirtschaftliches Einzelgehöft.

8.2.2 DERZEITIGE NUTZUNG

Das gesamte Gelände wird derzeit landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandfläche genutzt.

8.2.3 VERKEHRSANBINDUNGEN

Die vorgesehene Wohnstraße des Baugebietes mündet im Osten in die Gemeindestraße nach Hl. Kreuz und wird im Süden an die bestehende Erschließungsstraße "Am Anger" angebunden. Außerdem ist als Querverbindung ein Fußweg von dem neuen Baugebiet in die bestehende Siedlung vorgesehen.



PROJEKT	
BEBAUUNGSPLAN "RIEDFELD - ERWEITERUNG"	
NR.	002/92
BAUHERR	
GEMEINDE WINDBERG	
BESTANDSAUFNAHME	
PLAN NR.	
MASSTAB	
ARCHITEKTEN HORNBERGER ILLNER - WENY REGENSBURGER STR. 41 8440 STRAUBING TELEFON 09421/82121 TELEFAX 09421/82277	01.10.92
GEZ.	
GEÄ	
GEÄ	

FREIE BLICKBEZIEHUNGEN

KEINE BAULICHE ERWEITERUNG

BEST WENDEHAMMER

MOGL. FLUSSVERGÄHRUNGS

KALIJETA BEFLUSS

MOGLICHE ERWEITERUNG

VERBODI ERLEGER
LUTSBAU

HAUPTZUFABRT

440,9

LANDWIRTSCH. BETRIEB
KOMMISSIONSSCHUTZ

288

288/2

256

256

257

291,3

263/2

263

420

425

430

261

435

261

283/4

283/15

284/16

283/2

264/23

264

264/22

264/12

264/21

264/20

264/30

261/16

261/17

261/18

261/19

261/20

261/21

261/22

261/23

261/24

261/25

261/26

261/27

261/28

261/29

261/30

261/31

261/32

261/33

261/34

261/35

261/36

261/37

261/38

261/39

261/40

261/41

261/42

261/43

261/44

261/45

261/46

261/47

261/48

261/49

261/50

261/51

261/52

261/53

261/54

261/55

261/56

261/57

261/58

261/59

261/60

261/61

261/62

261/63

261/64

261/65

261/66

261/67

261/68

261/69

261/70

261/71

261/72

261/73

261/74

261/75

261/76

261/77

261/78

261/79

261/80

261/81

261/82

261/83

261/84

261/85

261/86

261/87

261/88

261/89

261/90

261/91

261/92

261/93

261/94

261/95

261/96

261/97

261/98

261/99

261/100

261/101

261/102

261/103

261/104

261/105

261/106

261/107

261/108

261/109

261/110

261/111

261/112

261/113

261/114

261/115

261/116

261/117

261/118

261/119

261/120

261/121

261/122

261/123

261/124

261/125

261/126

261/127

261/128

261/129

261/130

261/131

261/132

261/133

261/134

261/135

261/136

261/137

261/138

261/139

261/140

261/141

261/142

261/143

261/144

261/145

261/146

261/147

261/148

261/149

261/150

261/151

261/152

261/153

261/154

261/155

261/156

261/157

261/158

261/159

261/160

261/161

261/162

261/163

261/164

261/165

261/166

261/167

261/168

261/169

261/170

261/171

261/172

261/173

261/174

261/175

261/176

261/177

261/178

261/179

261/180

261/181

261/182

261/183

261/184

261/185

261/186

261/187

261/188

261/189

261/190

261/191

261/192

261/193

261/194

261/195

261/196

261/197

261/198

261/199

261/200

261/201

261/202

261/203

261/204

261/205

261/206

261/207

261/208

261/209

261/210

261/211

261/212

261/213

261/214

261/215

261/216

261/217

261/218

261/219

261/220

261/221

261/222

261/223

261/224

261/225

261/226

261/227

261/228

261/229

261/230

261/231

261/232

261/233

261/234

261/235

261/236

261/237

261/238

261/239

261/240

261/241

261/242

261/243

261/244

261/245

261/246

261/247

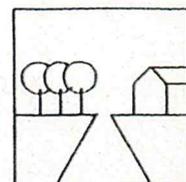
261/248

261/249

261/250

261/251

BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"
GEMEINDE: WINDBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.2.4 GRUNDSTÜCK IM GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Fl.Nr. 256 u. 257, Teilflächen
Fl.Nr. 261, 263, 263/2

8.3 PLANUNGSVORGABEN

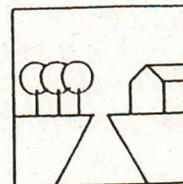
8.3.1 PLANUNGSZIEL DER GEMEINDE

Die Gemeinde Windberg benötigt zur Deckung des örtlichen Bedarfs dringend ein neues Baugebiet. Die in Frage kommenden Grundstücke befinden sich bereits im Besitz der Gemeinde. Nach den gemeindlichen Vorgaben sind für das gesamte Gebiet freistehende Einzelhäuser vorzusehen, wobei die Parzellengrößen 700 - 800 m² nicht überschreiten sollen.

8.3.2 TOPOGRAPHIE

Das Baugebiet liegt exponiert auf einem nach Hl.Kreuz ansteigenden Höhensattel. Das stark bewegte Gelände fällt in Westrichtung um ca. 25 m und weist auch in Nord-Süd-Richtung eine deutliche Querneigung auf. Topographisch besonders markant sind die von Norden her in das Baugebiet eingreifende, tiefe Geländemulde und die Böschungskante entlang der Feldzufahrt im Süden. Durch die exponierte Lage bestehen Blickbeziehungen insbesondere nach Süd- und Nordwesten.

BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"
GEMEINDE: WINDBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.3.3 NATUR UND LANDSCHAFT

Im Gebiet des Bebauungsplanes befinden sich keine wertvollen bzw. schützwürdigen Biotope.

8.3.4 BODEN- UND GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE

Bohrungen zur Prüfung der Boden- und Grundwasserhältnisse wurden nicht vorgenommen. Zwar ist mit Grundwasser nicht zu rechnen, doch kann es temporär zu Hang- bzw. Schichtwasser kommen.

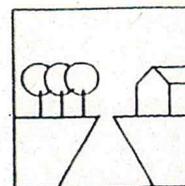
8.4 PLANUNGSERLÄUTERUNG

8.4.1 BEBAUUNGSKONZEPT

Das Grundkonzept für die städtebauliche Ordnung entwickelt sich aus den topographischen und siedlungsstrukturellen Vorgaben. Neben der Gestaltung der weit hin einsehbaren Ortsränder war die freizuhaltende Geländemulde ein Ausgangspunkt für den Bebauungsplanentwurf.

Die einzelnen Gebäude berücksichtigen durch ihre Stellung und die Zuordnung zu der öffentlichen Verkehrsfläche den kleinstädtischen, dörflichen Charakter des Siedlungsgebietes. Trotz der relativ kleinen Parzellengrößen weisen die einzelnen Grundstücke vor allem durch die möglichen Aus- und Durchblicke in die freie Landschaft attraktive Wohn- und Gartenbereiche auf.

BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"
GEMEINDE: WINDBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

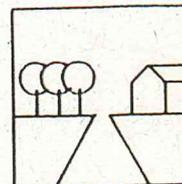


B.4.2 GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Das Konzept des Bebauungsplans berücksichtigt die markante Geländemulde, deren Ausläufer sich bis in das Baugebiet zieht. Dieser Bereich wurde bewußt von einer Bebauung freigehalten. Der in der Verlängerung der Mulde angeordnete Anger bildet den Siedlungsmittelpunkt. Durch die bebauungsfreie Abfolge Mulde/Anger/Fußweg wird die erwünschte Verzahnung des Siedlungsraumes mit der freien Landschaft erreicht. Gleichzeitig erhält das Baugebiet einen eigenständigen Charakter. Als weitere öffentliche Grünflächen sind ein naturnah anzulegender Bereich am Übergang zu der bestehenden Siedlung "Am Anger" und eine streng "gestaltete" Fläche um die Kreuzwegstation an der Straße nach Hl.Kreuz vorgesehen.

Der Ranken entlang der Feldzufahrt im Westen bleibt erhalten und darf durch die Baumaßnahmen nicht terrassiert oder gar mit Stützmauern befestigt werden.

BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"
GEMEINDE: WINDBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.4.3 ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

8.4.3.1 Straßen, Wege

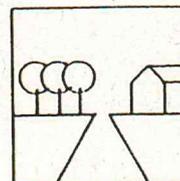
Das Baugebiet wird über eine Wohnstraße an die Gemeindestraße im Osten und die bestehende Erschließungsstraße "Am Anger" im Süden angebunden. Durch die Trassenführung und Ausbaubreiten soll eine verkehrsberuhigte Zone geschaffen werden, die zwar problemlos den Ziel- und Quellverkehr aufnimmt, sich jedoch nicht als Abkürzung für die Verbindung Hl.Kreuz:Hunderdorf anbietet. An den Einfahrtspunkten in die Siedlung sind deshalb auch höhen- gleiche Belagwechsel vorgesehen. Die Wohnstraßen werden einseitig von einer Baureihe begleitet.

Der Bebauungsplan sieht eine Fußwegan- bindung des Angers an das bestehende Bau- gebiet "Hochgarten-Riedfeld" vor. Dieser insbesondere für Kinder und ältere Personen wichtige Fußweg verbindet nicht nur die beiden Siedlungen, sondern bringt dem be- reits bestehenden Baugebiet nachträglich einen Zugang zur freien Landschaft.

BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"

GEMEINDE: WINDBERG

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.4.3.2 Wasser, Abwasser, Oberflächenwasser

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch die zentrale gemeindliche Anlage gesichert.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Mischsystem zur vollbiologischen gemeindlichen Kläranlage in Hunderdorf.

Von Projektanten der Abwasseranlage wird die Kapazität der Anlage in Hunderdorf nachgewiesen und die vereinbarte abzuleitende Schmutzfracht überprüft.

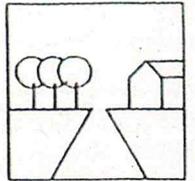
Desweiteren wird bei der Projektierung des Abwasserkanales überprüft, ob Oberflächenwasser in die Mulde geleitet werden kann (Anlage eines Sickerbeckens).

Durch die Verwendung sickerfähiger Befestigungen beidseitig der Wohnstraße wird die großflächige Versickerung des Oberflächenwassers gefördert.

Die Anlage einer Versickerungsanlage für das Oberflächenwasser erfolgt nach der Maßgabe des Arbeitsblattes A 138 der ATV

- Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser -

BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"
GEMEINDE: WINDBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.4.3.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die OBAG (Trafostation in der Südost-Ecke des Baugebietes). Das Gebiet soll verkabelt werden.

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

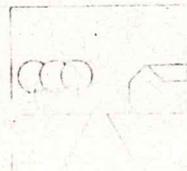
8.4.3.4 Abfallentsorgung

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

BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"

GEMEINDE: WINDBERG

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

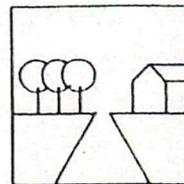


8.4.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Der landwirtschaftliche Betrieb im östlichen Plangebiet ist ein Milchviehbestand mit 11 Kühen, 9 Kälbern.

Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten. Insbesondere durch das geplante Baugeschehen näher an der gegenüberliegenden Seite ist.

BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"
GEMEINDE: WINDBERG
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.5 ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

8.5.1 ÖFFENTLICHE GEMEINDEBEDARFSFLÄCHEN

Für öffentliche bauliche Einrichtungen sind keine Gemeindebedarfsflächen erforderlich.

8.5.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Als öffentliche Grünfläche wird der Ausläufer der Geländemulde und der Anger in der Siedlungsmitte ausgewiesen. Der Anger bietet Aufenthaltsmöglichkeiten, wird jedoch nicht möbliert.

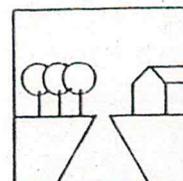
Die öffentlichen Flächen im Norden und Westen des Baugebietes bieten Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten. Sie werden mit heimischen Gehölzen bepflanzt und so angelegt, daß eine extensive Pflege ausreicht.

Die Bepflanzung und Gestaltung im unmittelbaren Umgriff der Kreuzwegstation wird im Detail ausgearbeitet und mit den Fachstellen abgestimmt (Landesamt für Denkmalpflege, Flurbereinigungsdirektion, LRA SG Naturschutz).

BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"

GEMEINDE: WINDBERG

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



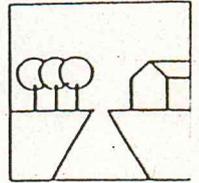
8.6.2	Beleuchtung	pauschal	60.000,-- DM
8.6.3	Wasserleitung 600 lfdm	à 275,-- DM	165.000,-- DM
8.6.4	Abwasser 600 lfdm	à 750,-- DM	450.000,-- DM
8.6.5	Grünflächen, Bepflanzung	pauschal	125.000,-- DM

			1.250.000,-- DM
			=====

BEBAUUNGSPLAN: "RIEDFELD-ERWEITERUNG"

GEMEINDE: WINDBERG

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



Flächenzusammenstellung / Parzellengröße

Parzelle 1	705 qm
Parzelle 2	768 qm
Parzelle 3	870 qm
Parzelle 4	834 qm
Parzelle 5	756 qm
Parzelle 6	605 qm
Parzelle 7	728 qm
Parzelle 8	696 qm
Parzelle 9	820 qm
Parzelle 10	760 qm
Parzelle 11	686 qm
Parzelle 12	851 qm
Parzelle 13	489 qm
Parzelle 14	531 qm
Parzelle 15	802 qm
Parzelle 16	714 qm
Parzelle 17	980 qm
Parzelle 18	840 qm
Parzelle 19	630 qm
Parzelle 20	740 qm
Parzelle 21	650 qm
Parzelle 22	803 qm
Parzelle 23	972 qm
Parzelle 24	704 qm
Parzelle 25	513 qm
Parzelle 26	608 qm
Parzelle 27	613 qm



Hausflächennutzungsplan
 1911: 44.800 m² im
 Maßstab 1:500
 1927: 11.640 m² im
 Maßstab 1:500
 1933: 11.750 m² im
 Maßstab 1:500
 1961: 10.230 m² im
 Maßstab 1:500

ZEICHENERKLÄRUNG

- 3 Einfaß
- 2 Mauer
- 4 Hausgrundriß
- 1 Torpunkt
- 1 Straßeneinfaß (grün)
- 1 Straßeneinfaß (weiß)
- Einreise
- Einreise
- Mauerwerk
- Zaun
- Grün-Anlage
- Asphalt
- Grünfläche
- Schotterrasen

Zur Ausführung freigeben!

14.8023

NO. BAUBER. NO.	NO. BAUBER. NO.	NO. BAUBER. NO.	NO. BAUBER. NO.
BAUBER. NO.	GENIE WIRTSCHAFT	NO. BAUBER. NO.	NO. BAUBER. NO.
VORHABEN	SG RIEDFELD - ERWEITERUNG	NO. BAUBER. NO.	NO. BAUBER. NO.
NO. BAUBER. NO.	LAGEPLAN	NO. BAUBER. NO.	NO. BAUBER. NO.
INGENIEURBÜRO SCHLÖPF 8440 STRALE 8313 VILSSBURG 8500 JENA STRAUF 17. Mai 1903			