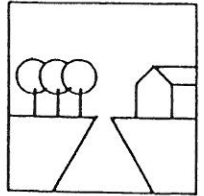


BEBAUUNGSPLAN: "BÄCKERFELD"
ORT: SAULBURG
GEMEINDE: WIESENFELDEN
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

8.2.1 LAGE IN DER ORTSCHAFT

Das Baugebiet "Bäckerfeld" liegt im Süden von Saulburg. Im Westen grenzt ein kleinteiliges - nicht überplantes - Wohnbiet an. Im Südosten befinden sich Waldflächen; im Nordwesten landw. Nutzflächen.

8.2.2 DERZEITIGE NUTZUNG

Das gesamte Gelände wird derzeit landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

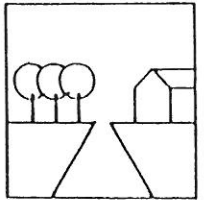
8.2.3 VERKEHRSANBINDUNGEN

Das Baugebiet wird über die bestehende Anliegerstraße an die den Ort durchquerende Staatsstraße 2148 angebunden.

8.2.4 GRUNDSTÜCK IM GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 156, 156/3, 156/5 u. 156/19 (Teilflächen) der Gemarkung Wiesenfelden.

BEBAUUNGSPLAN: "BÄCKERFELD"
ORT: SAULBURG
GEMEINDE: WIESENFELDEN
LANDKREIS: STRAUBING-BUGEN



8.3 PLANUNGSVORGABEN

8.3.1 PLANUNGSZIEL DER GEMEINDE

Die Gemeinde Wiesenfelden benötigt zur Deckung des örtlichen Bedarfs dringend ein neues Baugebiet. In den vorhandenen Baugebieten sind keine Parzellen mehr verfügbar. Mehrere potentielle Bauwerber aus dem Gemeindebereich haben bereits ihr Interesse an Bauparzellen in dem neuem Baugebiet "Bäckerfeld" angemeldet (Vormerkliste bei der Gemeinde).

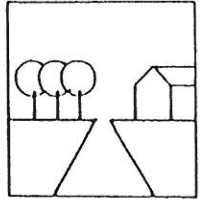
Nach den Vorgaben der Gemeinde soll das gesamte Gebiet für freistehende Einzelhäuser parzelliert werden.

8.3.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände fällt von Südwesten nach Nord-Osten um ca. 15 m. Im Bereich des bestehenden Feldweges befindet sich eine ausgeprägte Geländemulde. Von dort aus steigt das Terrain nach Nordwesten hin wieder an.

Zur Sicherung des Trigonometrischen Punktes im Bereich des Baugebietes wird das Vermessungsamt Straubing rechtzeitig vor Baubeginn verständigt.

BEBAUUNGSPLAN: "BÄCKERFELD"
ORT: SAULBURG
GEMEINDE: WIESENFELDEN
LANDKREIS: STRAUBING-BUGEN



8.3.3 NATUR UND LANDSCHAFT

Das Baugebiet wird im Südwesten und Südosten von zusammenhängenden Waldflächen umschlossen. Im Planungsbereich selbst sind weder Gehölzbestände noch andere wertvolle Vegetationsformen vorhanden.

Nachdem die östliche Hälfte des Baugebietes in der Schutzzone des "Naturparks Bayer. Wald" liegt, wird von der Gemeinde eine Erlaubnis nach § 7 Abs 1 Nr 1 der Verordnung über den "Naturpark Bayer. Wald" beantragt.

8.3.4 BODEN- UND GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE

Vom Institut für Erd- und Grundbau wurde ein geotechnischer Bericht über die Boden- und Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet erstellt.