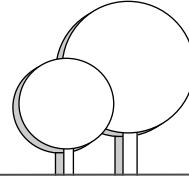




**GEMEINDE
KONZELL**



**dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

**DECKBLATT NR. 8
ZUM
BEBAUUNGSPLAN „AUGGENBACH UND HAID“
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB**

Gemeinde Konzell
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG, ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Aufstellungsbeschluss vom 07.08.2019
Auslegungsbeschluss vom 09.10.2019
Satzungsbeschluss vom 08.01.2020

Vorhabensträger:

Gemeinde Konzell
vertreten durch Herrn
Ersten Bürgermeister Fritz Fuchs
Rathaus-Platz 1
94357 Konzell

Fon 09963/9414-0
Fax 09963/9414-10
gemeinde@konzell.de

.....
Fritz Fuchs
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner
Elsa-Brändström-Str. 3
94327 Bogen

Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de

.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt

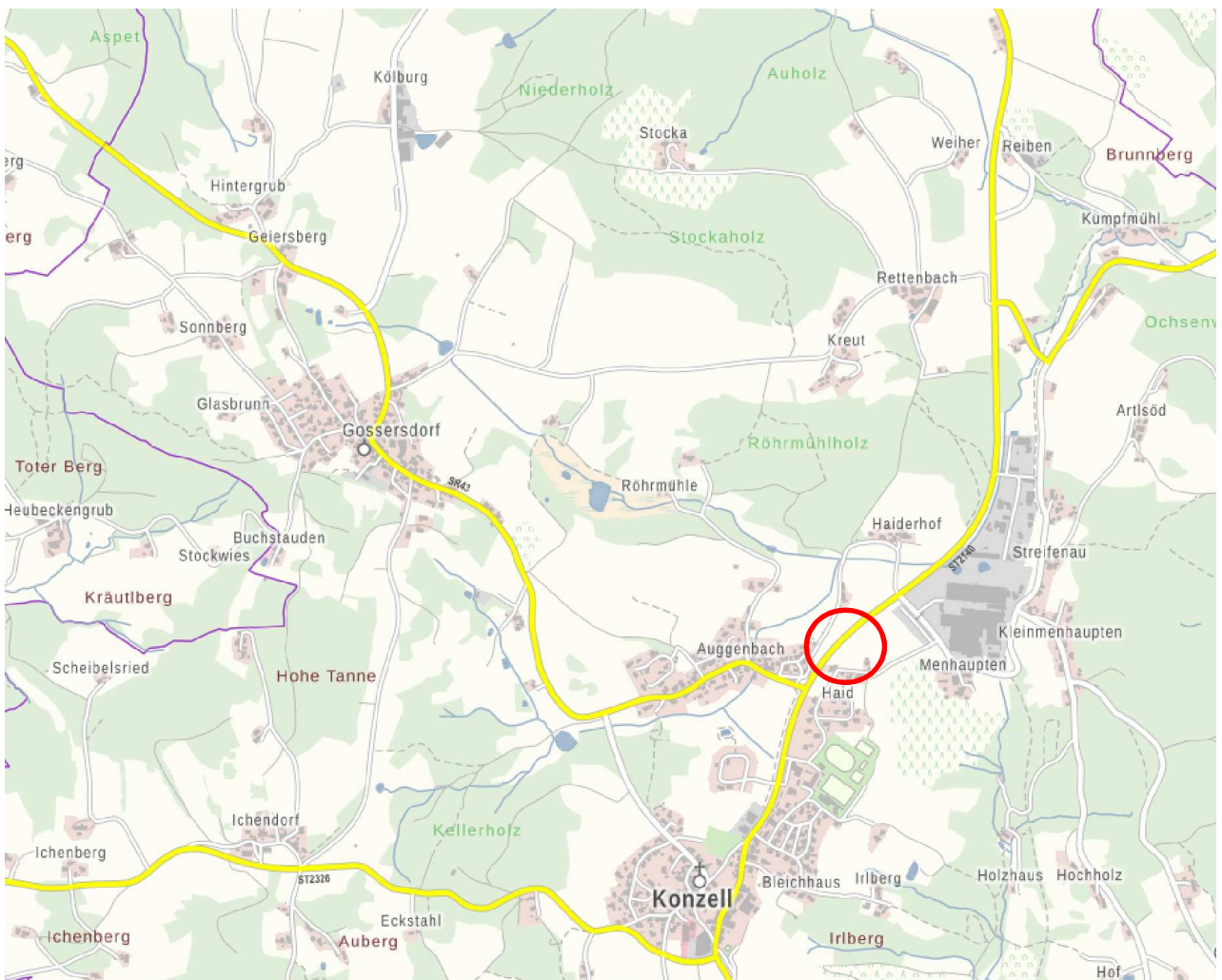


1. Anlass und Planungsziel

Die Gemeinde Konzell beabsichtigt für die geplante Errichtung eines Einfamilien- oder Doppelhauses die Erweiterung des Bebauungsplanes „Auggenbach und Haid“ von 1984 bzw. des letzten Deckblattes Nr. 7 vom 05.09.2018 mit vorliegendem Deckblatt Nr. 8.

Vorgesehen ist dazu eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches im Südwesten um die Fl.Nrn. 94/1, 94 und 95 Gmkg. Auggenbach mit entsprechenden Festsetzungen für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

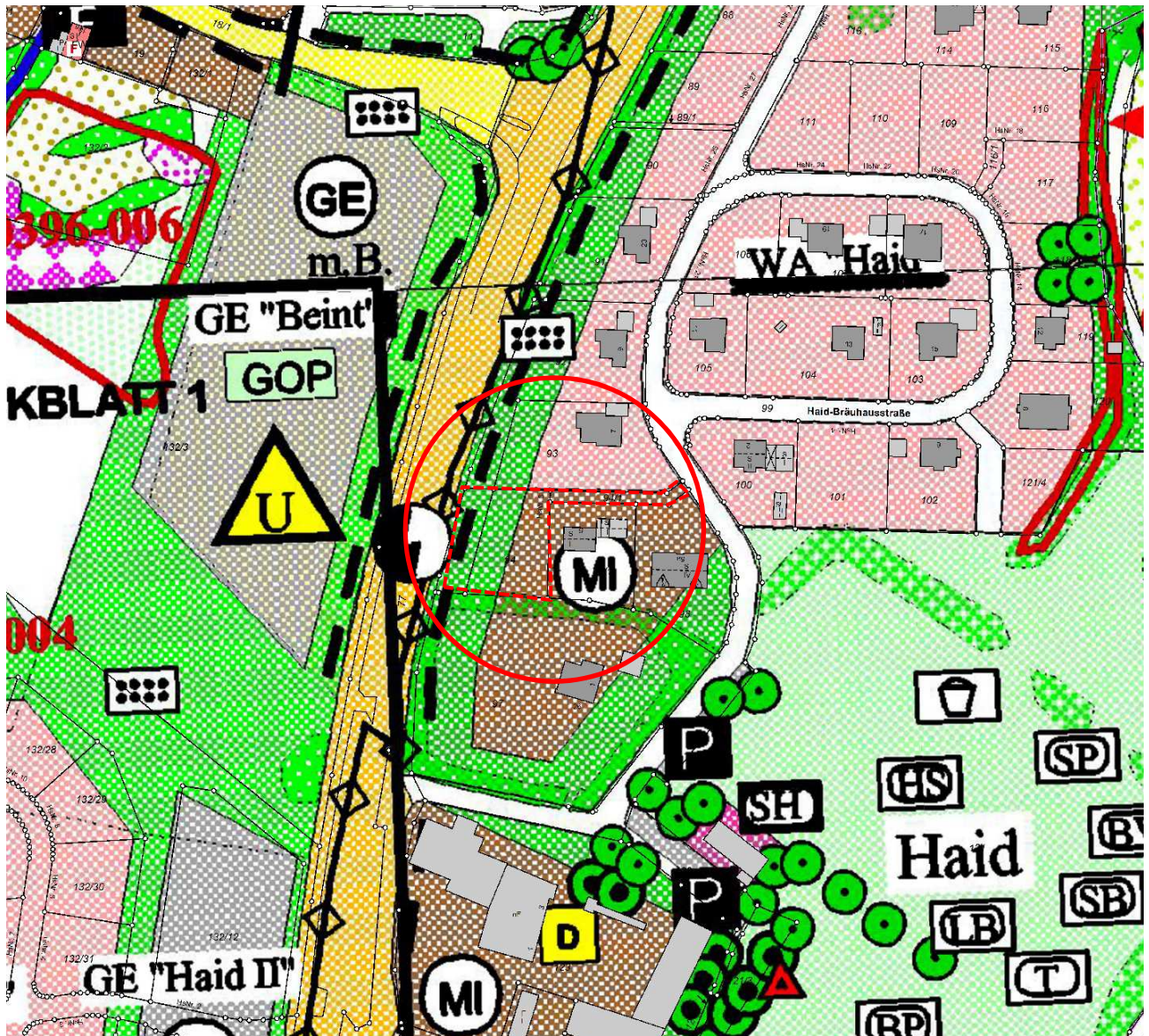
2. Übersichtslageplan



Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas - ohne Maßstab -



3. Auszug aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan



- ohne Maßstab -



4. Verfahren

Das Deckblatt Nr. 8 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, da die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt sind und weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet wird (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a wird dabei abgesehen.

5. Begründung

Die Fl.Nrn. 94/1, 94 und 95 waren in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1984 bereits im Geltungsbereich enthalten.

Aufgrund der zwischenzeitlich geplanten Errichtung einer Pferdestallung wurde der Bereich mittels DB Nr. 6 zum Bebauungsplan ausgegrenzt und dem südlich angrenzenden Dorfgebiet (MD) zugeschlagen.

Für die aktuell wieder geplante ausschließliche Wohnnutzung sollen die drei genannten Flurnummern erneut in den Geltungsbereich aufgenommen werden.

Zwischen Antragsteller des geplanten Wohnhauses und dem östlich davon befindlichen Nachbarn wurden bereits im Vorfeld Voraussetzungen für eine nachbarliche Zustimmung abgestimmt, welche sich in den Festsetzungen durch Planzeichen und Text des vorliegenden Deckblattes Nr. 8 wiederfinden.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt ist über die gemeindliche Straße Fl.Nr. 94/1 möglich. Die Fl.Nr. wird daher in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist über vorh. Anlagen und Einrichtungen, ggfs. über entsprechende Leitungsverlängerungen, möglich.



7. Ergänzende Festsetzungen durch Text

Für die Fl.Nrn. 94 und 95 Gmkg. Auggenbach gelten - ergänzend zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und seiner bisherigen Deckblätter - folgende Festsetzungen:

1. *Zulässig ist die Errichtung eines Einfamilien- oder eines Doppelhauses mit Garage(n) oder Carport(s)*
2. *Die südliche Baugrenze wird an der westlichen Verlängerung der Gebäudeflucht des Wohnhauses der benachbarten Fl.Nr. 98/1 ausgerichtet (s. Fests. durch Planzeichen).*

Untergeordnete Nebengebäude sind auch im südlichen Teil des Grundstückes, außerhalb der Baugrenze, zulässig.

3. *Bei Errichtung eines Doppelhauses (DH) wird als Wandhöhe 4,50 m, bei Errichtung eines Einfamilienwohnhauses (EFH) max. 6,00 m festgesetzt (s.a. Festsetzungen durch Planzeichen).*

Bezugspunkte sind das derz. Ausgangsgelände im Bereich des westlichen Endes der Fl.Nr. 94/1 und der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberseite des Dachaufbaus an der Ostseite des geplanten Wohnhauses.

4. *Kellergeschosse sind zulässig.*
5. *Bei Bebauung mit einem EFH oder alternativ bei einer Doppelhausbebauung ist in jeder Hälfte des Doppelhauses jeweils nur eine Wohneinheit zulässig.*

Die weiteren planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auggenbach und Haid“ in der rechtskräftigen Fassung vom 02.07.1984 sowie der bisherigen Deckblätter gelten unverändert, sofern durch vorliegendes Deckblatt Nr. 8 nichts Gegenteiliges festgesetzt oder ergänzt wird.



8. Hinweise

8.1 Hinweise des Landratsamtes Straubing-Bogen

- Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist aufgrund der Vorbelastung durch den Verkehrslärm der Staatsstraße 2140 in Eigenverantwortung ein Schallschutznachweis zu erstellen.
- Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8.2 Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen soll nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc. ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehender Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.



Altlasten sind der Gemeinde Konzell nicht bekannt.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Vom Wasserwirtschaft Deggendorf wird darauf hingewiesen, dass sich Grundwasserwärmepumpen aufgrund der geringen Abstände zu benachbarten, schon bestehenden Pumpen gegenseitig beeinflussen können. Dies ist von den Bauherren bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

8.3 Anmerkungen und Auflagen des Straßenbauamtes Passau, Servicestelle Deggendorf

- Die Anbauverbotszone von 20 m zum bituminösen Fahrbahnrand der St 2140 ist zu beachten, wie Plan bereits dargestellt. Sie gilt für alle baulichen Anlagen.
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 8 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße zu verzichten.
- Bei einem Teil der entlang der St 2140 dargestellten Bepflanzung handelt es sich um straßenbegleitende Bepflanzung auf dem zur Straße gehörenden Grundstück. Die Bepflanzung ist nach Art. 2 BayStrWG Bestandteil der Straße, für die wir als Straßenbaubehörde des Freistaates alle Aufgaben und Befugnisse wahrnehmen. Eine Festsetzung dieser Flächen im Bebauungsplan könnte der Gehölzpflege oder auch einer evtl. notwendig werdenden Beseitigung der Bepflanzung entgegenstehen.

Die Festsetzungen sind daher auf Flächen, die nicht im Eigentum des Freistaates liegen, zu reduzieren.

- Für Lärmberechnungen ist von einem durchschnittlichen täglichen Verkehr DTV₂₀₁₅ von 3383 Kfz/24h mit 6,6% Schwerverkehrsanteil auszugehen.

Evtl. notwendig Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Straßenbaulastträger der Staatsstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten Wohngebiet gestellt werden, abgelehnt werden.

- Die Erschließung hat über Gemeindestraßen zu erfolgen.
- Anfallendes Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen darf den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße nicht zugeleitet werden.
- Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die vom Straßenbauamt zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.