

B E B A U U G S P L A N

"AUBRUNN STRASSE"



ORT
GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

KONZELL
KONZELL
STRAUBING-BOGEN
NIEDERBAYERN

Bestandsaufnahme Okt. 1998

geändert 29.09.1999

Planfassung Nov. 1998

geändert _____

geändert _____

BEBAUUNGSPLAN:

Architekturbüro
Hornberger/Illner/Weny
Landshuter Straße 23
94315 Straubing

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANLICHE ÜBERSICHT

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3. TEXTLICHE HINWEISE

4. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

5. BEBAUUNGSPLAN

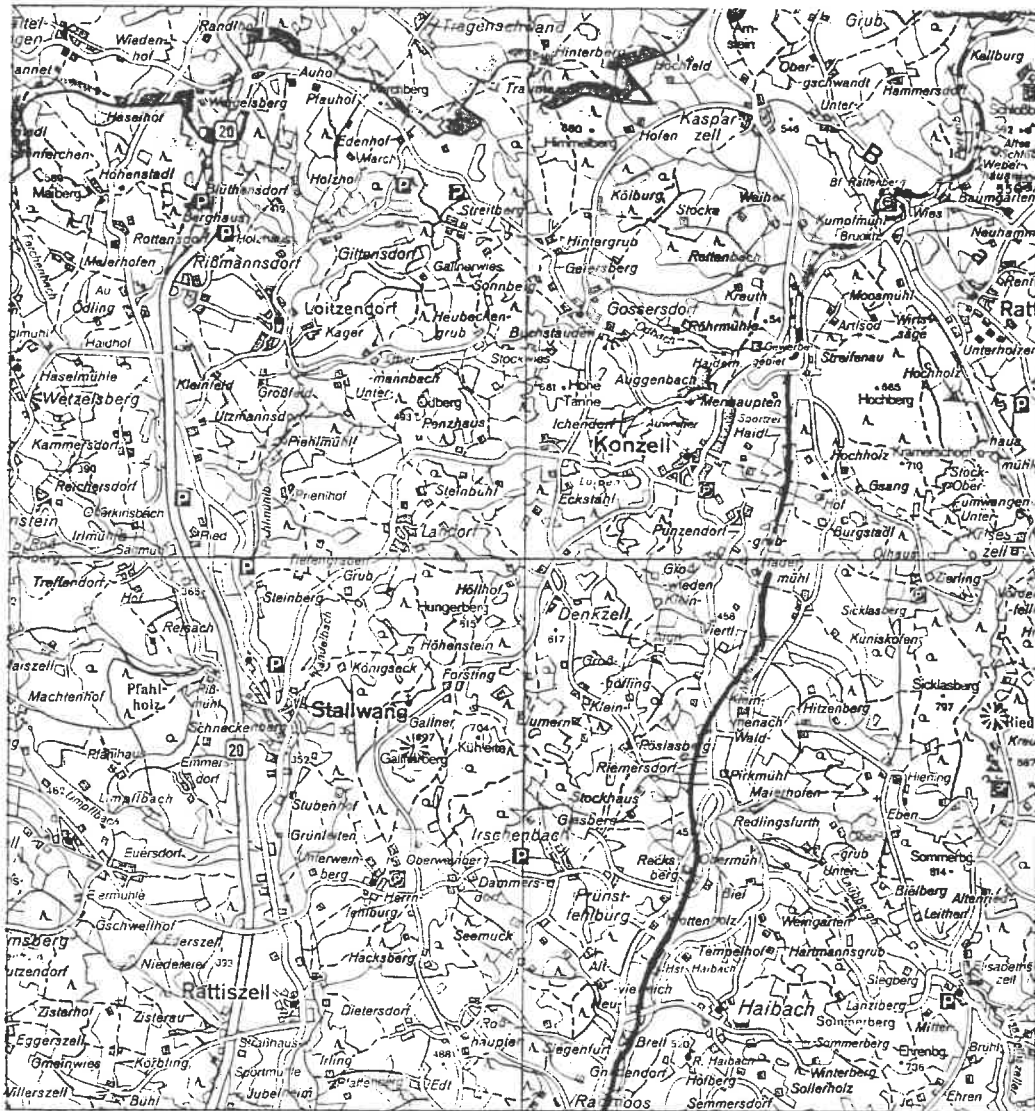
6. VERFAHREN

7. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

8. NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSREGELUNG

1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 KARTE M 1:100 000

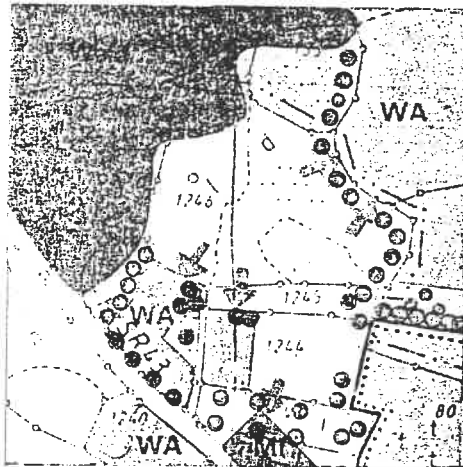


1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5 000

**Geplanter Flächennutzungsplan
"Aubrunn Straße"**

Ortsteil:	Konzell
Gemeinde:	Konzell
Landkreis:	SR-BOG
Reg. Bezirk:	Niederbayern

Deckblatt Nr. 7



M 1:5000

ARCHITEKTEN
HORNBERGER
JILNER-WENY
LANDSHUTER STR. 23
84315 STRAUBING
TELEFON 13421 82121
TELEFAX 13421 82177

1.3 ÖRTLICHE SITUATION



2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4,
Abs. 1 und 2 BauNVO

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,4

2.2 Bauweise

Offene Bauweise

2.3 Baugestaltung Hauptgebäude

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 22° - 35°

Dachdeckung: Ziegel rot; Blech silbergrau

Dachgauben: stehende Dachgauben mit einer Vorder-
ansichtsfläche von max. 2,5 m².

Solar- und
Photovoltaik-
anlagen: sind zulässig

Wandhöhe: max. 4,50 m bei I
traufseitig max. 6,50 m bei II

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

2.4 Baugestaltung Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und -neigung
dem Hauptgebäude anzupassen.

Zufahrten gepflastert (Granit, Beton) mit offenen Fugen oder
mit wassergebundenen Decken.
Asphaltierte Zufahrten unzulässig.

2.5 Einfriedungen

- Straßenseitig: sockellose senkrechte Holzlattenzäune, Zaunhöhe max. 1,20 m
- Gartenseitig: wie vor. Zusätzlich sockellose Maschendrahtzäune, Höhe max. 1,20 m
- Hinterpflanzung: An die freie Feldflur grenzende Zäune sind zu hinterpflanzen. Auswahlliste der Sträucher sh. 2.6.2

2.6 Abstandsflächen

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

2.7 Stützmauern

Stützmauern sind nur als sog. Trockenmauern zulässig. Höhe max. 0,80 m.

2.8 Aufschüttungen, Abgrabungen

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht unnötig gestört oder verändert werden. Zwingend erforderliche Abgrabungen oder Aufschüttungen dürfen keine harten Böschungskanten bilden (Neigung Höhe : Länge mind. 1 : 3).

2.9 Grünordnung

2.9.1 Obst- und Laubbäume

Je 250 m² privater Grundstücksflächen ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

Mindestpflanzgröße: Hochstämme StU 14/16

Auswahlliste:

Obstbäume:

Winterrambur
Bitterfelder
Jakob Fischer
Roter Boskop
Gravensteiner
Hauszwetschge
Cassius Frühe Kirsche
Williams Chrsit
Gute Luise
Bunte Julibirne

Laubbäume:

Spitzahorn
Gemeine Esche
Stieleiche
Winterlinde
Feldahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Eberesche
Salweide

2.9.2 Sträucher

Am Übergang zur offenen Feldflur (nördlicher und östlicher Baugebietsrand) ist eine Auswahl folgender Sträucher zu pflanzen.

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	- Wilder Apfel
Rosa canina	- Hecken-Rose
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

2.10 Negativliste

Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen im gesamten Geltungsbereich nicht eingepflanzt werden:

- a) Einfassungshecken aus
 - Chamaecyparis in Arten und Sorten (Scheinzypressen)
 - Thuja in Arten und Sorten (Lebensbaum)
- b) Gehölze mit Trauer-, Säulen- und Kegelformen, sowie rot- und buntlaubige Gehölze sind nur ausnahmsweise und nur in den inneren Gartenbereichen zugelassen
- c) Nadelgehölze dürfen nur zu einem Anteil von max. 20 % gepflanzt werden.

3. TEXTLICHE HINWEISE

3.1 Archäologie

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

3.2 Landwirtschaft

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, daß durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landw. Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchs- immissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

3.3 Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide

Es wird angeregt, bei allen Grünflächen auf den Einsatz von Mineraldünger und Pestiziden aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.

3.4 Pflanzabstände

Bäume, Sträucher und Hecken, die kleiner bleiben als 2,00 m müssen einen Abstand von mind. 50 cm zur Grundstücksgrenze einhalten. Bei Bäumen, Sträuchern und Hecken, die höher werden als 2,00 m beträgt der Mindestgrenzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen 4,00 m.

3.5 Oberflächenwasser / Regenwasserzisternen

Für jedes Wohngebäude haben die Bauwerber einen Regenauffangbehälter mit mindestens 6 m³ Fassungsvermögen zu erstellen und zu unterhalten. Das anfallende Oberflächenwasser ist in dieser Anlage zu sammeln und z.B. für die Gartenbewässerung oder die WC-Spülung zu verwenden.

3.6 Bauschuttrecycling

Für den Unterbau von Straßen und Stellplätzen sollte nach Möglichkeit Bauschutt-Granulat aus dem Bauschuttrecycling verwendet werden.

3.7 Begrünung von Wänden

Wände, insbesondere fensterlose Garagenwände, sollten zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas begrünt werden. Ein mindestens 0,50 m breiter Streifen bzw. Beete von 0,50 x 0,50 m entlang der Wände sorgen für ausreichenden Wurzelraum der Kletterpflanzen.

Zur Begrünung von Garagenwänden (ohne Rankgerüste) eignen sich insbesondere:
Kletterhortensie (Schatten), Efeu (Schatten), Wilder Wein.

Kletterpflanzen zur Begrünung von Wänden mit Rankgerüsten:

- Pfeifenwinde (Norden)
- Clematis in Arten und Sorten (Osten und Westen)
- Geißblatt in Arten und Sorten (Osten und Westen)
- Blauregen (Süden)
- Echter Wein (Süden) u.v.m.

3.8 Agenda 21

Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen. Insbesondere sollte bei der Planung berücksichtigt werden:

- Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
- Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom

4. **PLANLICHE FESTSETZUNGEN**
(Nummerierung nach PlanzV90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

II als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse

2.5 Grundflächenzahl GRZ max. 0,4

3. Bauweise, Baugrenzen

0 offene Bauweise

 Baugrenze

6. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen (verkehrsberuhigt)



Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

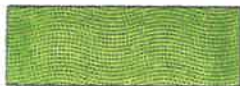


zu pflanzende Kleinbäume, frei zu wählender Standort im öffentlichen und privaten Grün



zu pflanzende Großbäume, frei zu wählender Standort im öffentlichen und privaten Grün

15. Sonstige Planzeichen



öffentliche Grünflächen



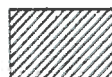
Garagen, Carports, Zufahrt in Pfeilrichtung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



möglicher Baukörper mit vorgeschlagener Firstrichtung



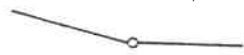
bestehende Gebäude

16. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Grenzpunkte und Grenzen



Polygonpunkt



Flurstücksgrenze

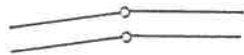


Grenzstein



Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

Straßen und Wege



abgemarkter Weg

Verschiedenes

555

Flurstücksnummer



Höhenlinien



Parzellennummer



		PROJEKT
GEMEINDE: KONZELL		
		PLAN NR.
BAUGEBIET: AUBRUNN-STRASSE		5
		MASSTAB
BEBAUUNGSPLAN		1: 1000
ARCHITEKTEN HORNBERGER ILLNER+WENY LANDSHUTER STR. 23 94315 STRAUBING TELEFON 09421/82121 TELEFAX 09421/82277	24.11.1998	GEZ. AN
		GEA.
		GEA.

6. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Aubrunn Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 23.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes "Aubrunn Straße" in der Fassung vom 09.12.1998 hat in der Zeit vom 28.06.1999 bis 09.07.1999 stattgefunden.

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.1998 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 12.07.1999 bis 13.08.1999 öffentlich ausgelegt.

4. Beteiligung TÖB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.1998 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 12.07.1999 bis 13.08.1999 beteiligt.

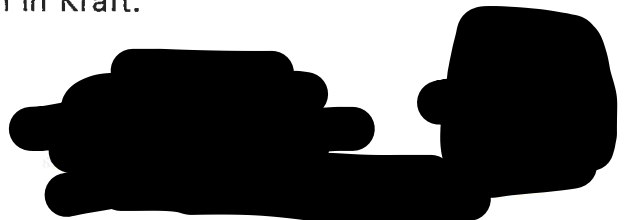
5. Satzung

Die Gemeinde Konzell hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.09.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom 29.09.1999 als Satzung beschlossen.

6. Bekanntmachung des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 10 BauGB wurde am 05. Nov. 1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan "Aubrunn Straße" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Konzell zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Konzell, 05. Nov. 1999



7. Begründung zum Bebauungsplan "AUBRUNN STRASSE"

7.1 Planungsdaten

7.1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Konzell hat am 04.05.1998 beschlossen, einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Gebiet "Aubrunn Straße" aufzustellen.

7.1.2 Planungsgrundlage

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Konzell. Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird mittels Deckblatt Nr. 7 geändert.

7.2 Lage und Beschreibung des Baugebietes

7.2.1 Lage in der Ortschaft

Das Baugebiet liegt im Westen von Konzell. Es wird im Süden von dem neuen Baugebiet „Schmelmer-Leiten-Erweiterung“, im Osten von best. Ortsrandbebauung bzw. dem Friedhofsparkplatz und im Norden und Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald begrenzt.

7.2.2 Derzeitige Nutzung

Das Areal wird derzeit landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

7.2.3 Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird über die angrenzende Ortsstraße erschlossen.

7.2.4 Grundstück im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt Teilflächen aus den Grundstücken Fl. Nr. 1246, 1242, 1244 und 1245.

7.3 Planungsvorgaben

7.3.1 Planungsanlaß / Planungsziel

Im Ortsbereich von Konzell besteht ein akuter Bedarf an Wohnbaugrundstücken. In den zuletzt ausgewiesenen Baugebieten „Schmelmer-Leiten“ und Schmelmer-Leiten-Erweiterung“ sind nahezu alle Parzellen vergeben.

Das langfristig angestrebte größere Wohnbaugebiet „Mesnerfeld“ ist derzeit wegen Grunderwerbsschwierigkeiten nicht realisierbar. Die Gemeinde Konzell bemüht sich daher mit geeigneten Arrondierungsflächen kleinere Baugebiete für den örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen, um den Druck von den Außenbereichsflächen zu nehmen.

7.3.2 Topographie / Baugrund

Das Planungsgebiet fällt von Süden nach Norden gleichmäßig um ca. 6,0 m. Der Untergrund besteht aus sandig-lehmigen Böden.

7.3.3 Natur und Landschaft

Das Baugebiet wird im Nordwesten durch ein zusammenhängendes Waldgebiet begrenzt. Auf dem Grundstück selbst sind keine wertvollen Vegetationsformen vorhanden.

7.3.4 Planungseingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Einzelbäume und Strauchgruppen werden erhalten. Dies gilt auch für die freiwachsende Hecke auf der benachbarten Fl. Nr. 568.

Ergänzt werden die derzeitigen Gehölzbestände durch neue Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen.

Außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes bemüht sich die Gemeinde Konzell speziell durch die Umsetzung des derzeit laufenden Pflege- und Entwicklungsplanes Ichendorfer- und Höllgraben um die Entwicklung und den Erhalt ökologisch wertvoller Flächen.

7.4 Ver- und Entsorgung des Baugebietes

7.4.1 Straßen und Wege

Das Baugebiet wird über eine von der Aubrunn Straße abzweigende Stichstraße erschlossen. Der Wendehammer wird so ausgelegt, dass 2-achsige Ver- und Entsorgungsfahrzeuge problemlos wenden können.

In der Verlängerung der Stichstraße wird eine unbefestigte Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen freigehalten. Ebenso südlich der Parzelle Nr. 5.

7.4.2 Wasser, Abwasser, Oberflächenwasser

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

Die Gemeinde Konzell verfügt über eine Mischwasserkanalisation. Die geplanten 5 Wohngebäude könnten über eine Pumpstation an das Kanalnetz angeschlossen und in die gemeinsame Kläranlage der Gemeinden Konzell und Rattenberg (Standort Weberhäusl) entsorgt werden. Aus ökologischen Gründen soll die Oberflächenwasserableitung jedoch nicht über das gemeindliche Kanalnetz erfolgen.

Die Dachflächenwasser sollen primär auf den Grundstücken in Regenwasserzisternen gesammelt und wiederverwendet werden (vgl. Ziffer 3.5). Für die Überläufe der Zisternen und die Straßenentwässerung wird am nördlichen Baugebietsrand eine Rückhaltemöglichkeit mit Überlauf in die best. Mulde der angrenzenden Wiesenfläche vorgesehen. Die Gemeinde holt derzeit bei den zwischen dem Baugebiet und dem nächsten Vorfluter (Ödbach) liegenden Grundstückseigentümern die entsprechenden Gestattungen ein.

Eine Versickerung im Baugebiet selbst ist nach dem am 22.12.1998 vom Ing.-Büro Posel durchgeführten Sickerentwurf nicht möglich.

7.4.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der OBAG.

7.4.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Straubing Stadt und Land gewährleistet.

7.5 Flächen

7.5.1 Bruttowohnbauland
ohne Aubrunn Straße ca. 5.600 m²

7.5.2 öffentliche Verkehrswege
incl. Straßenbegleitgrün ca. 1.090 m²

7.5.3 private Verkehrswege ca. 180 m²

7.5.4 Nettowohnbauland

Parzelle 1 ca. 920 m²
Parzelle 2 ca. 960 m²
Parzelle 3 ca. 1.030 m²
Parzelle 4 ca. 710 m²
Parzelle 5 ca. 710 m²

ca. 4.330 m²

8. NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSREGELUNG

8.1 Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet weist aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine besonderen Entwicklungsformen von Flora und Fauna auf. Das Gebiet ist somit in die Kategorie I Gebiete mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft einzustufen. Auf eine differenzierte Vorgehensweise zur Ermittlung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft kann verzichtet werden, da nach der nachfolgenden Checkliste eine durchgehend positive Beantwortung der Einzelfragen möglich ist. Durch das Wohnbaugebiet wird somit aufgrund seiner Lage und Struktur kein weiterer Ausgleichsbedarf hervorgerufen.

8.5 Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ja nein
Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung ja nein
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

Art des Vorhabens:
WA

1.2 Maß der baulichen Nutzung ja nein
Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebietes betragen.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie
o Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang)
o Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG
o Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen ja nein

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen. ja nein

Art der Maßnahmen:
Ortsrandeingrünung

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt. ja nein

Art der Maßnahmen:
sickerfähige Beläge

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. ja nein

Erläuterung:

Die Baukörper werden auch bei höchstem Grundwasserstand nicht ins Grundwasser eindringen.

- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. ja nein

- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. ja nein

Erläuterung:

Eine möglichst flächige Versickerung z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden wird gewährleistet; kaum befahrene private Verkehrsflächen und Stellplätze sollen wasserdurchlässige Beläge erhalten.

Art der Maßnahmen:
Retentionsteich zur Oberflächenentwässerung

5. Schutzgut Luft / Klima

- Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. ja nein

Erläuterung:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt entweder an eine bestehende Bebauung an oder liegt innerhalb einer bestehenden Bebauung. ja nein

- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. ja nein

Erläuterung:

Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Handlagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

- 6.3 Einbindung in die Landschaft:
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4). ja nein

Art der Maßnahmen:
Eingrünung mit heimischen Gehölzen
