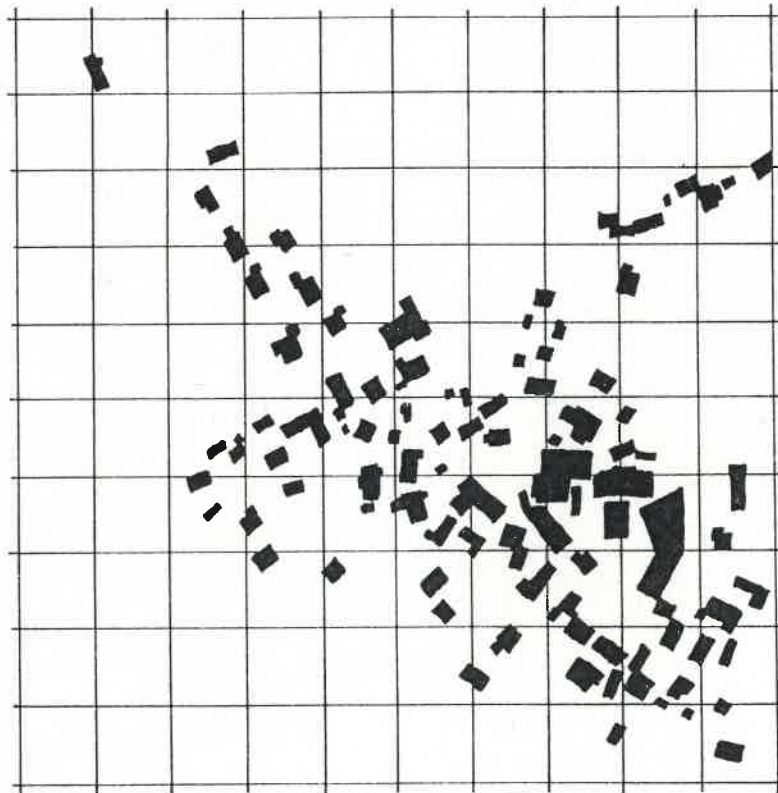


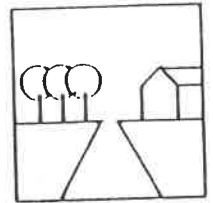
Original f. Jumeide



**BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENACKER"**  
**ORT: GOSSERSDORF**  
**GEMEINDE: KONZELL**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**

20. Juli 1993

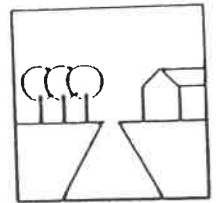
BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"  
ORT: GOSSERSDORF  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



## 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
9. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"  
ORT: GOSSERSDORF  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

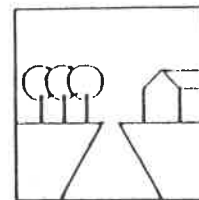


## 1. PLANLICHE ÜBERSICHT

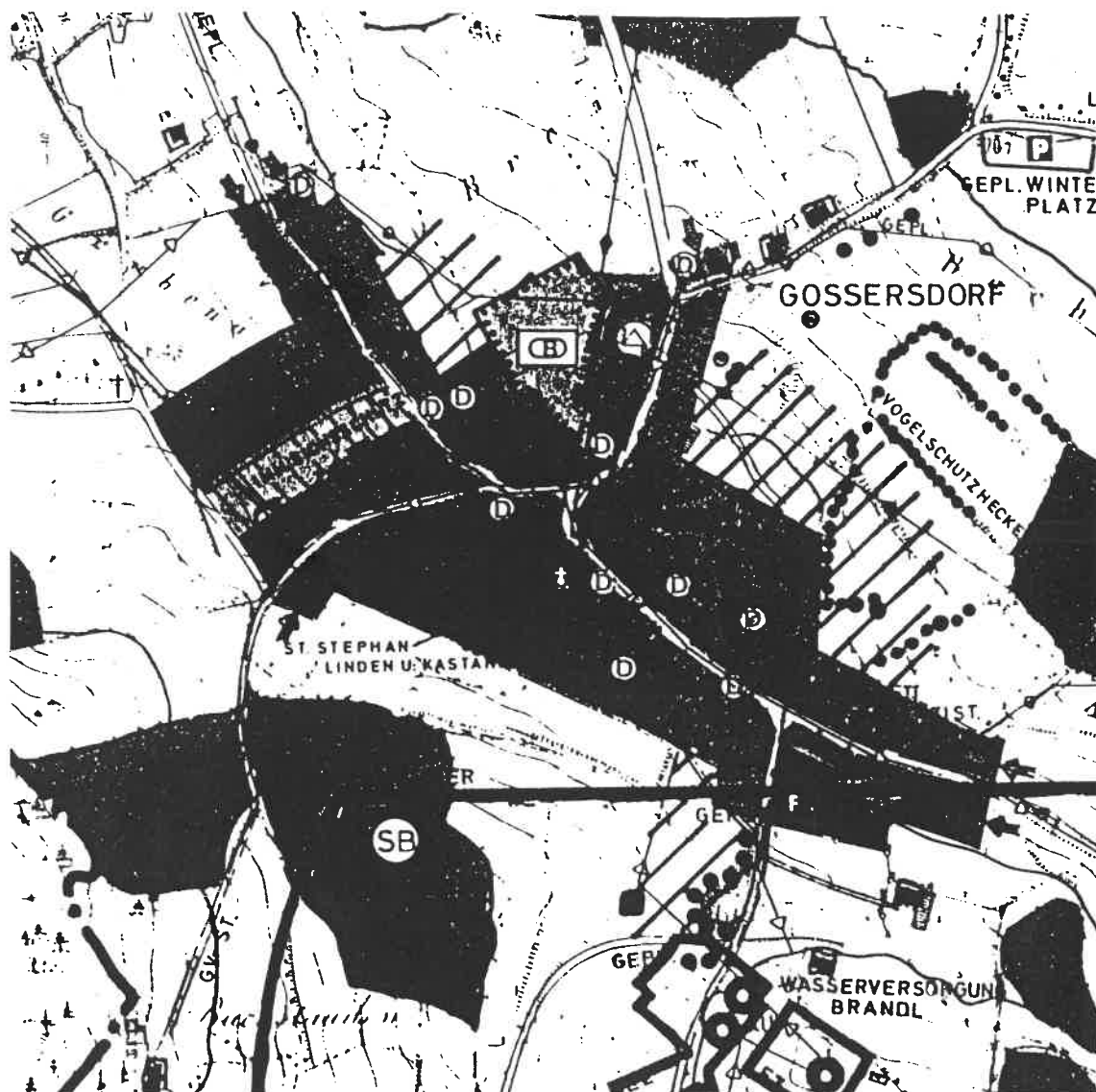
1.1 KARTE M 1 : 100 000



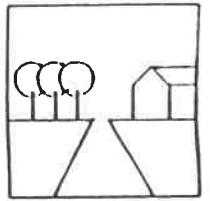
**BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"**  
**ORT: GOSSERSDORF**  
**GEMEINDE: KONZELL**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



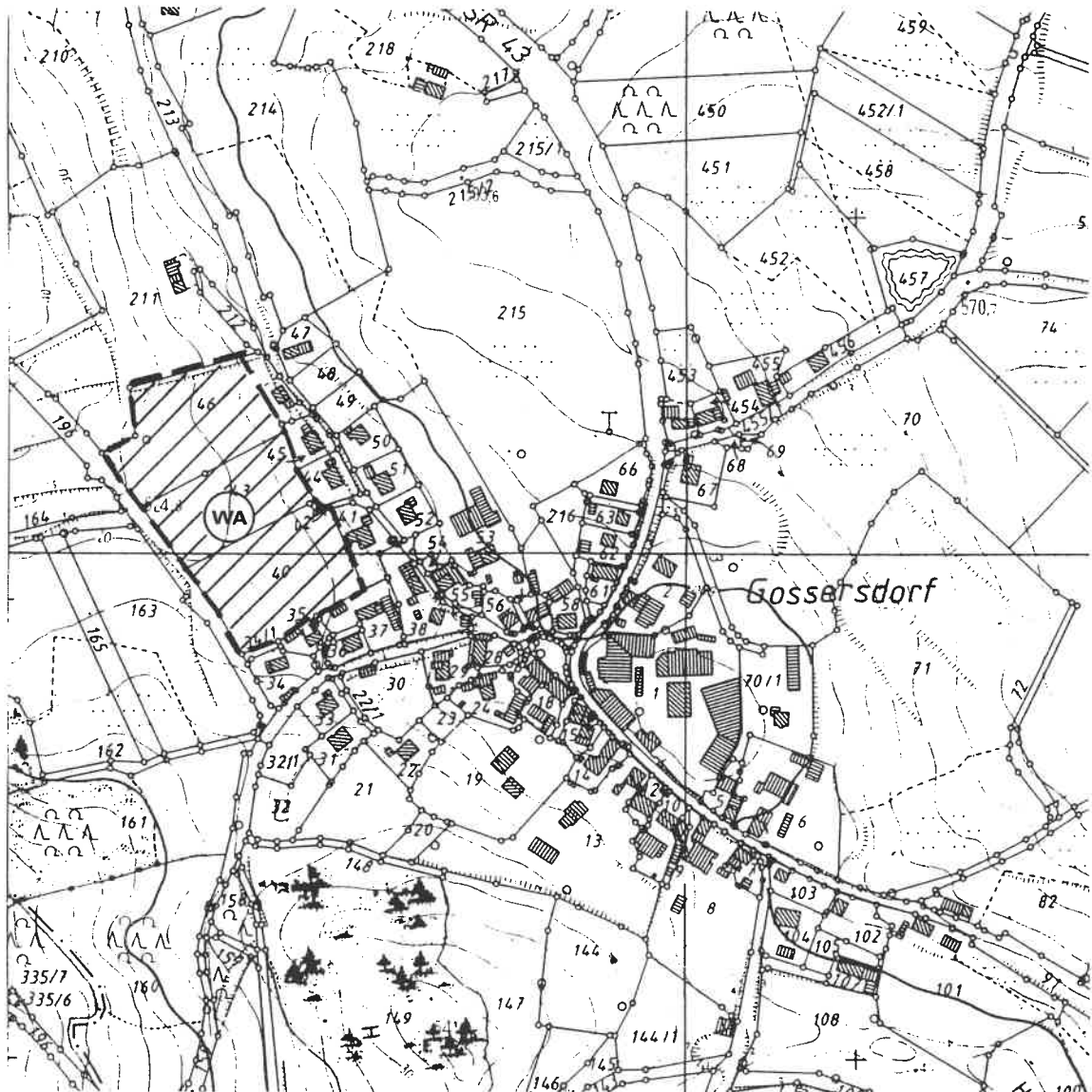
1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5000



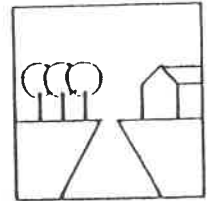
**BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"**  
**ORT: GOSSERSDORF**  
**GEMEINDE: KONZELL**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



### 1.3 ÖRTLICHE LAGE DES BAUGEBIETES



BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"  
ORT: GOSSERSDORF  
GEMEINDE: KONZELL  
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

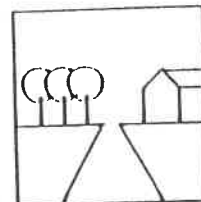
#### 2.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl GRZ 0,4  
Geschoßflächenzahl GFZ 0,5

#### 2.1.3 BAUWEISE

Offene Bauweise

BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENACKER"  
ORT: GOSSERSDORF  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



#### 2.1.4 BAUGESTALTUNG HAUPTGELÄNDE

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 25 - 32 °

Dachdeckung: rote, kleinformartige Dachplatten

Dachgauben: stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m<sup>2</sup>. Anordnung im mittleren Drittel der Dachfläche.

Solaranlagen: sind zulässig

Kniestock: max. 1,20 m bei E + D  
max. 0,40 m bei U + E + D

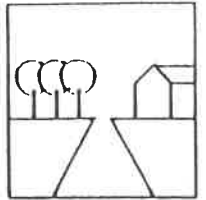
Sockel: sichtbar abgesetzte Sockel sind unzulässig. Der Anstrich ist im Farbton der Fassade auszuführen.

#### 2.1.5 BAUGESTALTUNG NEBENGEBAUDE

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

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

BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"  
ORT: GOSSERSDORF  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



#### 2.1.6 EINFRIEDUNG

Straßenseitig senkrechter sockelloser 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

Stützmauern sind nur als Trockenmauern zulässig. Max. Höhe 1,20 m

#### 2.1.8 ABSTANDSFLÄCHEN

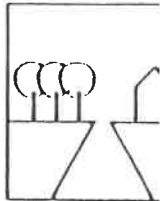
Entgegen Art.6 u.7 BayBO dürfen Grenzgaragen bis 50 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche aus gestalterischen Gründen 1 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt gebaut werden.

#### 2.1.9 Energieversorgung

Die Bauanträge der Parz. 8 und 9 sind der Bezirksleitung der OBAG in Deggendorf Wiesenstr. 8 zur Überprüfung hinsichtlich der 20 KV - Freileitung vorzulegen.



BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENACKER"  
 ORT: GOSSERSDORF  
 GEMEINDE: KONZELL  
 LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



**2.2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

- |       |                        |  |
|-------|------------------------|--|
| 2.2.1 |                        | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  |
| 2.2.2 |                        | Baugrenze  |
| 2.2.3 | <br><br><br>           | <p>öffentliche Verkehrsfläche<br/>geplante Breite</p> <p>Straßenbegrenzungslinien grün</p> <p>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischungsprinzip)</p> <p>Fußweg</p> |
| 2.2.4 | WA                     | Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO   |
| 2.2.5 |                        | Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung   |
| 2.2.6 | I + D<br><br>U + E + D | <p>Erdgeschoß mit Dachgeschoß</p> <p>Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m gemessen auf die Haustiefe.</p>   |
| 2.2.7 |                        | Straßenbegleitgrün auf <u>privaten Flächen</u> mit Einfriedungsverbot  |

BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"  
ORT: GOSSERSDORF  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

3.1.1 Straßenbegleitende Pflanzung

Zu pflanzende Einzelbäume mit Fest-  
legung von Standort und Art

T Tilia cordata

Winterlinde

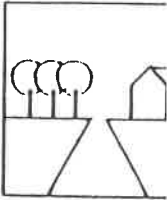
Pflanzengröße: H3 x v m.B. 14/16

3.1.2 SICHERUNG DER STRASSENBAUME

Die in den Umkehrschleifen zu  
pflanzenden Bäume sind durch  
geeignete Massnahmen gegen Be-  
schädigungen durch Fahrzeuge zu  
schützen.

3.1.3 Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich  
sind nach Fertigstellung der Erschliessung  
bzw. Abmarkung der Grünflächen in der  
drauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"  
ORT: GOSSERSDORF  
GEMEINDE: KONZELL  
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.

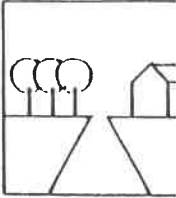
3.2.2 Zwischen den Parzellen 8 und 9, 7 und 10, 6 und 11 ist entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze auf jeder Parzelle eine einreihige Strauchpflanzung mit Gehölzen aus nachfolgender Pflanzliste anzulegen.

Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m

- Hainbuche
- Feldahorn
- Eberesche
  
- Hasel
- Schlehe
- Holunder
- Hundsröse
- roter Hartriegel
- Pfaffenhütchen
- Hartriegel
- Weißdorn
- Liguster
- Heckenkirsche

(Pflanzbeispiel sh. Broschüre "Mein Garten", Seite 9)

BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"  
ORT: GOSSERSDORF  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

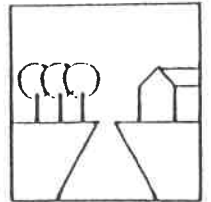


### 3.2.3 Zeitpunkt der Pflanzungen

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: "GRUBENÄCKER"**  
**ORT: GOSSERSDORF**  
**GEMEINDE: KONZELL**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



### 3.3 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

3.3.1



zu pflanzende Obst- oder Laubbäume (Standort zwingend)



Obst- oder Laubbäume ohne Standortfestlegung

3.3.2



zu erhaltende Ranken  
(Parzellen 13 + 14)  
(Geländeänderungen unzulässig)

3.3.3



Hecken geplant  
Pflanzgebot auf privaten Flächen  
für freiwachsende Hecken aus  
heimischen Wildsträuchern



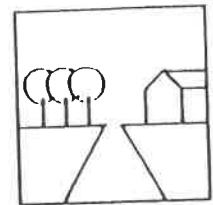
Hecken Bestand

3.3.4


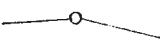
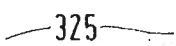





Private Grünfläche  
mit Einfriedungsverbot

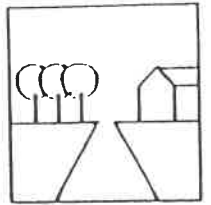
**BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"**  
**ORT: GOSSERSDORF**  
**GEMEINDE: KONZELL**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



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

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 4.1.1 |    | <b>Gebäudebestand</b>                                    |
| 4.1.2 | 370   | <b>Flurstücksnummern</b>                                 |
| 4.1.3 |   | <b>Flurstücksgrenzen mit<br/>Grenzstein</b>              |
| 4.1.4 |  | <b>Höhenlinien (m.ü.NN)</b>                              |
| 4.1.5 |  | <b>Böschungen (z.T. mit Bepflanzung)</b>                 |
| 4.1.6 |  | <b>Parzellennummer</b>                                   |
| 4.1.7 |  | <b>Einrichtungen für die<br/>Elektrizitätsversorgung</b> |

BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"  
ORT: GOSSERSDORF  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



## 4.2 TEXTLICHE HINWEISE

### 4.2.1 OBERFLÄCHENWASSER

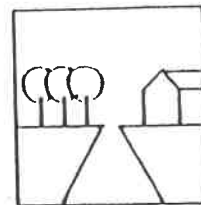
Die auf den Privatgrundstücken anfallenden Oberflächenwässer (von Dächern und versiegelten Flächen) sollten wie folgt behandelt werden

- 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

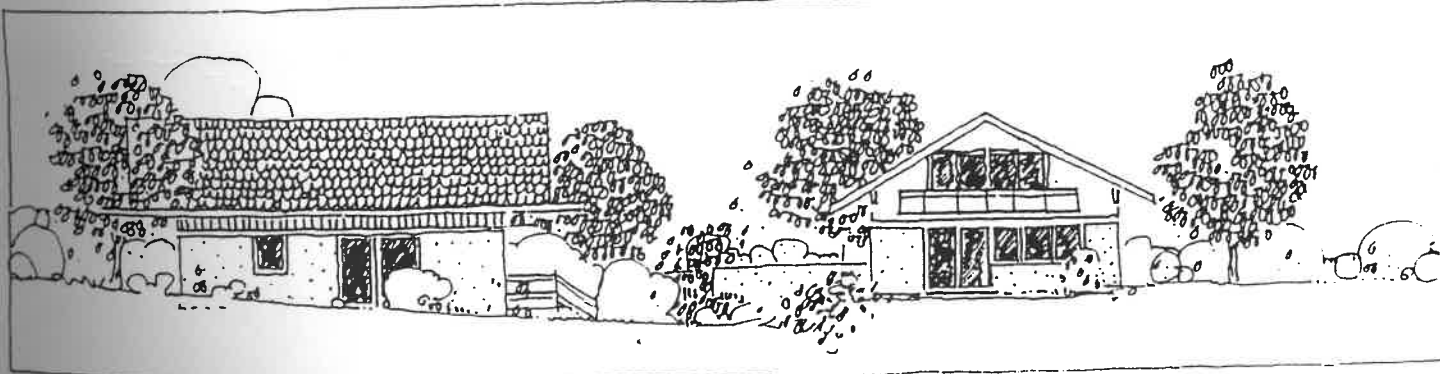
### 4.2.2 LANDWIRTSCHAFT

Der Bauwerber im ländlichen Raum muß zeitweilig von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Geräusch-, Geruchs- und Staubentwicklungen dulden.

**BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"**  
**ORT: GOSSERSDORF**  
**GEMEINDE: KONZELL**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



## 7. GESTALTUNGSHINWEISE



Gebäude in leicht hängigem Gelände:

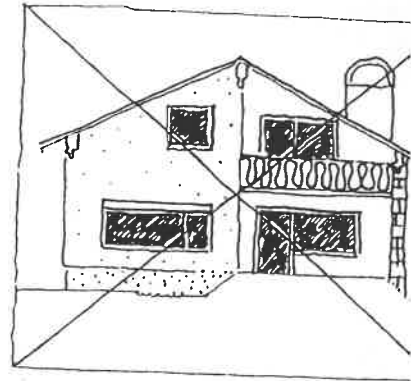
Ungestörter Verlauf des natürlichen Geländes (Urgeländes) entlang den Gebäuden. Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m - gemessen auf die Gebäudelänge - sollte der Typ des sog. Hanghauses, d.h. U + E + D ausgeführt werden.



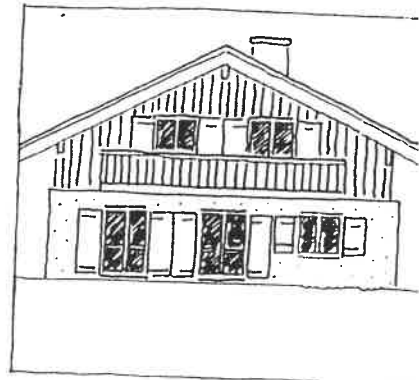
BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"  
ORT: GOSSERSDORF  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



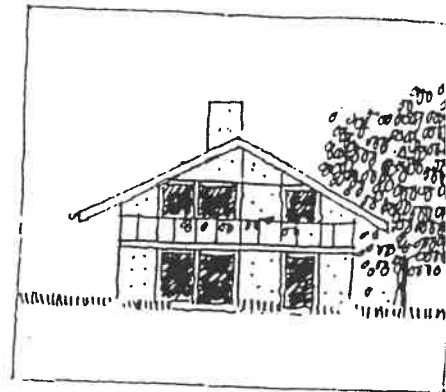
schlechte Gestaltung durch  
die Anhäufung verschiedenster  
Elemente



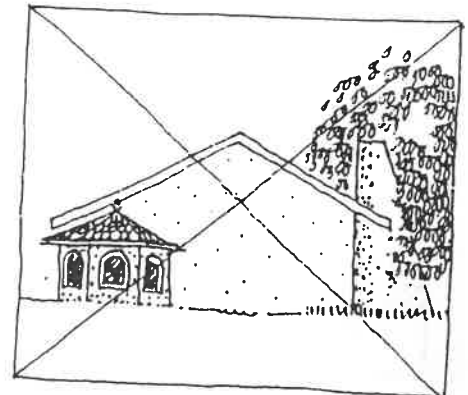
einfache, gute Fassadenproportionen



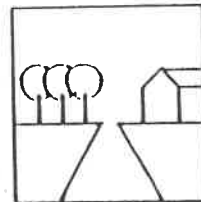
geschlossene Gebäudecken  
geben dem Haus Festigkeit



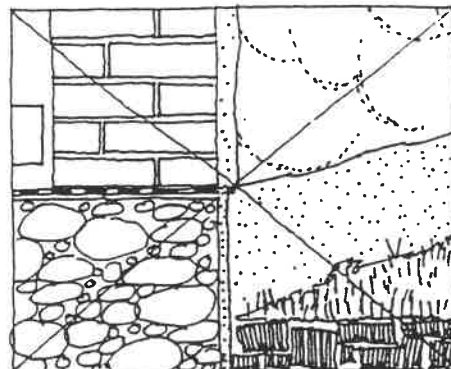
wuchtige Erker und Kamine  
entstellen das Haus, protzige Wirkung



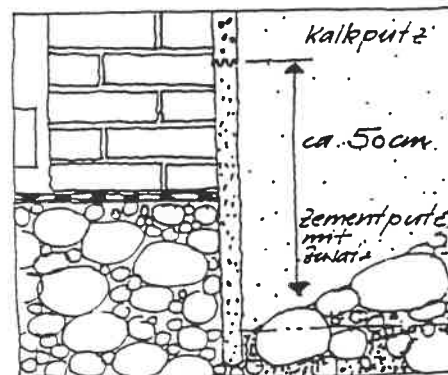
BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"  
 ORT: GOSSERSDORF  
 GEMEINDE: KONZELL  
 LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



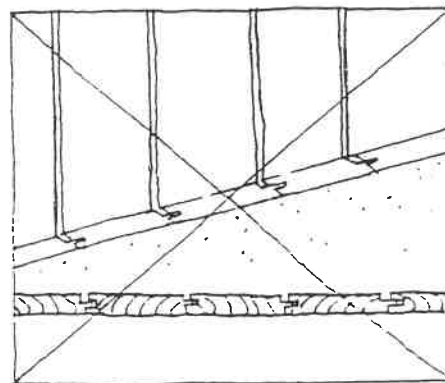
farblich abgesetzte Sockel  
 "stelzen" das Haus auf



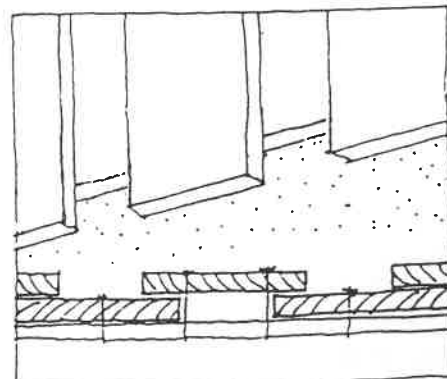
Ein "nahtloser" Übergang kann  
 erreicht werden, wenn der Sockelbereich  
 mit Zementputz in der gleichen Oberflä-  
 chenstruktur wie der Fassadenputz aus-  
 geführt wird.



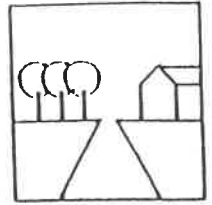
"Nut- und Feder" Schalung wirkt  
 dünn und tapetenhaft



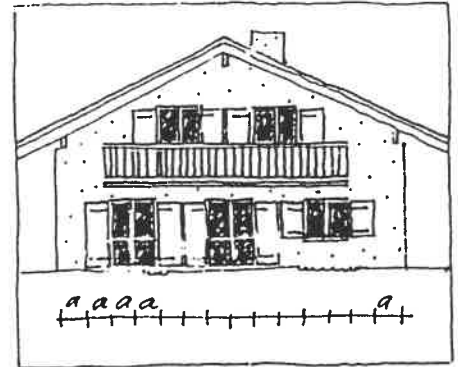
Bewährte senkrechte, überluchte Schalung,  
 auch "Stülpschalung" aus Fichtenholz.  
 Ausführung auch mit unterschiedlich  
 breiten Brettern möglich.



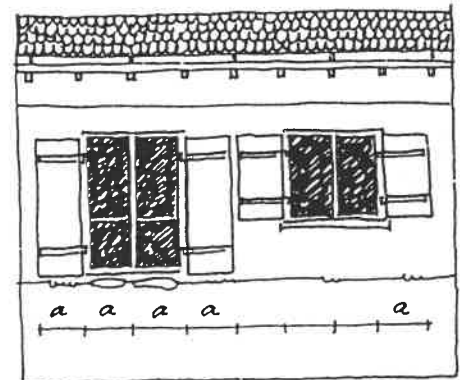
**BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"**  
**ORT: GOSSERSDORF**  
**GEMEINDE: KONZELL**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



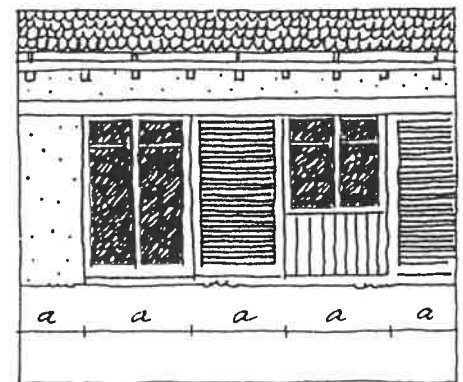
Die traditionelle Lochfassade  
 mit einheitlicher Fensteranordnung



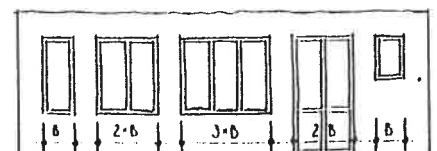
Lochfenster mit Läden;  
 klassische und unproblematische  
 Lösung



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



Additionsmodul stehender Grundfor-  
 mate bringt im Ergebnis harmonische  
 Fassaden

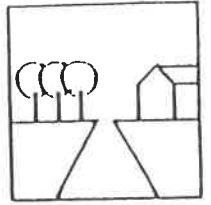


EMPFIEHLENTSICH DIESER ANSATZ EINES STEHENDEN GRUNDFORMATES KÖNNEN AUCH VERSCHIEDEN GROSSE FENSTER IN EINER FASSADE HARMONISCH ZUSAMMENWIRKEN.

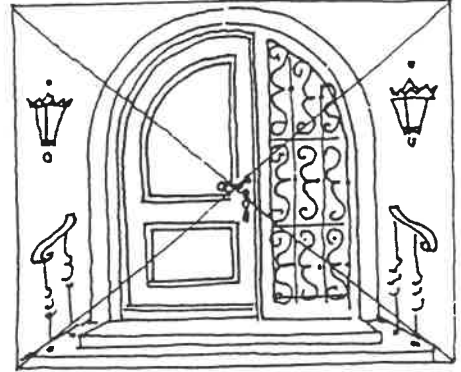


BEI EINER MANGELFASSADE MIT LIEGENDEN UND STEHENDEN FORMAT

**BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"**  
**ORT: GOSSERSDORF**  
**GEMEINDE: KONZELL**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



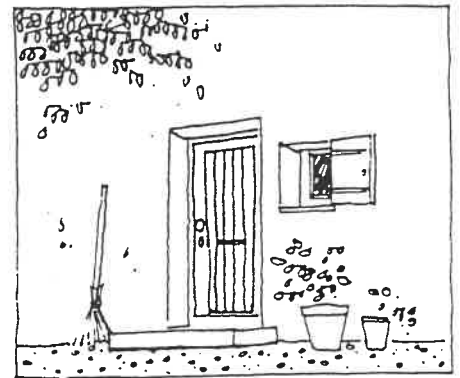
plastikbarocker Kitsch



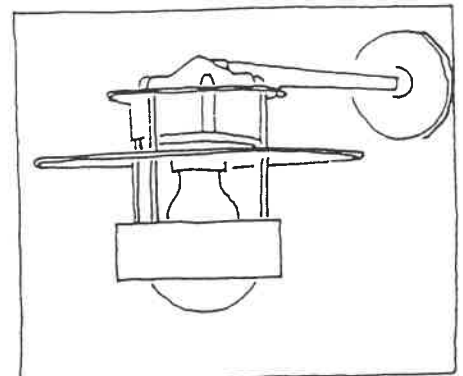
ungekünstelte, qualitätvolle  
Eingangssituation



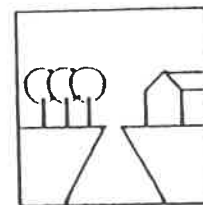
Die einfache Haustür, in der  
Mensch und Pflanzen wirken



Schmuck durch funktionale  
Formgebung



**BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"**  
**ORT: GOSSERSDORF**  
**GEMEINDE: KONZELL**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



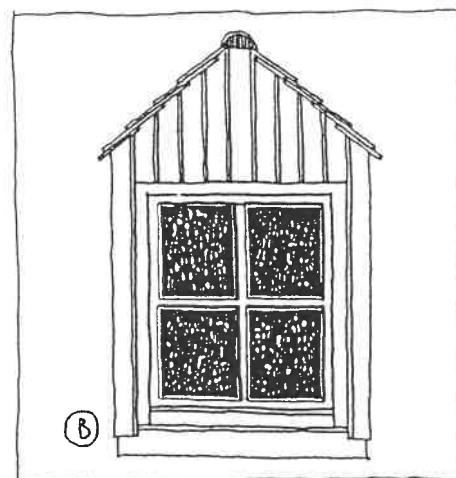
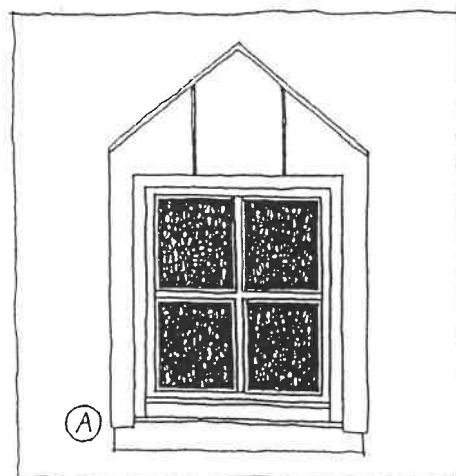
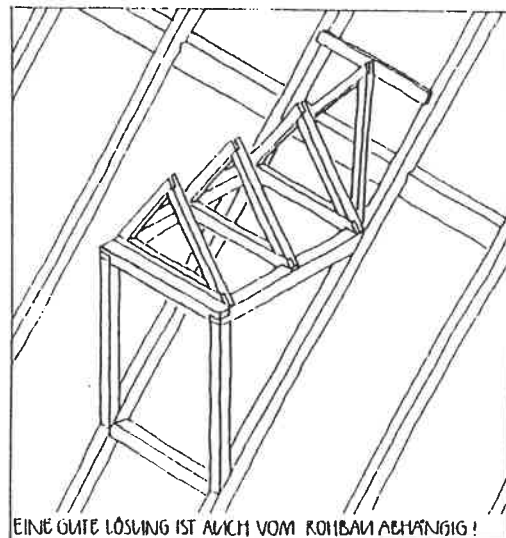
Die Gestaltung der Dachgauben bereitet vielfach Schwierigkeiten. Als allgemeine Richtlinien für eine befriedigende Lösung können gelten:

1. Rohkonstruktion

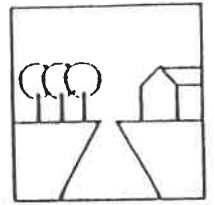
- Holzstärken nicht überdimensionieren
- keine weiten Dachüberstände
- Dachneigung analog Hauptdach

2. Verkleidung

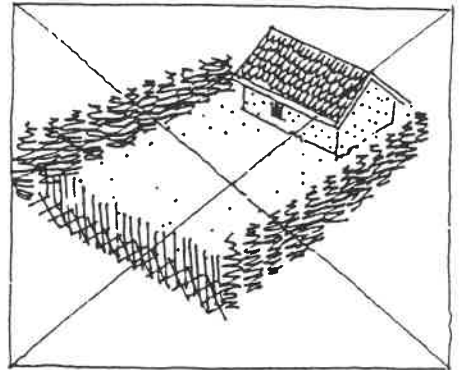
- möglichst wenig verschiedene Materialien verwenden, z.B. Verkleidung der Wand- und Dachflächen (Skizze A) oder Holzverschalung an den Wänden und Ziegeldach (Skizze B)



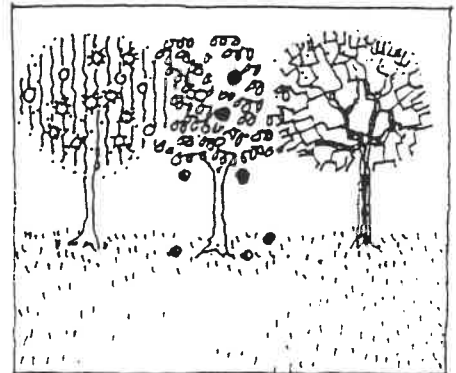
**BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"**  
**ORT: GOSSERSDORF**  
**GEMEINDE: KONZELL**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



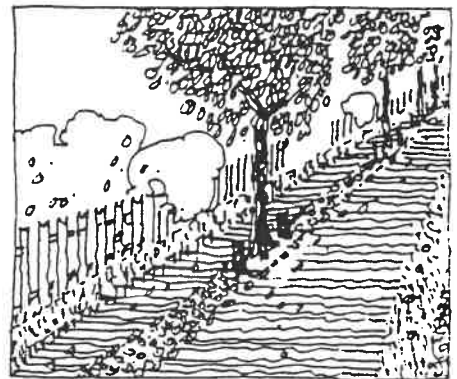
Keine Umzäunung des Eigentums  
mit stacheligen Nadelbaumreihen  
oder Sichtschutzmatten



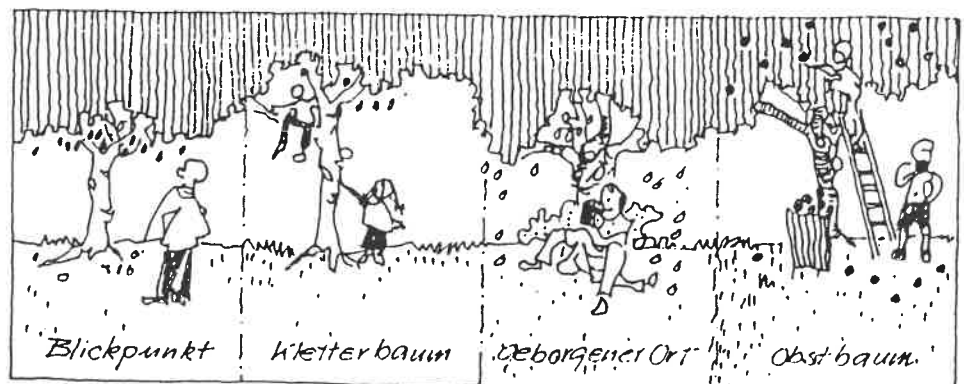
Der Laubbaum verändert sein Gesicht:  
Blüten, Laub und Früchte, bizarre  
Form im Winter; Schatten im Sommer;  
Licht im Winter



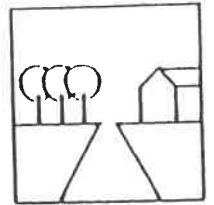
Wohnstraßen mit begleitendem  
Randstreifen und Baumbepflanzung



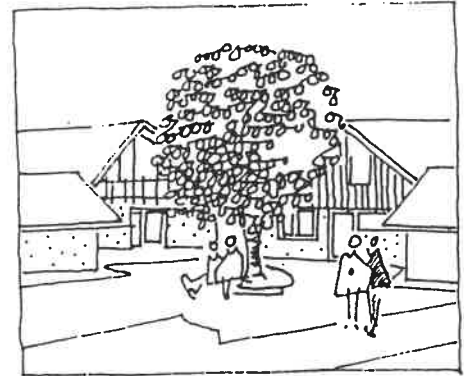
Der Baum im Frei-  
bereich kann Mittel-  
punkt und Anlass ver-  
schiedener Erleb-  
nisse sein



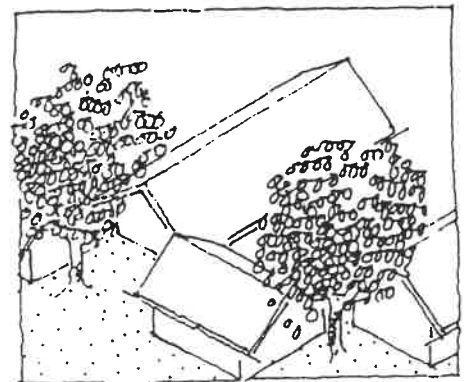
**BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"**  
**ORT: GOSSERSDORF**  
**GEMEINDE: KONZELL**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



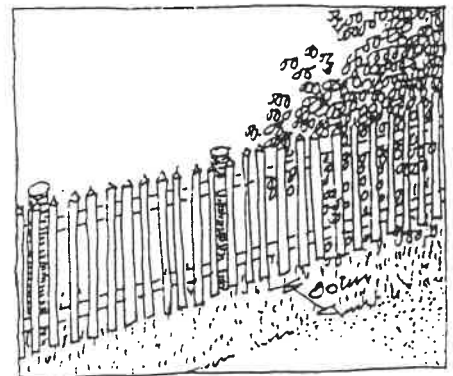
Inmitten der Wohnhausgruppe  
(Anger/Wendeplatz) steht der  
Laubbaum (Gruppenbaum)



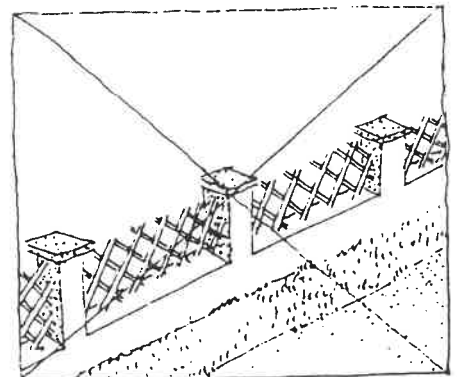
Vor jedem Haus steht ein Hausbaum  
im Bereich des Eingangs (Auswahl  
gem. Pflanzliste).



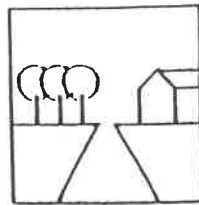
Der Hanichelzaun ist heimisch  
und paßt gut in den ländlichen  
Raum



Aufwendiger "Jägerzaun" mit gemauerten  
Pfeilern und Waschbetonabdeckung



**BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"**  
**ORT: GOSSERSDORF**  
**GEMEINDE: KONZELL**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**

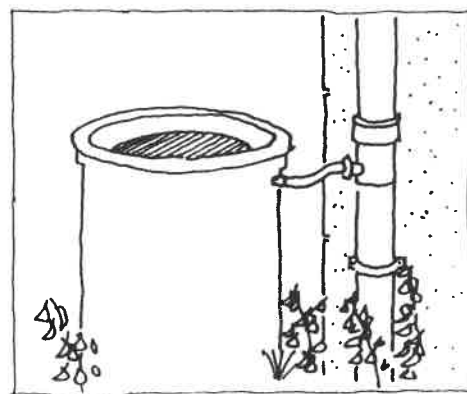


### OBERFLÄCHENWASSER

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

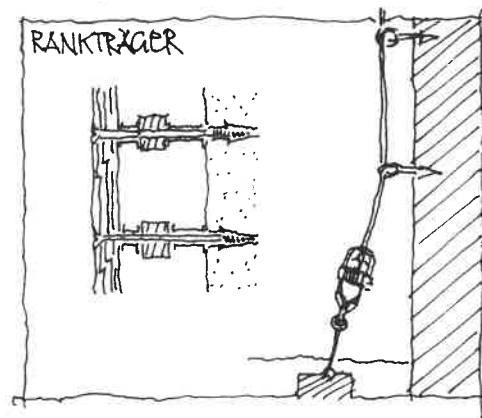
Um Regenwasser in einer Tonne zu sammeln, benötigt man entweder eine Wasserablaufklappe oder, wenn es automatisch geschehen soll, einen Regensammler mit Überlaufstopf.

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



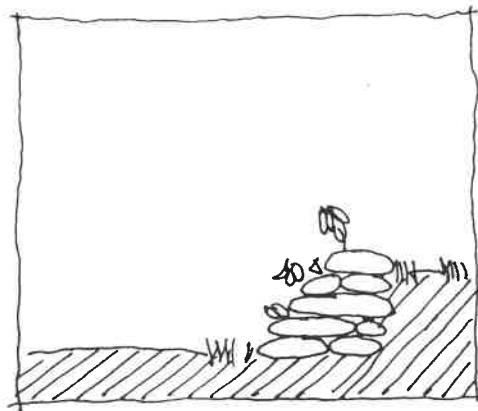
### WANDBEGRÜNUNG

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



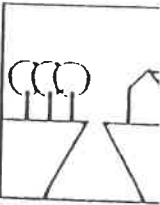
### TROCKENMAUERN

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





BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"  
 ORT: GOSSERSDORF  
 GEMEINDE: KONZELL  
 LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

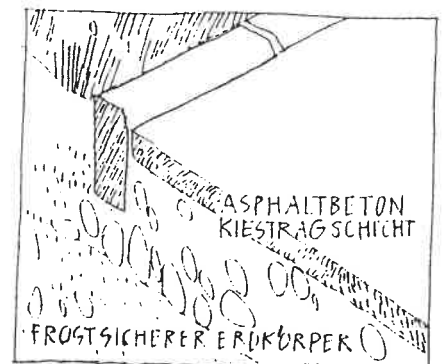
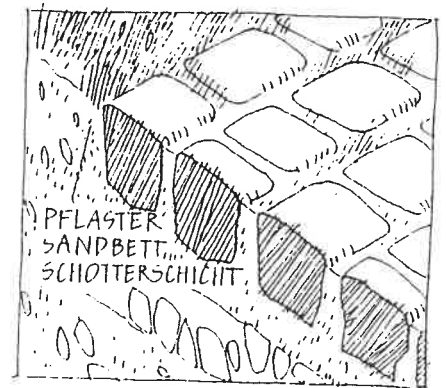
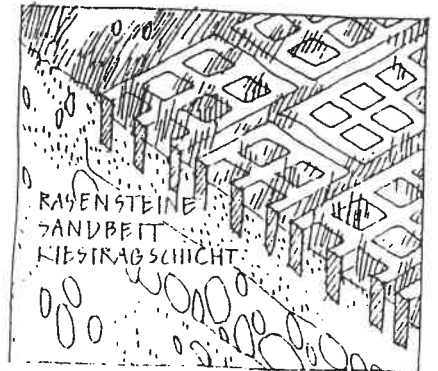
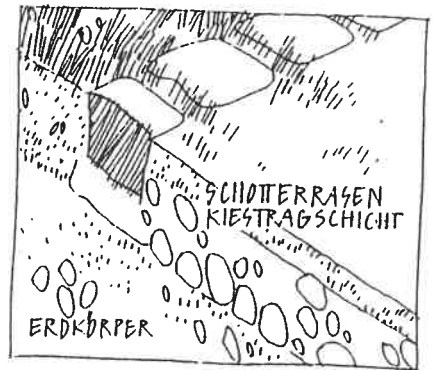


Durchlässige Beläge fördern die Vegetation, speichern weniger Wärme als versiegelte Flächen und erhöhen die Verdunstung. Durch ihre Offenporigkeit erlauben sie eine Durchlüftung des Bodens. Ihre lebendigen Oberflächen wirken meist angenehmer als versiegelte Böden und beeinflussen auch unser subjektives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

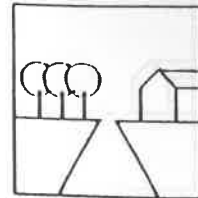
Durchlässige Beläge sind beispielsweise Schotterrassen, durch Gittersteine befestigter Rasen und offenfugiges Pflaster.

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.

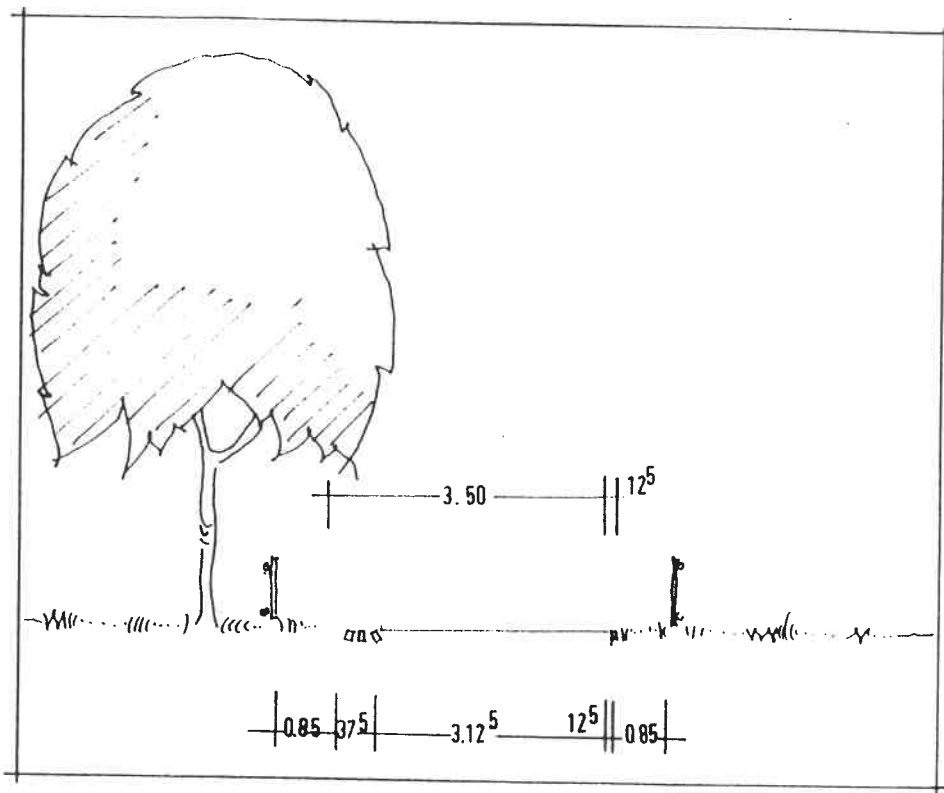
Allerdings kann eine Versiegelung der Oberfläche auch sinnvoll und notwendig sein, wenn beispielsweise bei intensiver Nutzung die Gefahr besteht, daß das Grundwasser durch Treibstoffe oder Öle verunreinigt wird. Dies gilt insbesondere bei öffentlichen Park- und Stellflächen in Wasserschutzgebieten der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



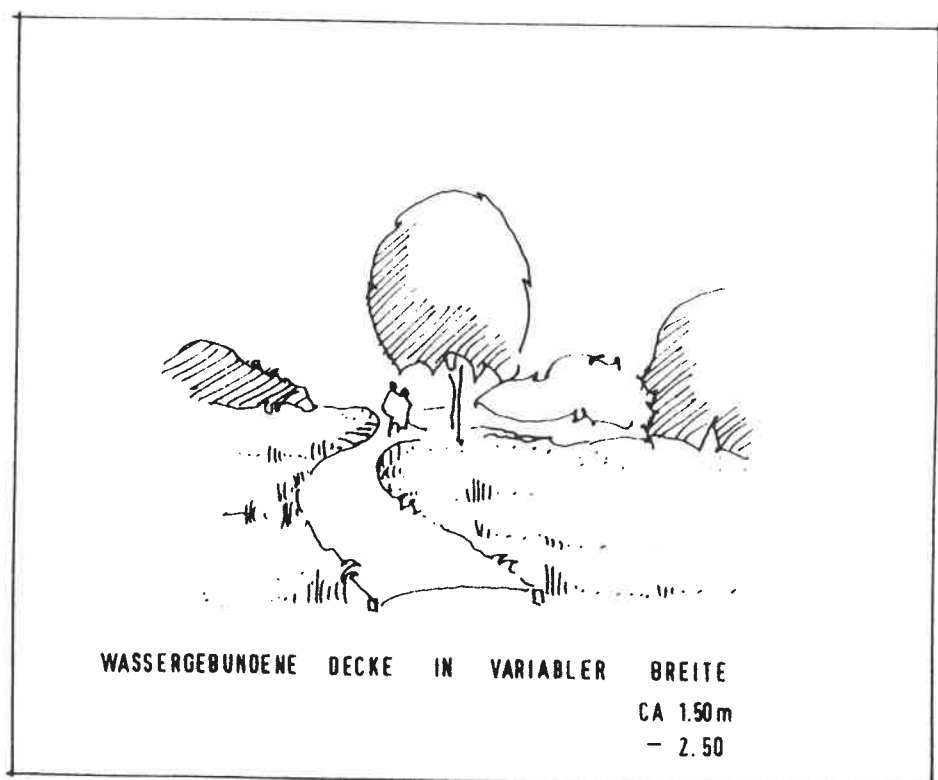
**BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"**  
**ORT: GOSSERSDORF**  
**GEMEINDE: KONZELL**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



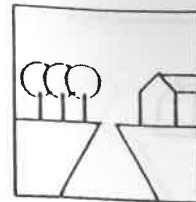
**ANLIEGERWEG**



**FUSSWEG /  
TRAMPELPFAD**



BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"  
ORT: GOSSERSDORF  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



## 8. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 8.1 PLANUNGSDATEN

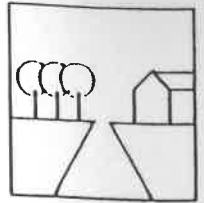
#### 8.1.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat von Konzell hat am 21.10.92 beschlossen, einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Gebiet "Grubenäcker" aufzustellen.

#### 8.1.2 PLANUNGSGRUNDLAGE

Planungsgrundlage ist der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Konzell in der Fassung vom 23.1.84 (genehmigt) mit seiner Fortschreibung durch das Deckblatt Nr. 1. Im Flächennutzungsplan ist dem geplanten Wohngebiet zum Ort hin noch eine Immissionsschutzfläche zwischengeschaltet (nicht mehr erforderlich). Die in das Baugebiet einbezogene Fl.Nr. 46 ist im Flächennutzungsplan als landw. Nutzfläche dargestellt.

BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"  
ORT: GOSSERSDORF  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



## 8.2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

### 8.2.1 LAGE IN DER ORTSCHAFT

Das Baugebiet "Grubenäcker" liegt am nordwestlichen Ortsrand von Gossersdorf zwischen zwei Gemeindestraßen. Beidseitig der östlichen Straße hat sich in jüngerer Zeit bereits ein neuer Siedlungsansatz mit freistehenden Einfamilienwohnhäusern entwickelt.

### 8.2.2 DERZEITIGE NUTZUNG

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

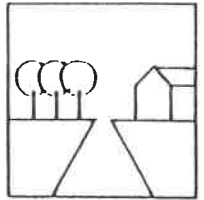
### 8.2.3 VERKEHRSANBINDUNGEN

Das Baugebiet wird über zwei Stichstraßen an die bestehende Gemeindestraße bzw. die im Süden vorbeiführende Ortsdurchfahrt angeschlossen.

### 8.2.4 GRUNDSTÜCK IM GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 40, 43 und 46.

BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"  
ORT: GOSSERSDORF  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



### 8.3 PLANUNGSVORGABEN

#### 8.3.1 PLANUNGSZIEL DER GEMEINDE

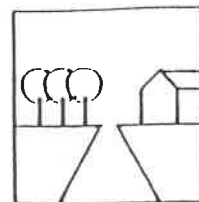
Die Gemeinde Konzell benötigt in Gossersdorf zur Deckung des örtlichen Bedarfs dringend ein kleines Baugebiet. Bisher entwickelte sich der Ort sukzessive an den Randbereichen. Um eine geordnete bauliche Entwicklung des Ortes zu gewährleisten und um eine weitere Zersiedelung an den übrigen Ortsrändern zu verhindern, hat die Gemeinde Konzell die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Nach den gemeindlichen Vorgaben sind für das gesamte Baugebiet freistehende Einzelhäuser vorzusehen.

#### 8.3.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände ist stark bewegt. Es fällt in Nord-Süd-Richtung und hat gleichzeitig eine Querneigung nach Osten, die insbesondere an der nordöstlichen Ecke des Planungsgebietes stark zunimmt. Gleichzeitig weist das Gelände im Bereich der Feldzufahrt zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 40 und 43 eine Mulde auf.

Durch die exponierte Lage des Baugebietes bestehen Blickbeziehungen insbesondere nach Süden.

BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"  
ORT: GOSSERSDORF  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



### 8.3.3 NATUR UND LANDSCHAFT

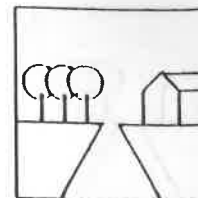
Eine örtliche Besonderheit stellen die im Planungsbereich und in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Ranken dar. Sie terrassieren das Gelände durch ca. 1 m bis 1,50 m hohe Lesesteinwälle mit Gehölzbewuchs. Aufgrund von Veränderungen im Gelände sind nur noch Teile der im Lageplan dargestellten Lesesteinwälle erhalten.

### 8.3.4 BODENVERHÄLTNISSE

Die Bodenverhältnisse wurden vom Projektanten der Erschließungsanlagen - Ing.-Büro Posel, Untere Regenstr. 24, 8490 Cham - überprüft.

Der Baugrund besteht aus sandig-lehmig-steinigen Böden. Mit dem Auftreten von Fels ist zu rechnen.

BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"  
ORT: GOSSERSDORF  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



#### 8.4 PLANUNGSERLÄUTERUNG

##### 8.4.1 BEBAUUNGSKONZEPT

Das Bebauungskonzept berücksichtigt die Forderung der Gemeinde nach einer sparsamen und in Teilabschnitten realisierbaren Erschließung. Das Gebiet wird über kurze Stichstraßen mit Umkehrschleifen erschlossen.

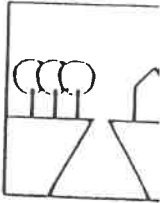
Die einzelnen Gebäude werden durch ihre Stellung und die Zuordnung zu der öffentlichen Verkehrsfläche dem kleinmaßstäblichen, dörflichen Charakter des Siedlungsgebietes gerecht.

Die Größe der nördlichen Parzelle Nr. 14 wurde von der Gemeinde vorgegeben (Bauinteressent)

Das Konzept des Bebauungsplanes beachtet vorhandene Gelände- und Grünstrukturen. Charakteristische örtliche Elemente werden im Inneren des Baugebietes ergänzt. So werden Geländesprünge zwischen einzelnen Parzellen oder zum öffentlichen Straßenraum hin mit Trockenmauern im System der vorhandenen Lesesteinwälle überbrückt.

Neben der Erhaltung des Bewuchses an den Böschungen und Ranken wird eine qualifizierte Durchgrünung des Baugebietes angestrebt. Für die Pflanzmaßnahmen auf privatem Grund wird jedem Bauherrn von der Gemeinde die Broschüre des Landkreises mit Gestaltungshinweisen ausgehändigt.

BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"  
ORT: GOSSERSDORF  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



### 8.4.3 ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

#### 8.4.3.1 Straßen, Wege

Das Baugebiet wird über zwei Stichstraßen mit Umkehrschleifen erschlossen.

Die Straßen erhalten beidseitig 0,85 m breite Begleitstreifen auf privatem Grund, die nicht eingezäunt werden dürfen (Schneeablagerung etc.).

Die Wohnhöfe werden untereinander durch einen Fußweg verbunden, der die Siedlung nach Osten verläßt und an die bestehende Gemeindestraße zur Ortsmitte anbindet.

Die Fußwege und auch die "Notausfahrt" zur Gemeinde-Straße werden als wassergebundene Decke - ohne Randeinfassung - ausgebildet.

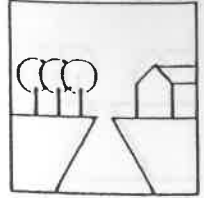
#### 8.4.3.2 Wasser, Abwasser, Oberflächenwasser

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

Die Entsorgung der Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Mischsystem zur gemeinsamen Kläranlage der Gemeinden Konzell und Rattenberg (Standort Weberhäusl).



BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"  
ORT: GOSSERSDORF  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



#### 8.4.3.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die OBAG. Das Gebiet wird im Osten von der bestehenden 20 kV-Leitung tangiert.

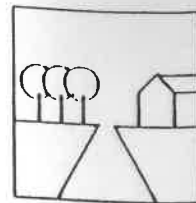
#### 8.4.3.4 Abfallentsorgung

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

#### 8.4.3.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Der landwirtschaftliche Betrieb am südlichen Rand des Planungsgebietes wurde aufgelassen. Die im Flächennutzungsplan noch dargestellte Pufferzone (Immissionschutzfläche) zwischen der bestehenden Ortsbebauung und dem neuen Wohngebiet ist nicht mehr erforderlich. Die Bebauung des Wohngebietes "Grubenäcker" kann deshalb unmittelbar an die vorhandene Ortsbebauung anbinden.

BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"  
ORT: GOSSERSDORF  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



## 8.5 ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

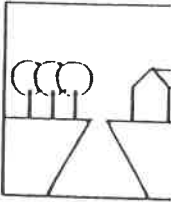
### 8.5.1 ÖFFENTLICHE GEMEINDEBEDARFSFLÄCHEN

Für öffentliche bauliche Einrichtungen sind keine Gemeindebedarfsflächen erforderlich.

### 8.5.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

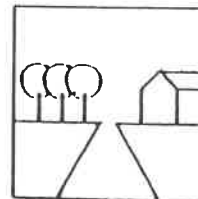
Aufgrund der topographischen Situation sind keine zusätzlichen Eingrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Grund vorgesehen.

BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"  
ORT: GOSSERSDORF  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.6	<u>FLÄCHEN</u>	
8.6.1	Bruttowohnbauland	19.470 m <sup>2</sup>
8.6.2	öffentliche Verkehrswege	
	Anliegerweg (Breite 3,75 m)	284 m <sup>2</sup>
	Wendehammer	716 m <sup>2</sup>
	Notausfahrt (Breite 3,50 m)	150 m <sup>2</sup>
	Fußweg (Breite 2,50 m)	130 m <sup>2</sup>
		-----
		1.280 m <sup>2</sup>
8.6.3	Grünflächen (Ranken) nicht bebaubar	650 m <sup>2</sup>

BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"  
 ORT: GOSSERSDORF  
 GEMEINDE: KONZELL  
 LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.6.4 Nettowohnbauland  
 (vorläufige Parzellengrößen)

Parz.Nr.	Größe
1	1.144
2	1.102
3	1.543
4	1.128
5	965
6	1.347
7	796
8	976
9	1.058
10	806
11	1.266
12	1.024
13	1.413
14	2.972
-----	
	17.540

8.6.5 Baugrundstücke

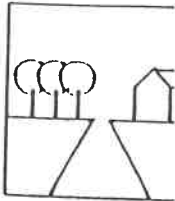
14 Einfamilienhäuser 14 WE

8.6.6 W/ha Bruttowohnbauland 7 WE/ha

8.6.7 Einwohnerzahl 14 x 4 56 EW

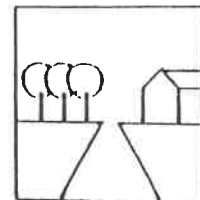
8.6.8 Bruttowohndichte 29 EW/ha  
 Nettowohndichte 32 EW/ha

BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"  
ORT: GOSSERSDORF  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.7	<u>ÜBERSCHLAGIG ERMITTELTE KOSTEN</u>	
8.7.1	Grunderwerbstraßen	
	1.280 m <sup>2</sup> x 25,00 DM	32.000,00 DM
8.7.2	Kosten für die Straßenerschließung	
	Anliegerweg (Breite 3,75 m)	
	76 lfdm x 600,-- DM	45.600,-- DM
	Wendehammer	
	716 m <sup>2</sup> x 165,-- DM	118.140,-- DM
	Notausfahrt (Breite ca. 2,50 m)	
	wassergebundene Decke	
	107 m <sup>2</sup> x 80,-- DM	8.560,-- DM
	Fußweg (Breite ca. 1,50 m)	
	wassergebundene Decke	
	52 lfdm x 150,-- DM	7.800,-- DM
		-----
		180.100,-- DM
8.7.3	Beleuchtung	30.000,-- DM
8.7.4	Grünflächen, Bepflanzung	10.000,-- DM

BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"  
ORT: GOSSERSDORF  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



**8.7.5 Kosten für die Wasserver-  
sorgung und Entsorgung**

**Wasserleitung**

290 x 250

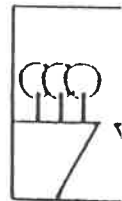
72.500,-- DM

**Kanal**

290 x 700

203.000,-- DM

BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"  
ORT: GOSSERSDORF  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.8 ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

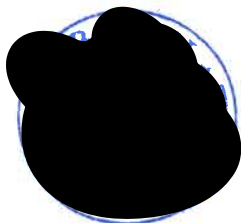
8.8.1 Beitragsfähige Erschließungskosten

Kosten für Verkehrsflächen und Pflanzungen	252.100,-- DM
Kosten für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	275.500,-- DM
	-----
	527.600,-- DM
- 10 % Gemeindeanteil	52.760,-- DM
	-----
	474.840,00 DM
	=====

Bei der oben aufgeführten Kostenschätzung handelt es sich um eine überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten aufgrund von Erfahrungswerten.

Ein genauer Kostenvoranschlag kann erst nach Vorliegen der Objektplanung und aussagekräftiger Bodenuntersuchungen erfolgen.

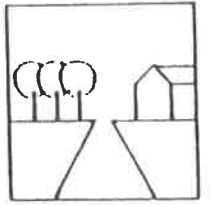
Konzell, 25.Aug. 1993



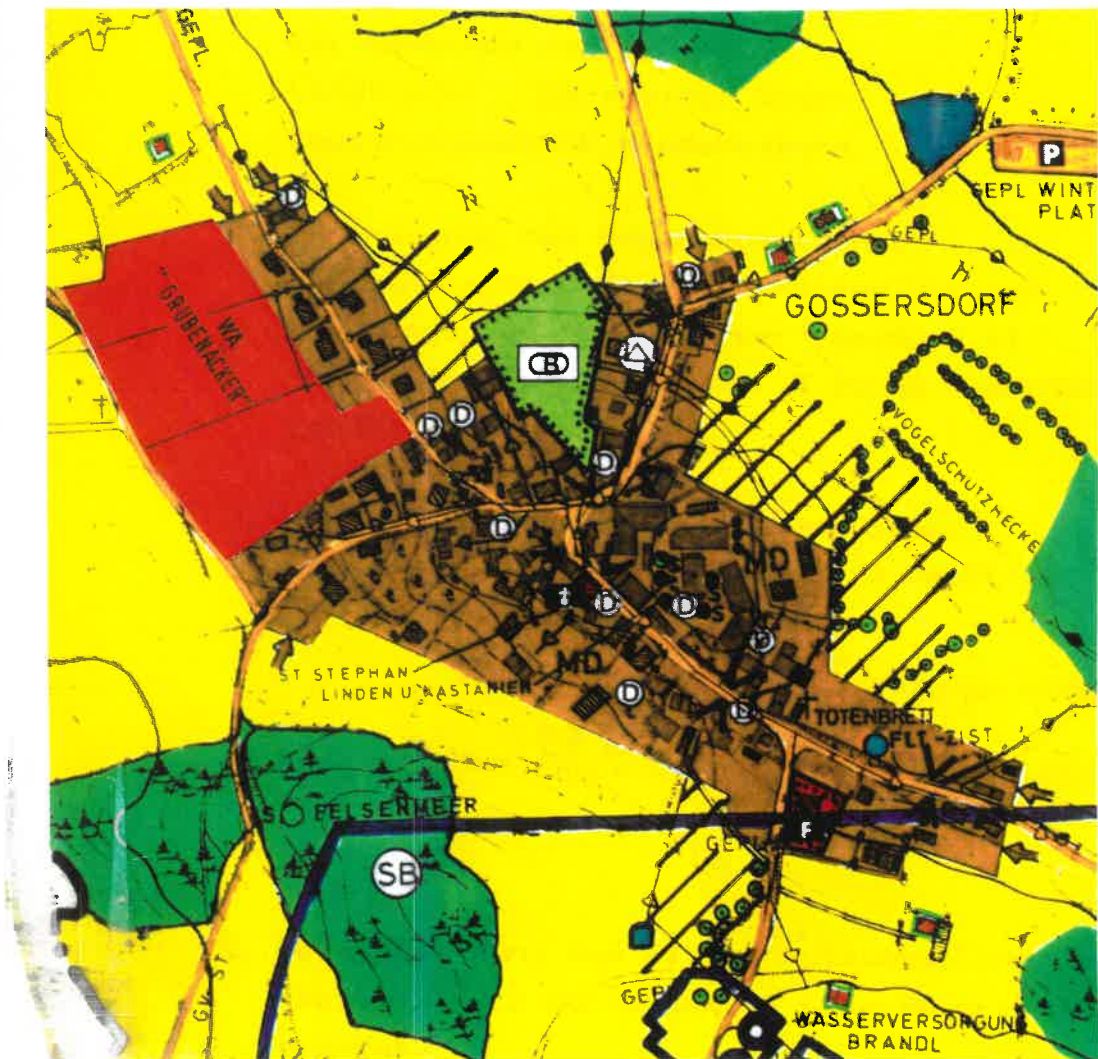
Gemeinde Konzell

1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"**  
**ORT: GOSSERSDORF**  
**GEMEINDE: KONZELL**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**

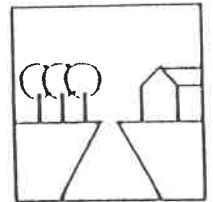


**9. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**  
**DECKBLATT NR. 2**





BEBAUUNGSPLAN: "GRUBENÄCKER"  
ORT: GOSSERSDORF  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



9. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Flächennutzungsplan

angepaßt durch Deckblatt Nr. 2  
nach dem Bebauungsplan " GRUBENÄCKER"  
dringender Wohnungsbedarf, gem. Wohnungs-  
bauerleichterungsgesetz

der Gemeinde Konzell  
Landkreis: Straubing- Bogen  
Regierungsbezirk Niederbayern

1. Genehmigung des Bebauungsplanes:

Das Landratsamt Straubing-Bogen hat den  
Bebauungsplan "Grubenäcker" gemäß § 11  
Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 2 BauGB Maßnahmen G  
genehmigt.

2. Bekanntmachung des Bebauungsplanes:

Die Genehmigung wurde gem. § 12 BauGB am **27. Aug. 1993**  
ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Konzell

Konzell, den **27. Aug. 1993** .....  
Bürgermeister

3. Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes-Deck-  
blattes Nr. 2 wurde gem. § 6 BauGB ortsüblich  
gemacht.

Gemeinde Konzell

Konzell, den **16. Nov. 1993** .....  
Bürgermeister