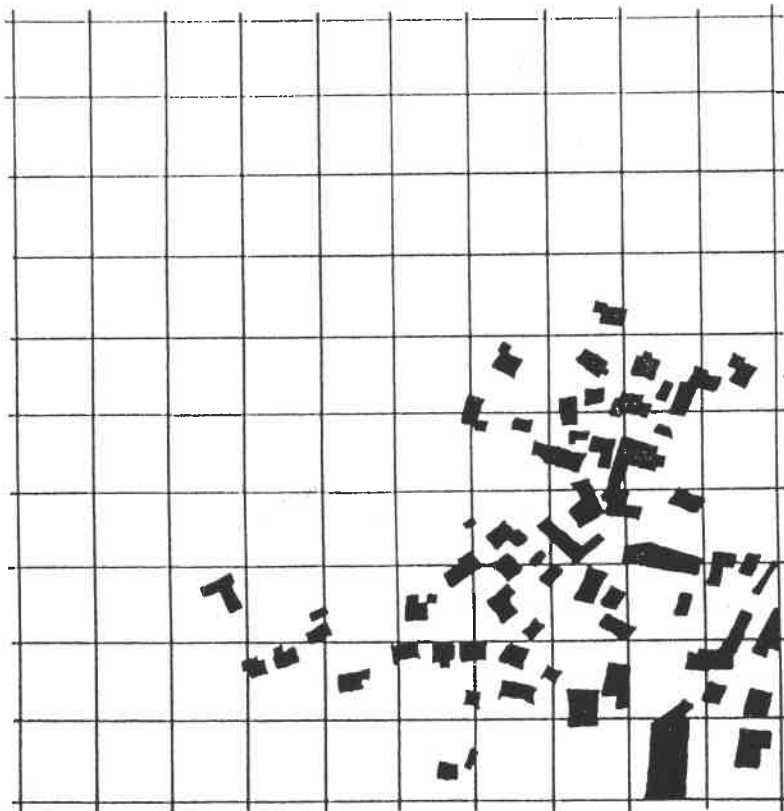
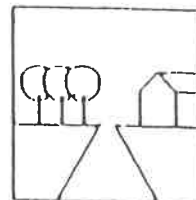


Original - Gemeinde



**BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"**  
**ORT: KONZELL**  
**GEMEINDE: KONZELL**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**

BEDAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"  
ORT: KONZELL  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



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

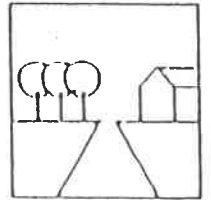
1. PLANLICHE ÜBERSICHT
2. BAULICHE FESTSETZUNGEN
3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
4. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG,  
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
5. BEBAUUNGSPLAN
6. VERFAHREN
7. GESTALTUNGSHINWEISE
8. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
9. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

# BEDAUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



## 1. PLANLICHE ÜBERSICHT

### 1.1 KARTE M 1:100 000

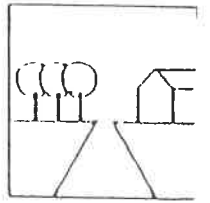


DEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5000

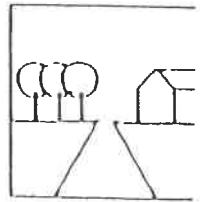


**BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"**

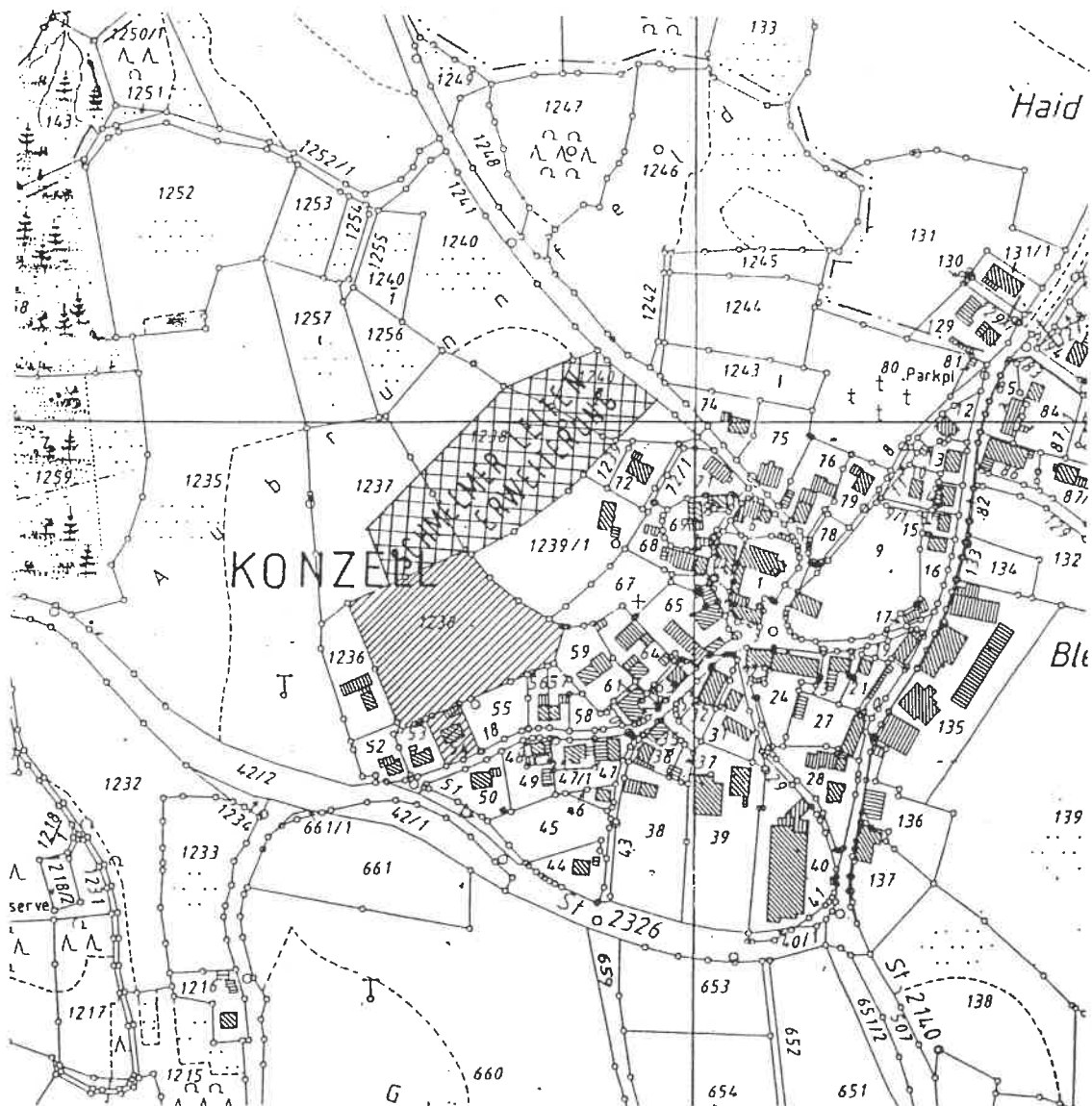
**ORT: KONZELL**

**GEMEINDE: KONZELL**

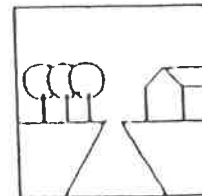
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



**1.3 ÖRTLICHE LAGE DES BAUBEGIETES**



BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"  
ORT: KONZELL  
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

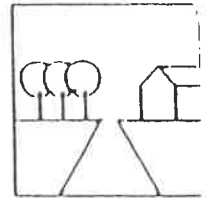
2.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl GRZ 0,3  
Geschoßflächenzahl GFZ 0,6

2.1.3 BAUWEISE

Offene Bauweise

**BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"**  
**ORT:** KONZELL  
**GEMEINDE:** KONZELL  
**LANDKREIS:** STRAUBING-BOGEN



#### 2.1.4 BAUGESTALTUNG HAUPTGELÄNDE

**Dachform:** Satteldach

**Dachneigung:** 25 - 32 °

**Dachdeckung:** rote, kleinformatige Dachplatten

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

**Solaranlagen:** zulässig

**Photovoltaik:** zulässig

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

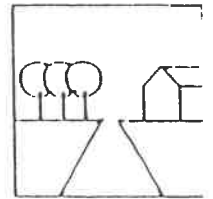
**Sockel:** sichtbar abgesetzte Sockel sind unzulässig. Der Anstrich ist im Farbton der Fassade auszuführen.

#### 2.1.5 BAUGESTALTUNG NEBENGEBÄUDE

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

Zufahrten gepflastert mit offenenen Fugen oder Befestigung mit wassergebundenen Decken. Asphaltierte Zufahrten unzulässig.

**BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"**  
**ORT: KONZELL**  
**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 Maschen-  
drahtzäune. Höhe max. 1,20 m.**

#### **2.1.7 STÜTZMAUERN**

**Stützmauern sind nur als Trocken-  
mauern zulässig. Max. Höhe 0,75 m**

#### **2.1.8 ABSTANDSFLÄCHEN**

**Entgegen Art.6 u.7 BayBO dürfen Grenzgaragen  
bis 50 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche aus gestalte-  
rischen Gründen 1 m von der Grundstücks-  
grenze abgesetzt gebaut werden.**

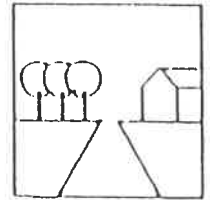


**BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"**

**ORT: KONZELL**


**GEMEINDE: KONZELL**

**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**




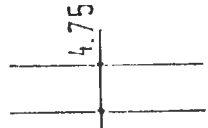
**2.2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

**2.2.1**  **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

 **Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schmelmer-Leiten".**


Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Schmelmer-Leiten" treten außer Kraft, soweit sie mit diesem Bebauungsplan in Widerspruch stehen.

**2.2.2**  **Baugrenze**

**2.2.3**  **Öffentliche Verkehrsfläche**

**geplante Breite**

 **Straßenbegrenzungslinien grün**

 **Fußweg**

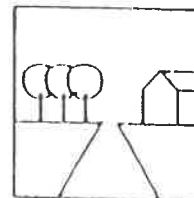
**P** **öffentlich nutzbare Stellplätze**

**2.2.4** **WA** **Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO**

**2.2.5**  **Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung**

 **Vorgeschlagene Hauptfirstrichtung**

**BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"**  
**ORT: KONZELL**  
**GEMEINDE: KONZELL**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



**2.2.6 E + D**

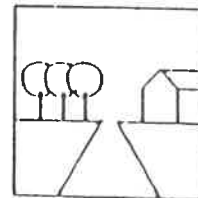
**Erdgeschoß + Dachgeschoß**

Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m - gemessen auf die Haustiefe - ist zwingend das sog. Hanghaus d.h. U + E + D zu wählen.

**U + E + D**

**Untergeschoß + Erdgeschoß + Dachgeschoß**

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"  
ORT: KONZELL  
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 STRASSENBÄUME

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

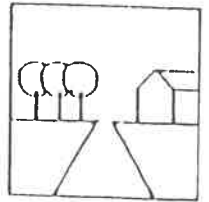
3.1.3 Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich  
sind nach Fertigstellung der Erschliessung  
bzw. Abmarkung der Grünflächen in der  
drauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



### 3.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

3.2.1 An den an die freie Feldflur  
grenzenden Grundstücksgrenzen  
heimische Gehölzer aus nach-  
folgender Liste zu pflanzen:

#### ARTENLISTE:

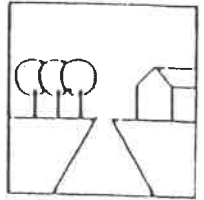
- Winterlinde
- Stieleiche
- Spitzahorn
- Esche
  
- Hainbuche
- Feldahorn
- Eberesche
  
- Hasel
- Schlehe
- Holunder
- Hundsröse
- gem. Schneeball
- roter Hartriegel
- Pfaffenhütchen
- Hartriegel
- Weißdorn
- Kornelkirsche
- Kätzchenweide

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

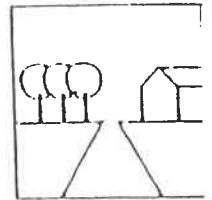


### 3.2.3 ZEITPUNKT DER PFLANZUNGEN







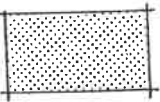

Die Pflanzungen im privaten Bereich müssen in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

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

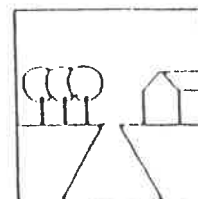
**BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"**  
**ORT: KONZELL**  
**GEMEINDE: KONZELL**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**




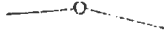
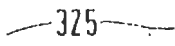



**3.3 PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 3.3.1 |    | <p>zu pflanzende Obst- oder Laubbäume (Standort zwingend)</p>   |
|       |    | <p>Obst- oder Laubbäume ohne Standortfestlegung</p>   |
|       |  | <p>zu erhaltender Bewuchs</p>   |
| 3.3.2 |  | <p>zu erhaltende Ranken</p>   |
| 3.3.3 |  | <p>Hecken geplant<br/>Pflanzgebot auf privaten Flächen für freiwachsende Hecken aus heimischen Wildsträuchern</p> |
|       |  | <p>Hecken Bestand</p>   |
| 3.3.4 |  | <p>öffentliche Grünfläche</p>   |
|       |  | <p>private Grünfläche</p>   |

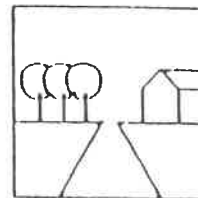
BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"  
ORT: KONZELL  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



4 PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG,  
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 4.1.1 |    | Gebäudebestand  |
| 4.1.2 | 370   | Flurstücksnummern   |
| 4.1.3 |  | Flurstücksgrenzen mit<br>Grenzstein   |
| 4.1.4 |  | Höhenlinien (m.ü.NN)  |
| 4.1.5 |  | Böschungen (z.T. mit Bepflanzung)   |
| 4.1.6 | [13]  | Parzellennummer   |
| 4.1.7 |  | Einrichtungen für die<br>Elektrizitätsversorgung  |
| 4.1.8 |  | Vermessungspunkt des Instituts<br>für Angewandte Geodäsie<br>Fundamentalstation Wetzell |

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"  
ORT: KONZELL  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



## 4.2 TEXTLICHE HINWEISE

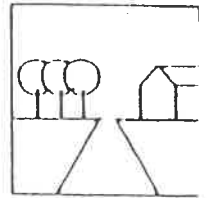
### 4.2.1 OBERFLÄCHENWASSER

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



BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"  
ORT: KONZELL  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



#### 4.2.2 LANDWIRTSCHAFT

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

#### 4.2.3 ARCHÄOLOGIE

Bei Bodenfunden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.

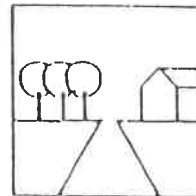
#### 4.2.4 PFLEGEVORGABE FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Keine Anwendung von Pestiziden und Herbiziden auf öffentlichen und privaten Grünflächen.

#### 4.2.5 ABFALLENTSORGUNG

Die Bewohner der Parzelle 12 müssen an den Abfuhrtagen die Abfallbehälter bis zur Zwischenkehre bringen.

**BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"**  
**ORT: KONZELL**  
**GEMEINDE: KONZELL**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



**6. VERFAHREN**

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes für die Bevölkerung in der Gemeinde Konzell.

**1. Aufstellungsbeschluß:**

Die Gemeinde Konzell hat in der Sitzung vom 17.11.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ~~10. März 1995~~ ortsüblich bekanntgemacht.

Konzell, ~~10. März 1995~~ .....  
*M. Kienb.-r.* .....  
 1. Bürgermeister



**2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und auf der Grundlage des WoBauErlG:**

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom ~~am 7. April 1995~~ bis ..... durchgeführt.

Konzell, 07. April 1995 .....  
*M. Kienb.-r.* .....  
 1. Bürgermeister



**3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB und auf der Grundlage des WoBauErlG:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ~~10. März 1995~~ wurde mit Begründung in der Zeit vom ~~22. März 1995~~ bis ~~25. April 1995~~ öffentlich ausgelegt.

Konzell, 21. Juni 1995 .....  
*M. Kienb.-r.* .....  
 1. Bürgermeister

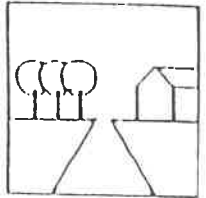


BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



**4. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB:**

Die Gemeinde Konzell beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 4.6. Mai 1995 als Satzung.

Konzell, 1. Juni 1995  
.....  
.....  
1. Bürgermeister



**5. Genehmigung nach § 1 Abs. 2 BauGB Maßnahmen**

Dem Landratsamt Straubing-Bogen wurde der Bebauungsplan vorgelegt. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom ..... genehmigt.

11. JULI 1995  
Straubing, .....  
.....  
LRA Straubing-Bogen  
Mühlbauer  
Reg. Amtmann

**6. Ausfertigung**

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 16. Mai 1995 wird hiermit ausgefertigt.

18. Juli 1995  
Konzell, .....  
.....  
1. Bürgermeister



**7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB:**

Die Erteilung der Genehmigung gem. § 11 BauGB wurde am 20. Juli 1995 ortsüblich bekanntgegeben.

20. Juli 1995  
Konzell, .....  
.....  
1. Bürgermeister



**PLANUNG:**

ARCHITEKTEN  
HORNBERGER  
ILLNER + WENY  
REGENSBURGER STR. 81  
94315 STRAUBING  
TELEFON 09421/82121

Vorentwurfsfassung: .....  
Entwurfsfassung: .....  
Planfassung: .....

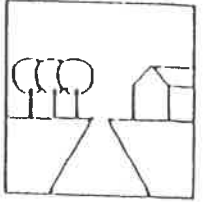
01.03.95  
16.05.95  
.....

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

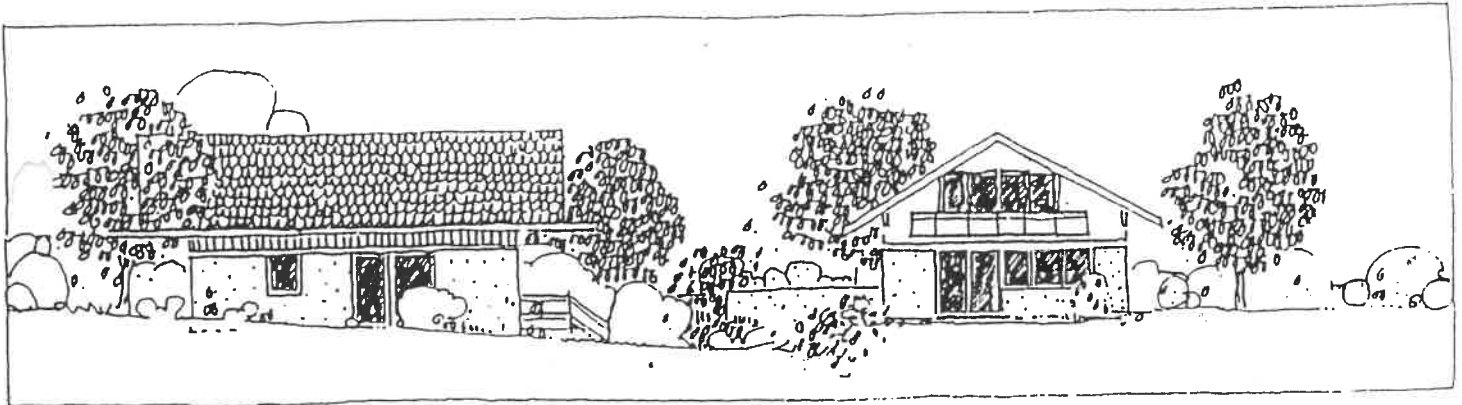
ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



7. GESTALTUNGSHINWEISE



Gebäude in leicht hängigem Gelände:

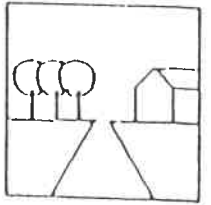
Ungestörter Verlauf des natürlichen Geländes (Urgeländes) entlang den Gebäuden. Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m - gemessen auf die Gebäudelänge - sollte der Typ des sog. Hanghauses, d.h. U + E + D ausgeführt werden.

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

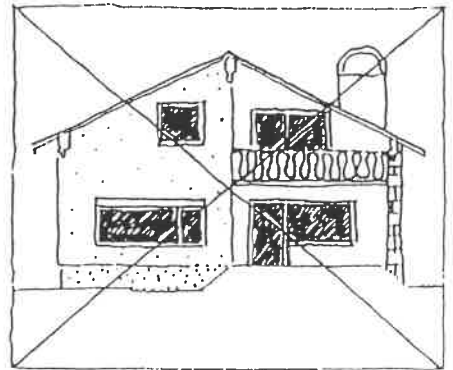
ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

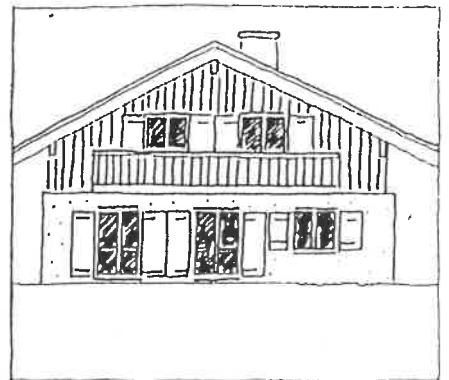
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



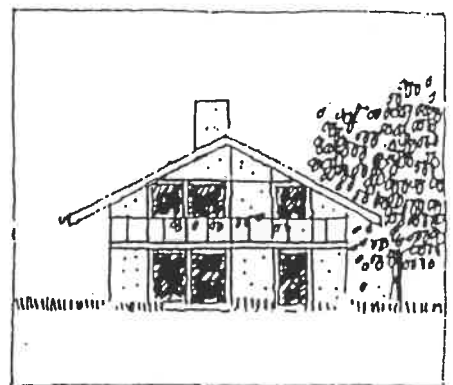
schlechte Gestaltung durch  
die Anhäufung verschiedenster  
Elemente



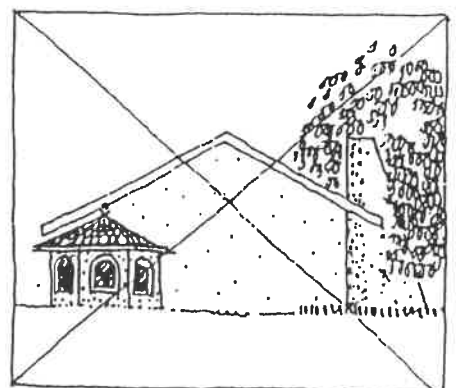
einfache, gute Fassadenproportionen



geschlossene Gebäudecken  
geben dem Haus Festigkeit



wuchtige Erker und Kamine  
entstellen das Haus, protzige Wirkung

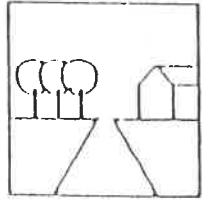


**BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"**

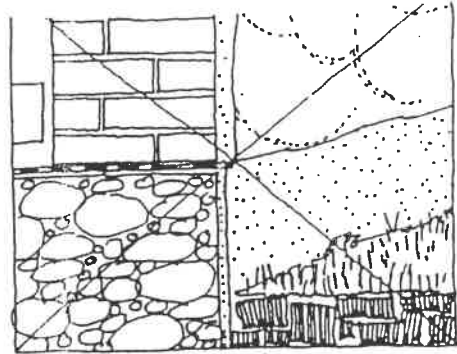
**ORT: KONZELL**

**GEMEINDE: KONZELL**

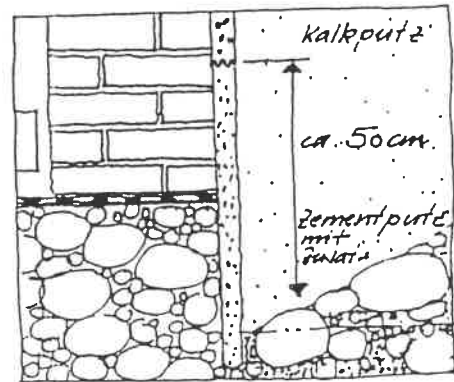
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



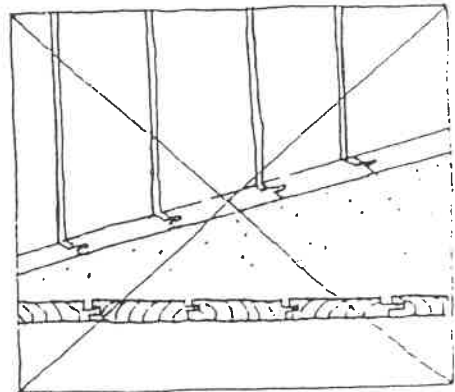
farblich abgesetzte Sockel  
"stelzen" das Haus auf



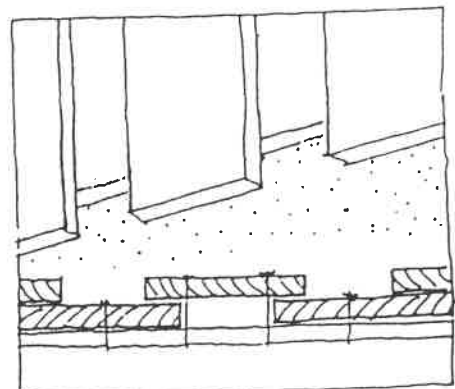
Ein "nahtloser" Übergang kann erreicht werden, wenn der Sockelbereich mit Zementputz in der gleichen Oberflächenstruktur wie der Fassadenputz ausgeführt wird.



"Nut- und Feder" Schalung wirkt dünn und tapetenhaft



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

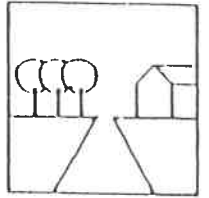


BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

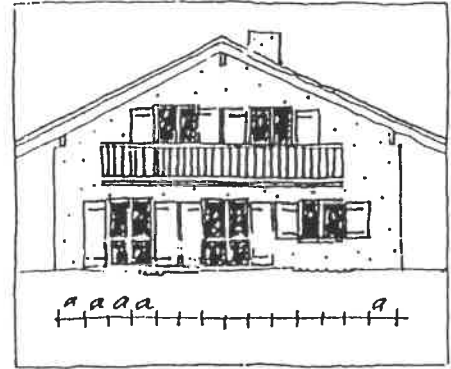
ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

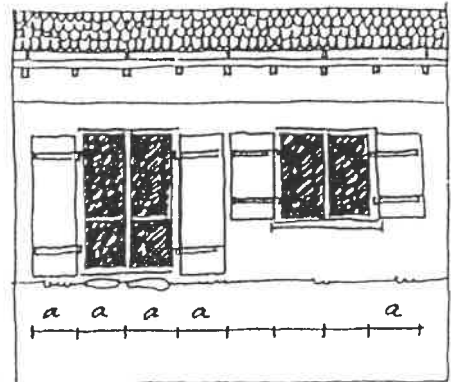
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



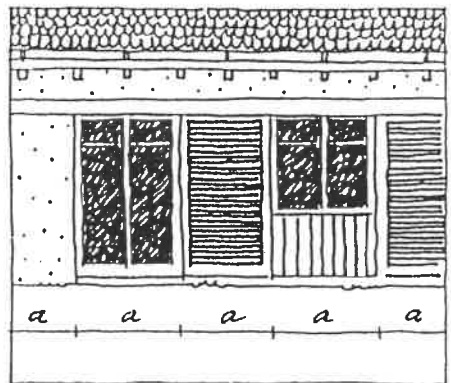
Die traditionelle Lochfassade  
mit einheitlicher Fensteranordnung



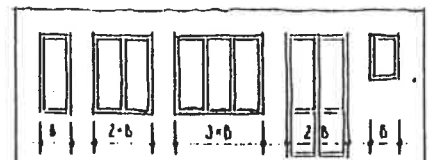
Lochfenster mit Läden;  
klassische und unproblematische  
Lösung



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



Additionsmodul stehender Grundfor-  
mate bringt im Ergebnis harmonische  
Fassaden



NACH ANNAHMEN EINER STEHENDEN GRUNDFORMATES KÖNNEN ANCH VERSCHIEDEN GROSSE FENSTER IN EINER FAS-  
SADE HARMONISCH ZUSAMMENGEFÜGT WERDEN.



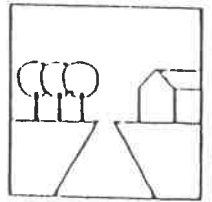
BEI EINER MASSSTÄBE MIT URSÜNDEM IN STEHENDEN FORMEN

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

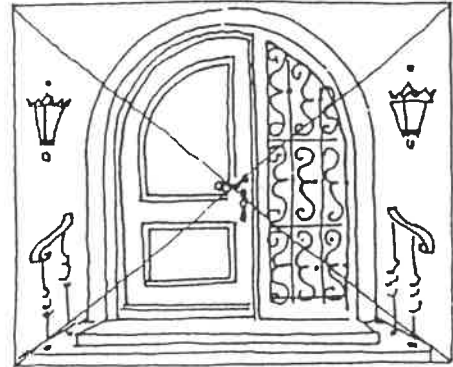
ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

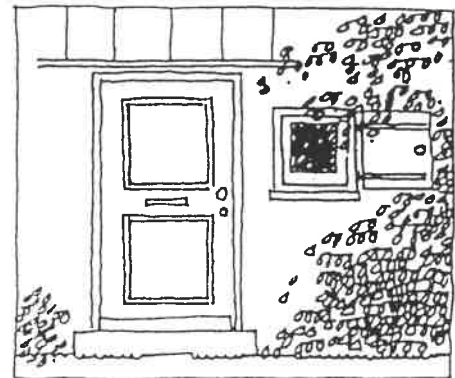
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



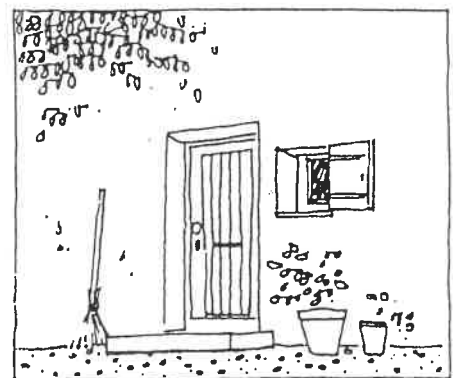
plastikbarocker Kitsch



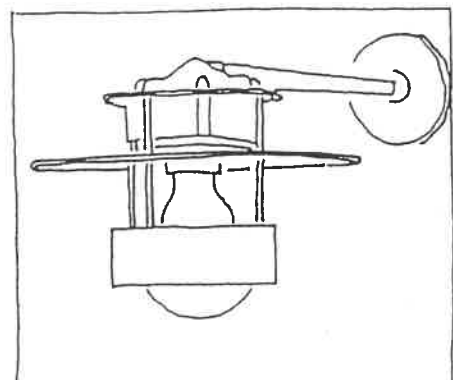
ungekünstelte, qualitätsvolle  
Eingangssituation



Die einfache Haustür, in der  
Mensch und Pflanzen wirken



Schmuck durch funktionale  
Formgebung



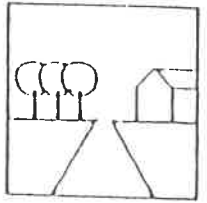


BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



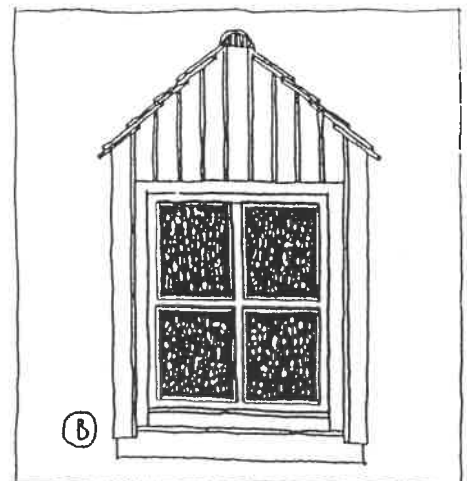
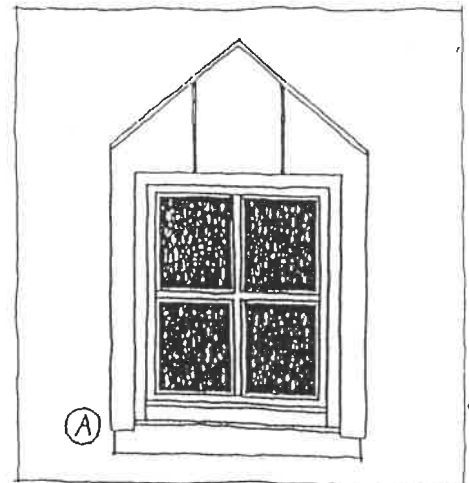
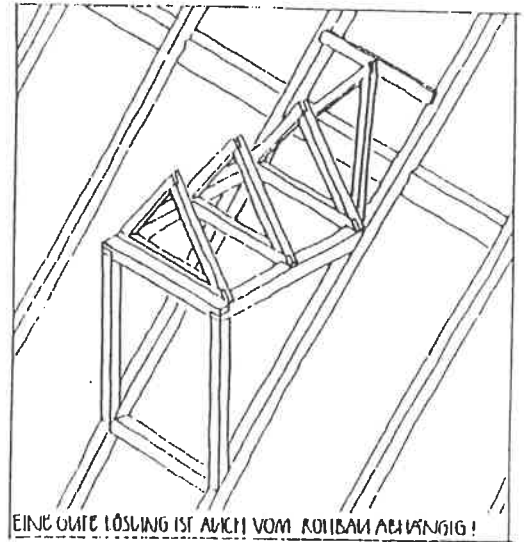
Die Gestaltung der Dachgauben bereitet vielfach Schwierigkeiten. Als allgemeine Richtlinien für eine befriedigende Lösung können gelten:

1. Rohkonstruktion

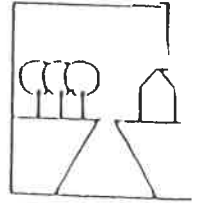
- Holzstärken nicht überdimensionieren
- keine weiten Dachüberstände
- Dachneigung analog Hauptdach

2. Verkleidung

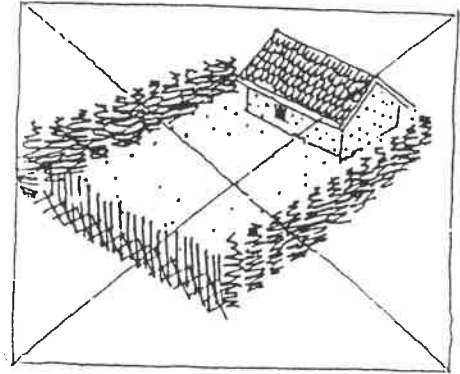
- möglichst wenig verschiedene Materialien verwenden, z.B. Verkleidung der Wand- und Dachflächen (Skizze A) oder Holzverschalung an den Wänden und Ziegeldach (Skizze B)



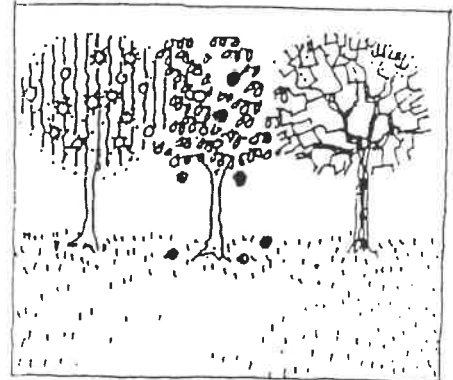
BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"  
 ORT: KONZELL  
 GEMEINDE: KONZELL  
 LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



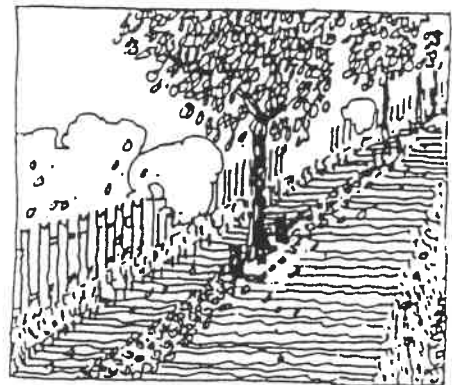
Keine Umzäunung des Eigentums  
 mit stacheligen Nadelbaumreihen  
 oder Sichtschutzmatten



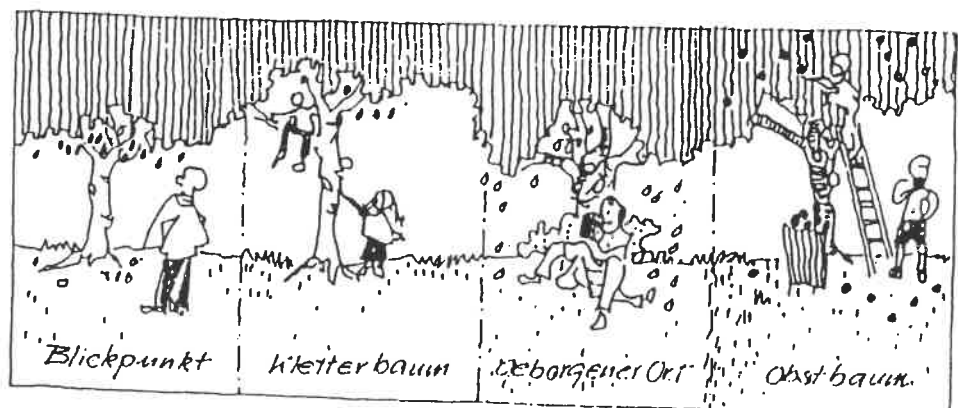
Der Laubbaum verändert sein Gesicht:  
 Blüten, Laub und Früchte, bizarre  
 Form im Winter; Schatten im Sommer;  
 Licht im Winter



Wohnstraßen mit begleitendem  
 Randstreifen und Baumbepflanzung



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

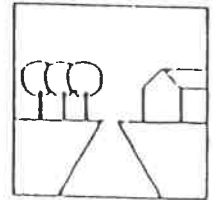


**BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"**

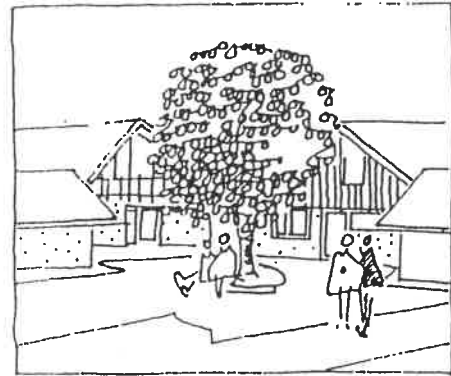
**ORT: KONZELL**

**GEMEINDE: KONZELL**

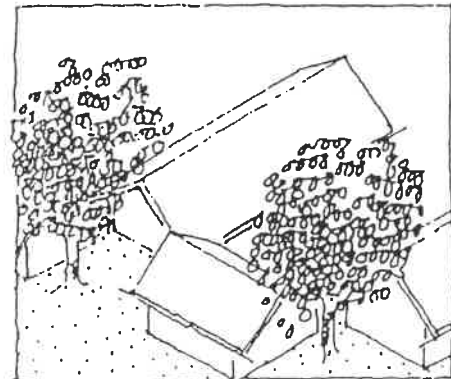
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



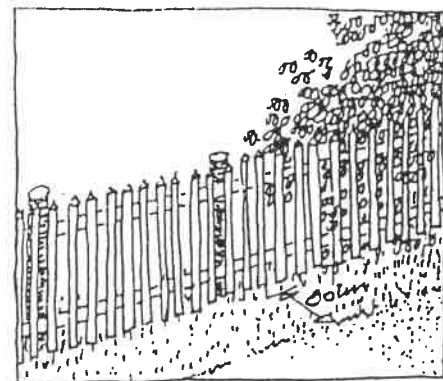
Inmitten der Wohnhausgruppe  
(Anger/Wendeplatz) steht der  
Laubbaum (Gruppenbaum)



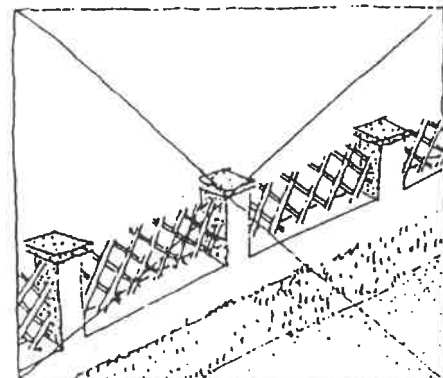
Vor jedem Haus steht ein Hausbaum  
im Bereich des Eingangs (Auswahl  
gem. Pflanzliste).



Der Hanichelzaun ist heimisch  
und paßt gut in den ländlichen  
Raum



Aufwendiger "Jägerzaun" mit gemauerten  
Pfeilern und Waschbetonabdeckung

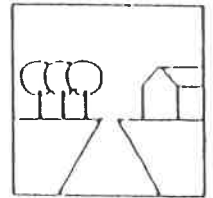


**BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"**

**ORT: KONZELL**

**GEMEINDE: KONZELL**

**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**

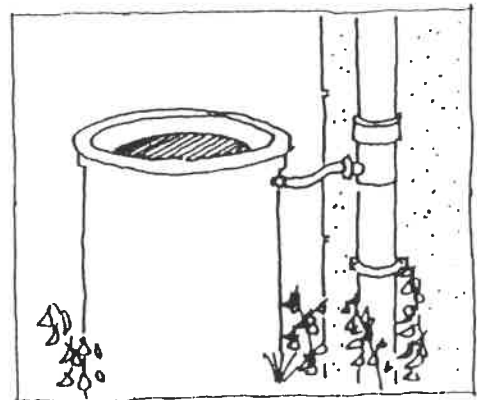


**OBERFLÄCHENWASSER**

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

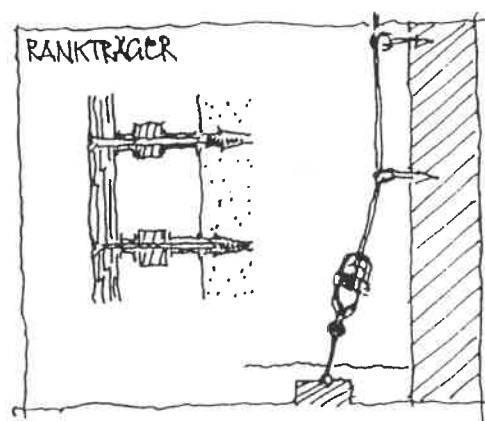
Um Regenwasser in einer Tonne zu sammeln, benötigt man entweder eine Wasserablaufklappe oder, wenn es automatisch geschehen soll, einen Regensammler mit Überlaufstopf.

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



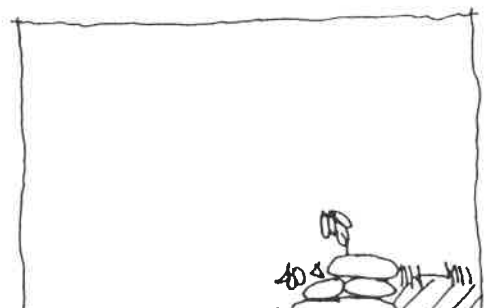
**WANDBEGRÜNUNG**

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



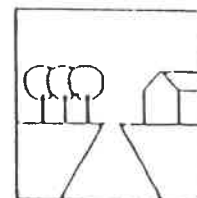
**TROCKENMAUERN**

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



**BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"**

**ORT:** KONZELL  
**GEMEINDE:** KONZELL  
**LANDKREIS:** STRAUBING-BOGEN

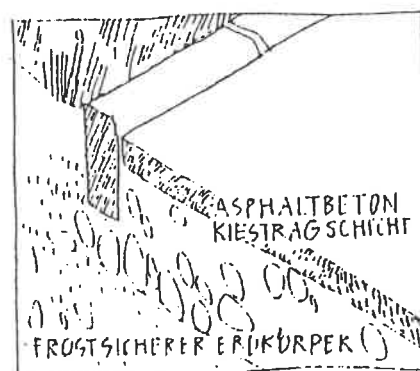
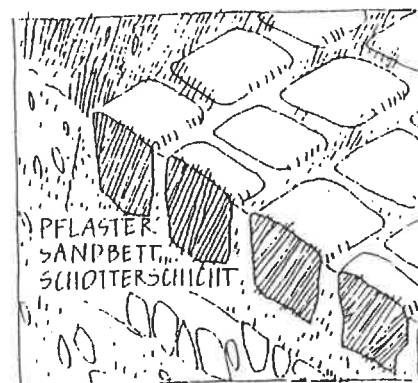
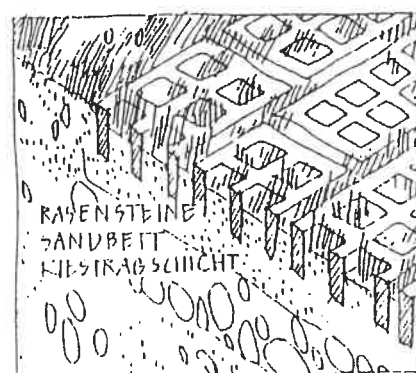


Durchlässige Beläge fördern die Vegetation, speichern weniger Wärme als versiegelte Flächen und erhöhen die Verdunstung. Durch ihre Offenporigkeit erlauben sie eine Durchlüftung des Bodens. Ihre lebendigen Oberflächen wirken meist angenehmer als versiegelte Böden und beeinflussen auch unser subjektives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

Durchlässige Beläge sind beispielsweise Schotterrasen, 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 Baumin-seln 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.

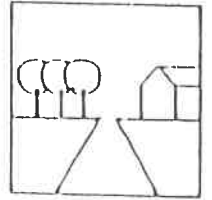


**BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"**

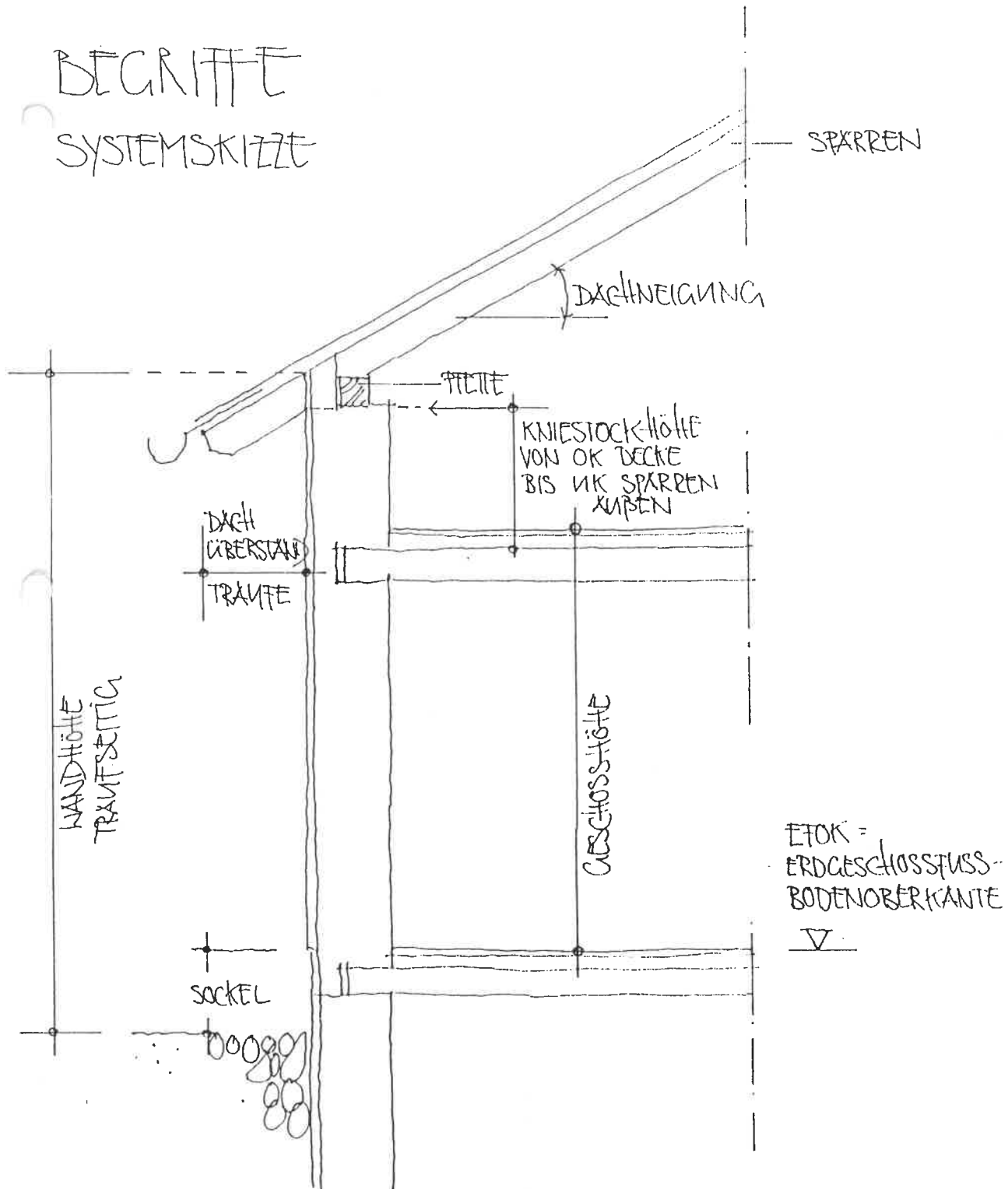
**ORT: KONZELL**

**GEMEINDE: KONZELL**

**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



**BEGRIFFE  
SYSTEMSKIZZE**

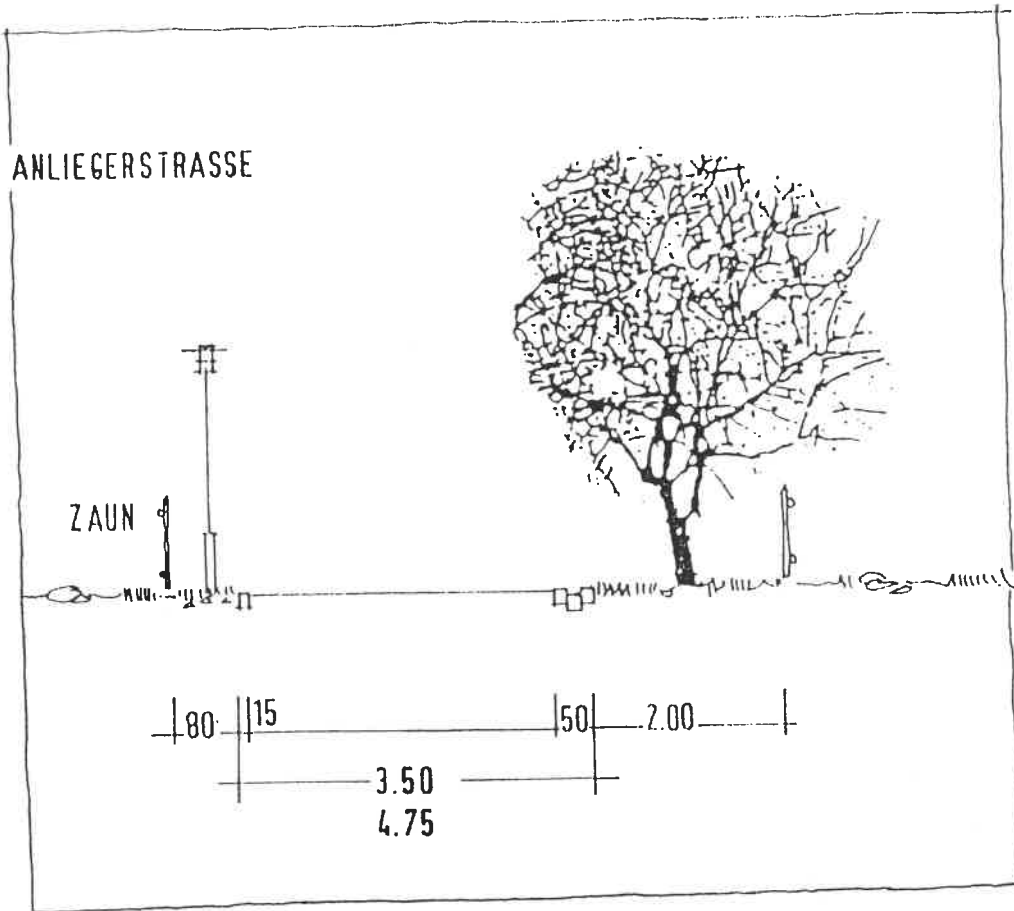
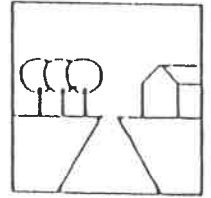


**BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"**

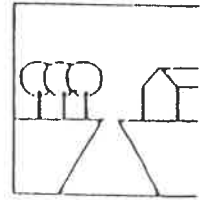
**ORT: KONZELL**

**GEMEINDE: KONZELL**

**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"  
ORT: KONZELL  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



---

8. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

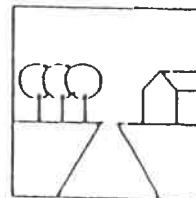
8.1 PLANUNGSDATEN

8.1.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat von Konzell  
hat am 17.11.94 beschlossen,  
einen Bebauungsplan mit inte-  
grierter Grünordnung für das  
Gebiet "Schmelmer-Leiten Erweiterung"  
aufzustellen.



BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"  
ORT: KONZELL  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

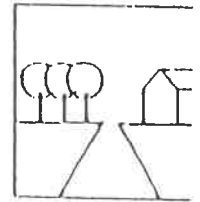


#### 8.1.2 PLANUNGSGRUNDLAGE

Planungsgrundlage ist der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Konzell in der Fassung vom 23.1.84 (genehmigt) mit seiner Fortschreibung durch die Deckblätter Nr. 1 - 3. Im Flächennutzungsplan ist das überplante Areal derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. als Grünfläche dargestellt.

Dieser Bereich wird nach Art. 2 § 1 Abs. 2 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes künftig als "Allgemeines Wohngebiet" gekennzeichnet; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt.

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"  
ORT: KONZELL  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



## 8.2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

### 8.2.1 LAGE IN DER ORTSCHAFT

Das Siedlungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Konzell. Es schließt unmittelbar an das Baugebiet "Schmelmer-Leiten" an.

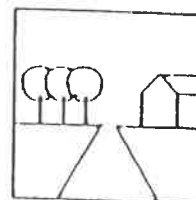
### 8.2.2 DERZEITIGE NUTZUNG

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

### 8.2.3 VERKEHRSANBINDUNGEN

Die HAUPTERSCHLIEßUNG des Baugebietes erfolgt über eine 4,75 m breite Anliegerstraße bzw. deren Anbindung an die Aubrunn-Straße (Ortsstraße). Die Verlängerung der Anliegerstraße nach Süden mit der Anbindung an die St. Ulrich Straße dient lediglich als Sekundärserschließung.

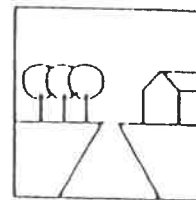
**BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"**  
**ORT: KONZELL**  
**GEMEINDE: KONZELL**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



#### **8.2.4 GRUNDSTÜCK IM GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
umfaßt Grundstücke bzw. Teilflächen der  
Fl. Nr. 1237, 1238, 1239/1, 1240 und  
1240/2.

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"  
ORT: KONZELL  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



### 8.3 PLANUNGSVORGABEN

#### 8.3.1 PLANUNGSZIEL DER GEMEINDE

Die Gemeinde Konzell benötigt für örtliche Bauherren dringend preiswerte Bauflächen.

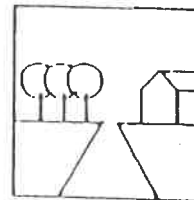
Zwar wurde 1994 das Baugebiet "Schmelmer-Leiten" ausgewiesen, zum damaligen Zeitpunkt war jedoch bereits klar, daß damit nur eine teilweise Entlastung des örtlichen Baudruckes erreicht würde.

Nachdem es der Gemeinde möglich ist die Erweiterungsfläche zu erwerben, soll deshalb das ursprüngliche Baugebiet um 11 Parzellen erweitert werden.

#### 8.3.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten um ca. 7 m. Es liegt im wesentlichen auf ca. 580 m ü.NN.

**BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"**  
**ORT: KONZELL**  
**GEMEINDE: KONZELL**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



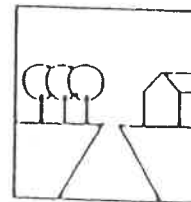
### **8.3.3 NATUR UND LANDSCHAFT**

Die Hecken und Feldgehölze am nordwestlichen Rand des Baugebietes sind in der Biotopkartierung des Landkreises Straubing-Bogen enthalten. Desgleichen die Hecke entlang des Grundstückes Fl. Nr. 1239/2 (Parz. 21).

### **8.3.4 BODENVERHÄLTNISSE**

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

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"  
ORT: KONZELL  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



#### 8.4 PLANUNGSERLÄUTERUNG

##### 8.4.1 BEBAUUNGSKONZEPT

Das Baugebiet "Schmelmer-Leiten" sah bereits eine spätere Erweiterung nach Nordosten vor.

Hier entstehen entlang einer Erschließungsspanne zur Aubrunn-Straße 11 neue Bauparzellen.

Der örtlichen Nachfrage entsprechend werden ausschließlich freistehende Einfamilienwohnhäuser eingeplant.

##### 8.4.2 GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Das Baugebiet ist aufgrund der bereits vorhandenen Grünstruktur (sh. 8.3.3) bereits gut in die Landschaft eingebunden.

Zusätzliche Pflanzungen erfolgen

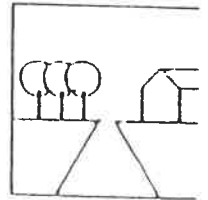
öffentlich: straßenbegleitende Pflanzungen  
(Winterlinden)

Obstgarten gegenüber der  
Zwischenkehre

Heckenpflanzung entlang der  
landw. Zufahrt

privat: Pflanzmaßnahmen in den Gärten  
gem. der Broschüre des  
Landkreises Straubing-Bogen

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"  
ORT: KONZELL  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



#### 8.4.3 ERSCHLIEBUNGSKONZEPT

##### 8.4.3.1 Straßen, Wege

Die Anliegerstraße des Baugebietes "Schmelmer-Leiten" wird als Erschließungsspanne bis zur Aubrunn-Straße geführt. Im Bereich der landw. Zufahrt wird zusätzlich eine Zwischenkehre eingeplant.

##### 8.4.3.2 Wasser, Abwasser, Oberflächenwasser

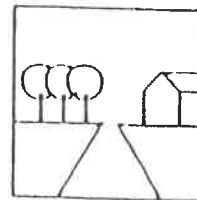
Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch die zentrale gemeindliche Anlage gesichert.

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

##### 8.4.3.3 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt durch die OBAG.

**BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"**  
**ORT: KONZELL**  
**GEMEINDE: KONZELL**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



#### **8.4.3.4 ABFALLENTSORGUNG**

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

#### **8.4.3.5 IMMISSIONSSCHUTZ**

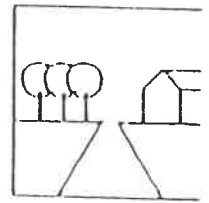
Die landwirtschaftlichen Betriebe auf Fl.Nr. 59 und 1236 wurden aufgelassen. Die Hofstelle auf Fl.Nr. 64 wird im Nebenerwerb bewirtschaftet (Viehbestand: 2 Kühe).

Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnen sind nicht zu erwarten.

Desweiteren sind keine Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm zu erwarten, da die das Baugebiet tangierende Aubrunn-Straße nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen aufweist.



BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"  
ORT: KONZELL  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



## 8.5 ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

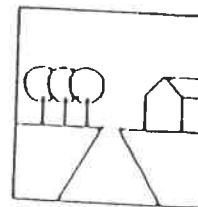
### 8.5.1 ÖFFENTLICHE GEMEINDEBEDARFSFLÄCHEN

Für öffentliche bauliche Einrichtungen sind keine Gemeindebedarfsflächen erforderlich.

### 8.5.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Kleiner Obstgarten in der Mitte des Siedlungsgebietes.

**BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"**  
**ORT: KONZELL**  
**GEMEINDE: KONZELL**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**



**8.6 FLÄCHEN**

**8.6.1 Bruttowohnbauland ca. 14.921 m2**

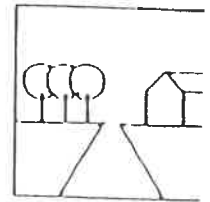
**8.6.2 Öffentliche Verkehrswege ca. 1.630 m2**

**Zufahrt (privat)**

**zu Fl.Nr. 1238 125 m2**

**8.6.3 Grünflächen 980 m2**

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"  
ORT: KONZELL  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



#### 8.6.4 Nettowohnbauland

Teilfläche zu Fl. Nr. 1240/2 328 m2

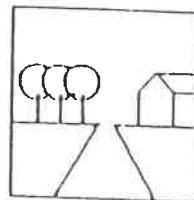
Teilfläche zu Parz. 5  
B-Plan Schmelmer-Leiten 24 m2

Parz.Nr. Größe ca. / m2

11	757
12	1.264
13	955
14	805
15	987
16	1.033
17	1.220
18	840
19	891
20	828
21	2.254

-----  
Parzellenfläche ges. 11.834

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"  
ORT: KONZELL  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

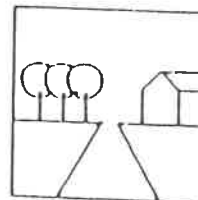


8.6.5	Baugrundstücke	11 WE
8.6.6	WE/ha Bruttowohnbauland	7,4 WE/ha
8.6.7	Einwohnerzahl 11 x 4	44 EW
8.6.8	Bruttowohndichte	29 EW/ha
	Nettowohndichte	37 EW/ha

8.7 KOSTEN

Sh. Kostenschätzung des Ing. Büros Posel  
Untere Regenstr. 24, Cham

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"  
ORT: KONZELL  
GEMEINDE: KONZELL  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



9. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Das Baugebiet "Schmelmer-Leiten Erweiterung" ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Konzell derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. als Grünfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt (Deckblatt zum FNP).