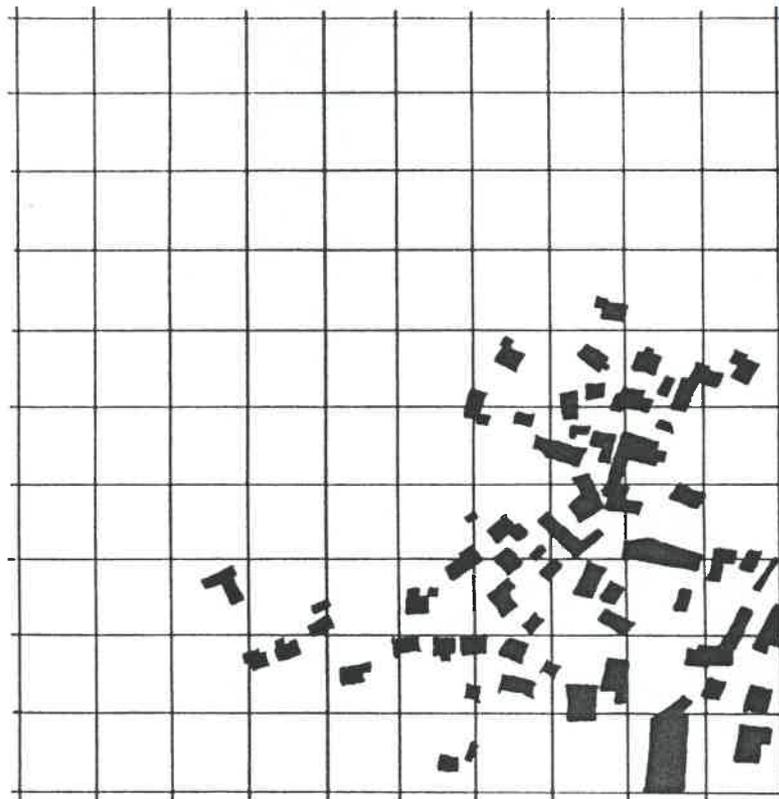


Original

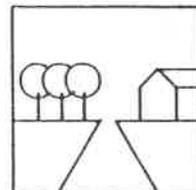
Gemeinde Konzell
Eing.: 2 9. SEP. 1994

Gemeinde Konzell
Eing.: 0 3. MRZ. 1995



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

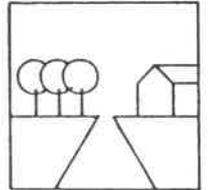
BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



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

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

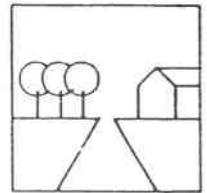


1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 KARTE M 1 : 100 000



BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN"
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

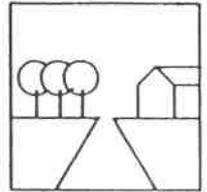
2.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl GRZ 0,3
Geschoßflächenzahl GFZ 0,6

2.1.3 BAUWEISE

Offene Bauweise

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN"
ORT: KONZELL
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 m². Anordnung im mittleren Drittel der Dachfläche.

Solaranlagen: zulässig

Photovoltaik: zulässig

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

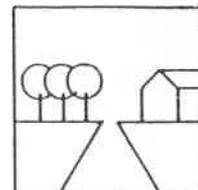
Sockel: sichtbar abgesetzte Sockel sind unzulässig. Der Anstrich ist im Farbton der Fassade auszuführen.

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: "SCHMELMER-LEITEN"
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 Maschendrahtzäune. Höhe max. 1,20 m.

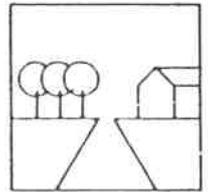
2.1.7 STÜTZMAUERN

Stützmauern sind nur als Trockenmauern zulässig. Max. Höhe 0,75 m

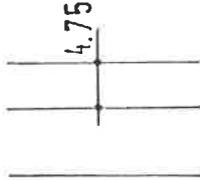
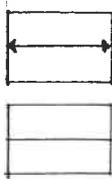
2.1.8 ABSTANDSFLÄCHEN

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

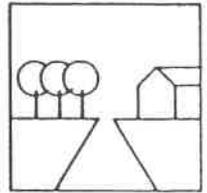
BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



2.2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.2.1**  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2.2.2**  Baugrenze
- 2.2.3**  öffentliche Verkehrsfläche
geplante Breite
Straßenbegrenzungslinien grün
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischungsprinzip)
-  Fußweg
- P** öffentlich nutzbare Stellplätze
- 2.2.4** **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2.2.5**  Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
Vorgeschlagene Hauptfirstrichtung

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

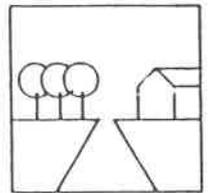


2.2.6 II

Erdgeschoß + Obergeschoß
(Höchstgrenze)

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.

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN"
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

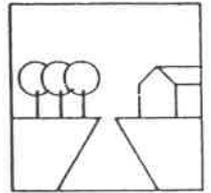
Pflanzengröße: H3 x v m.B. 14/16

3.1.2 SICHERUNG DER STRASSENBAUME

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"
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:

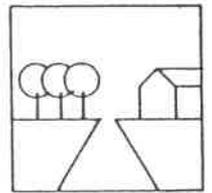
ARTENLISTE:

- Winterlinde
- Stieleiche
- Spitzahorn
- Esche

- Hainbuche
- Feldahorn
- Eberesche

- Hasel
- Schlehe
- Holunder
- Hundrose
- gem. Schneeball
- roter Hartriegel
- Pfaffenhütchen
- Hartriegel
- Weißdorn
- Kornelkirsche
- Kätzchenweide

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

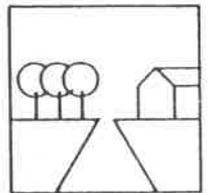


3.2.3 ZEITPUNKT DER PFLANZUNGEN

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



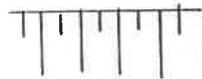
3.3 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

3.3.1  zu pflanzende Obst- oder Laubbäume (Standort zwingend)



Obst- oder Laubbäume ohne Standortfestlegung

3.3.2



zu erhaltende Ranken

3.3.3



Hecken geplant



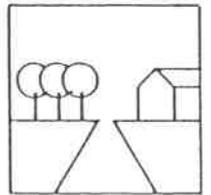
Hecken Bestand

3.3.4

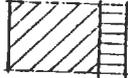
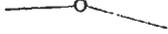
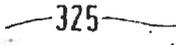


öffentliche Grünfläche

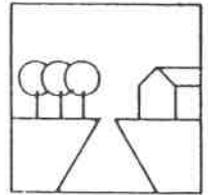
BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



4 PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG,
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

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



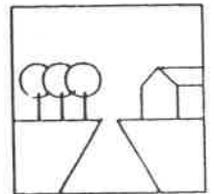
4.2 TEXTLICHE HINWEISE

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



4.2.2 LANDWIRTSCHAFT

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

4.2.3 PFLEGEVORGABE FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Auf die Anwendung von Pestiziden und Herbiziden soll verzichtet werden.

6. VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschuß:

Die Gemeinde Konzell hat in der Sitzung vom 02.09.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 1. 8. Sep. 1994... ortsüblich bekanntgemacht.

Konzell, den 29. Sep. 1994

M. Kienb.-i.-.....
1. Bürgermeister



2. Beteiligung der Bürger

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 2. Juni 1994 bis 10. 11. 1994 durchgeführt.

Konzell, den 29. Sep. 1994

M. Kienb.-i.-.....
1. Bürgermeister



3. Öffentliche Auslegung

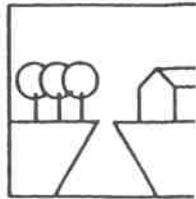
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 3. Aug. 1994 wurde mit Begründung in der Zeit vom 7. Okt. 1994 bis 18. Nov. 1994 öffentlich ausgelegt.

Konzell, den 23. Nov. 1994

M. Kienb.-i.-.....
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN"
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 ... 03. AUG. 1994 ... als Satzung.

Konzell, den ... 10. Feb. 1995

[Handwritten Signature]
1. Bürgermeister



5. Genehmigung:

Das Landratsamt hat den Bebauungsplan 23. FEB. 1995
"Schmelmer Leiten" mit Bescheid vom
genehmigt.

Straubing, den ... 23. FEB. 1995

[Handwritten Signature]
Lermer
Regierungsrat

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB:
Die Erteilung der Genehmigung wurde
gemäß § 11 BauGB am ... 09.03.1995 ... ortsüblich
bekanntgegeben.

Konzell, den ... 09.03.1995

[Handwritten Signature]
1. Bürgermeister

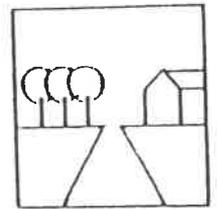


PLANUNGSABLAUF: VORENTWURFSPLANUNG: STRAUBING/BOGEN
ENTWURFSFASSUNG:02.11.93
PLANFASSUNG:03.08.94

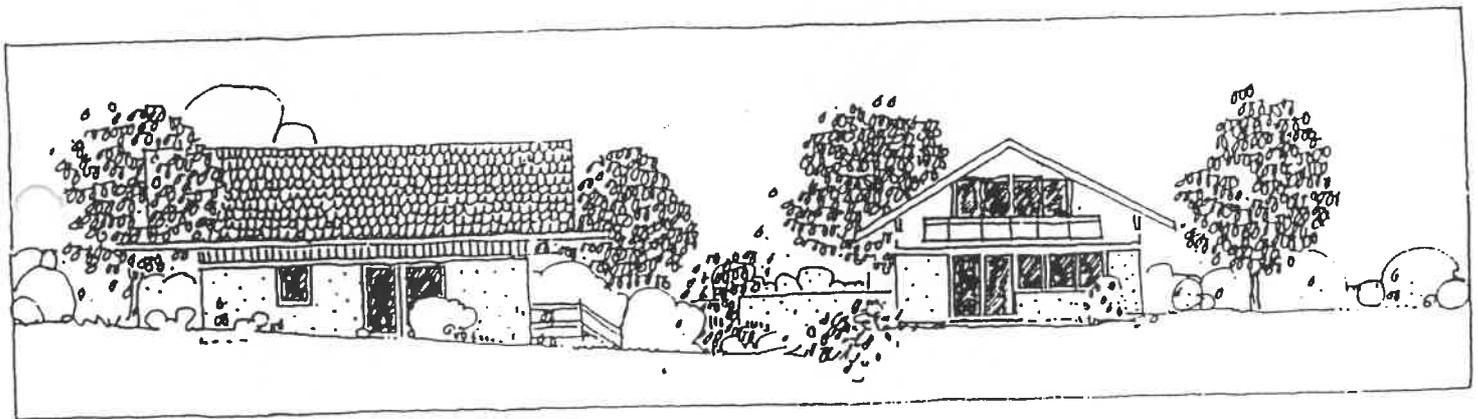
ARCHITEKTEN
HORNBERGER
ILLNER+WENY
REGENSBURGER STR. 61
94315 STRAUBING
TELEFON 09421/82121
TELEFAX 09421/82277

[Handwritten Signature]

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



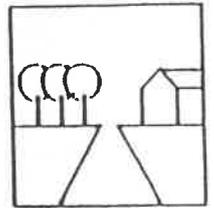
7. GESTALTUNGSHINWEISE



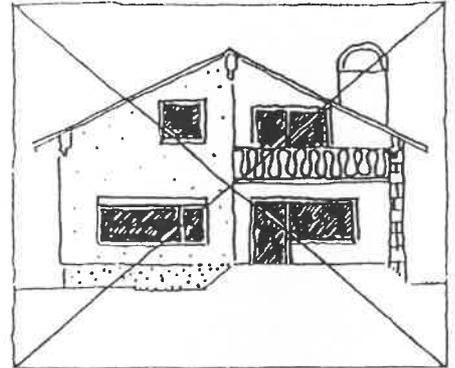
Gebäude in leicht hängigem Gelände:

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.

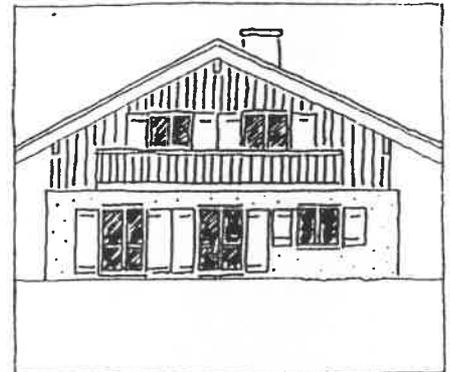
BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



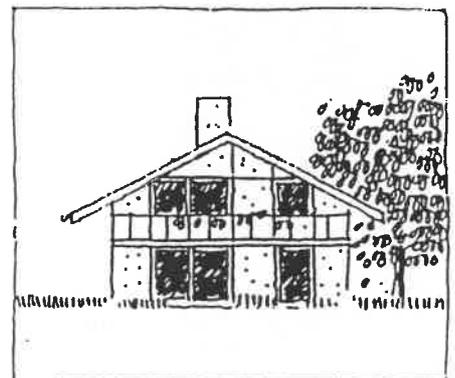
schlechte Gestaltung durch
die Anhäufung verschiedenster
Elemente



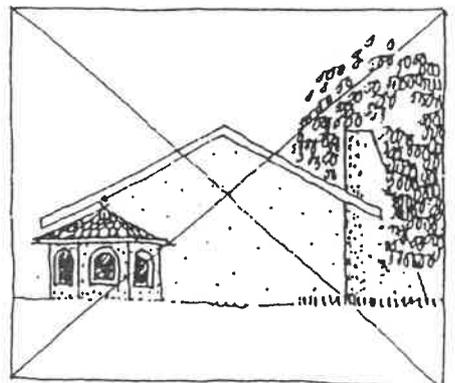
einfache, gute Fassadenproportionen



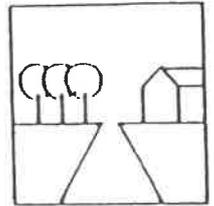
geschlossene Gebäudeecken
geben dem Haus Festigkeit



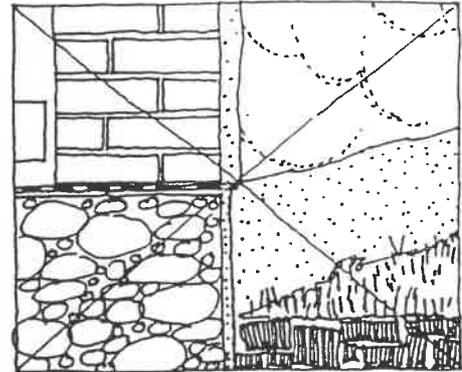
wuchtige Erker und Kamine
entstellen das Haus, protzige Wirkung



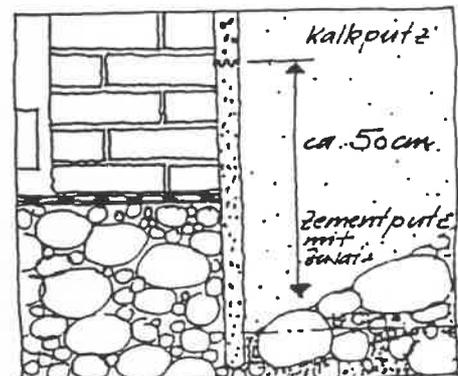
BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN"
 ORT: KONZELL
 GEMEINDE: KONZELL
 LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



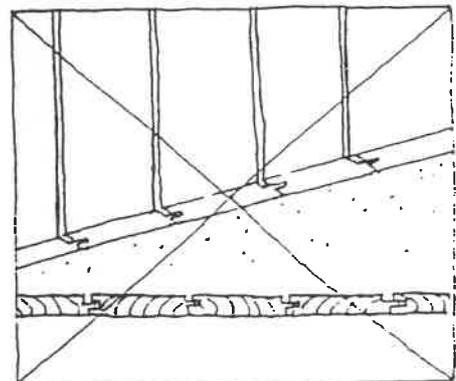
farblich abgesetzte Sockel
 "stelzen" das Haus auf



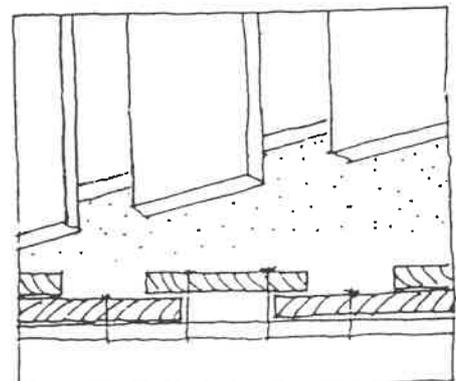
Ein "nahtloser" Übergang kann erreicht werden, wenn der Sockelbereich mit Zementputz in der gleichen Oberflächenstruktur wie der Fassadenputz ausgeführt wird.



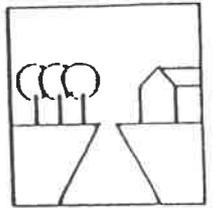
"Nut- und Feder"Schalung wirkt dünn und tapetenhaft



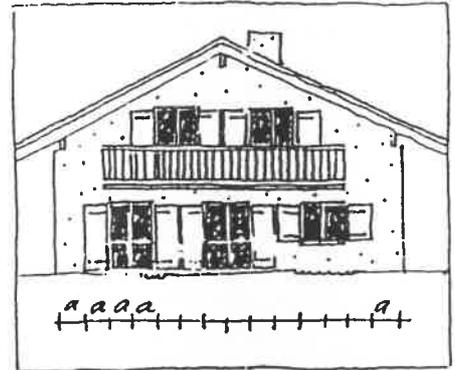
Bewährte senkrechte, überluchte Schalung, auch "Stülpschalung" aus Fichtenholz. Ausführung auch mit unterschiedlich breiten Brettern möglich.



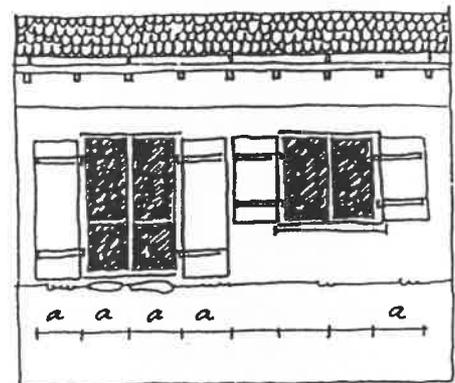
BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN"
 ORT: KONZELL
 GEMEINDE: KONZELL
 LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



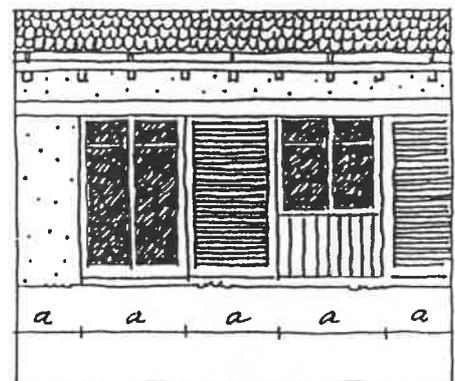
Die traditionelle Lochfassade
 mit einheitlicher Fensteranordnung



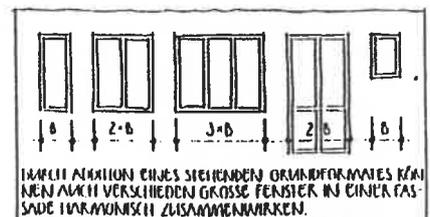
Lochfenster mit Läden;
 klassische und unproblematische
 Lösung



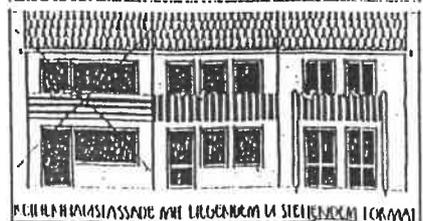
Rahmenhohe Fenster, die mehr Licht
 geben, sind zwischen Mauerflächen
 möglich, evtl. mit Schiebeläden



Additionsmodul stehender Grundfor-
 mate bringt im Ergebnis harmonische
 Fassaden

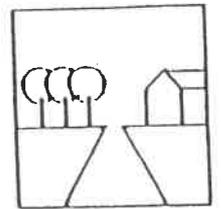


DURCH ANFUGEN EINER STEHENDEN GRUNDFORMATES KÖNNEN AUCH VERSCHIEDEN GROSSE FENSTER IN EINER FAS-
 SADE HARMONISCH ZUSAMMENGEFÜGT WERDEN.

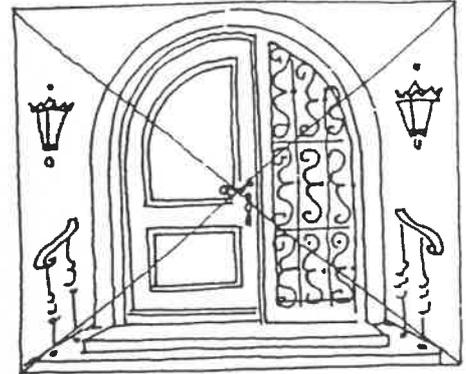


BEI EINER FASSADE MIT LIEGENDEM ODER STEHENDEN FORMAT

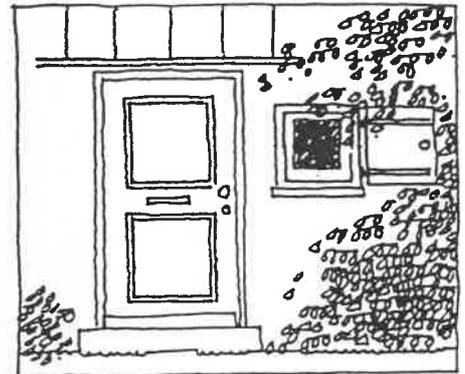
BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



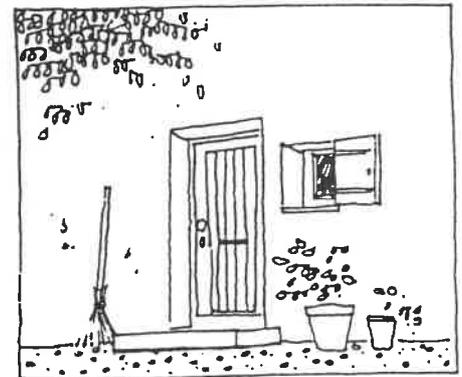
plastikbarocker Kitsch



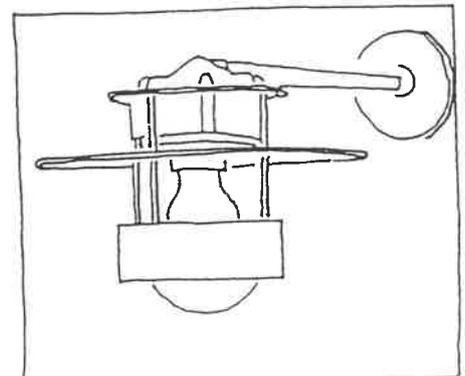
ungekünstelte, qualitätvolle
Eingangssituation



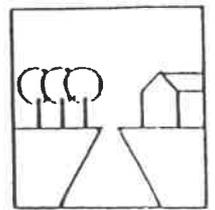
Die einfache Haustür, in der
Mensch und Pflanzen wirken



Schmuck durch funktionale
Formgebung



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



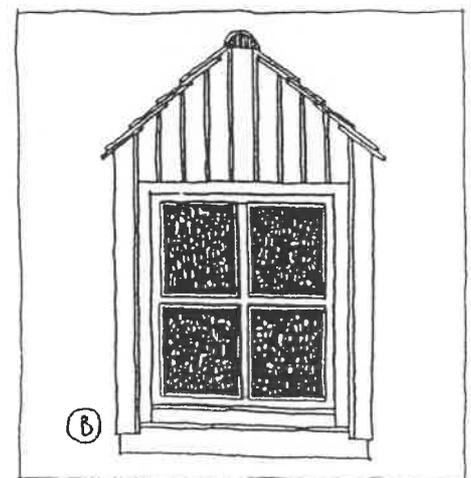
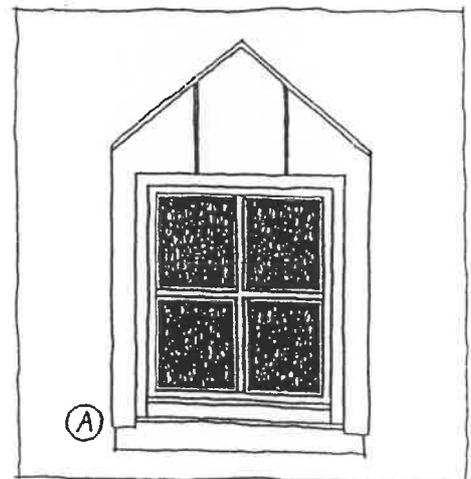
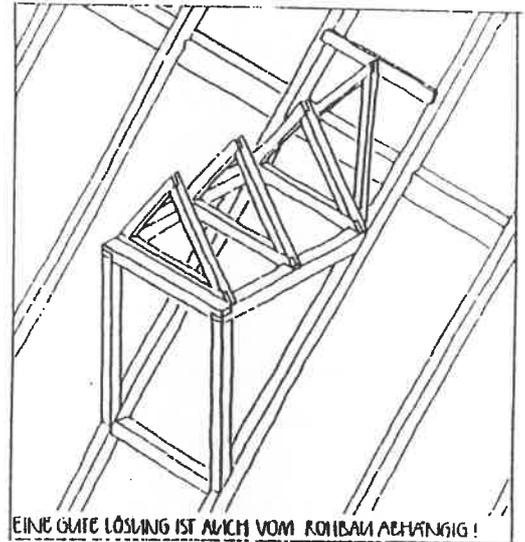
Die Gestaltung der Dachgauben bereitet vielfach Schwierigkeiten. Als allgemeine Richtlinien für eine befriedigende Lösung können gelten:

1. Rohkonstruktion

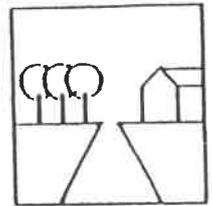
- Holzstärken nicht überdimensionieren
- keine weiten Dachüberstände
- Dachneigung analog Hauptdach

2. Verkleidung

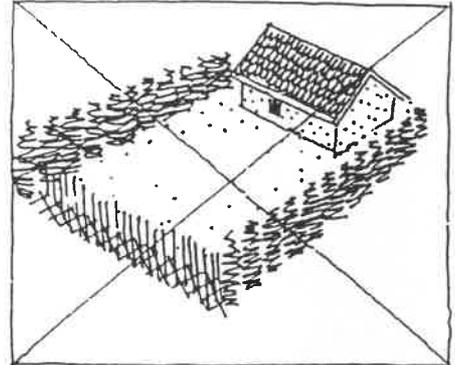
- möglichst wenig verschiedene Materialien verwenden, z.B. Verkleidung der Wand- und Dachflächen (Skizze A) oder Holzverschalung an den Wänden und Ziegeldach (Skizze B)



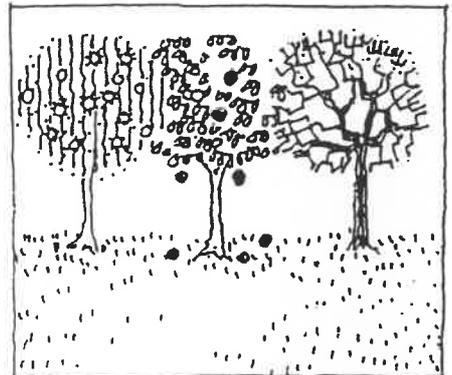
BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN"
 ORT: KONZELL
 GEMEINDE: KONZELL
 LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



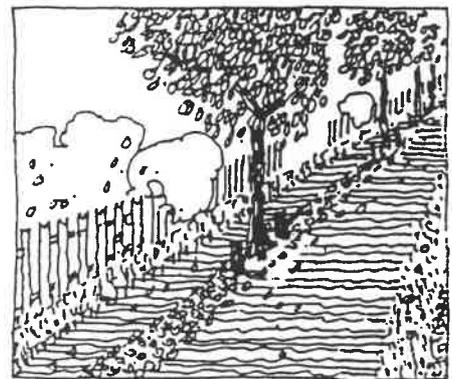
Keine Umzäunung des Eigentums
 mit stacheligen Nadelbaumreihen
 oder Sichtschutzmatten



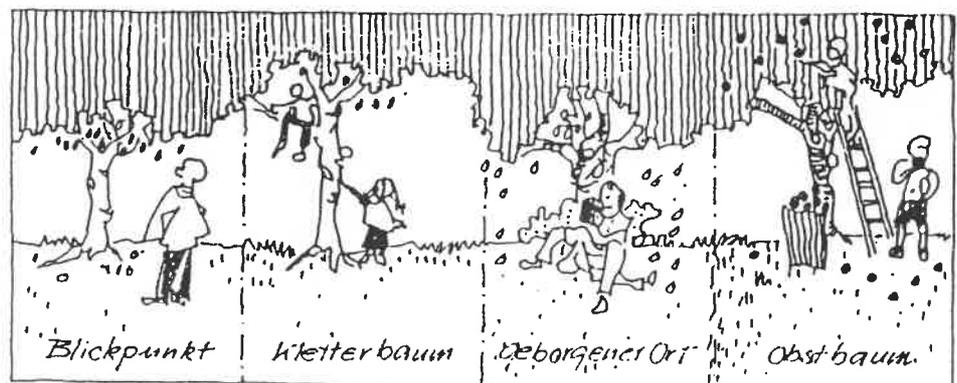
Der Laubbaum verändert sein Gesicht:
 Blüten, Laub und Früchte, bizarre
 Form im Winter; Schatten im Sommer;
 Licht im Winter



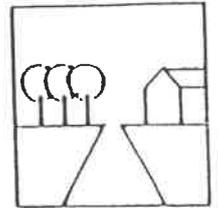
Wohnstraßen mit begleitendem
 Randstreifen und Baumbepflanzung



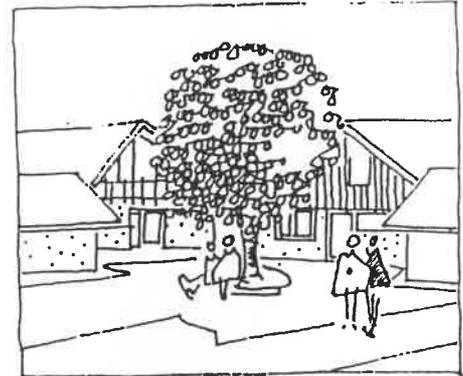
Der Baum im Frei-
 bereich kann Mittel-
 punkt und Anlass ver-
 schiedener Erleb-
 nisse sein



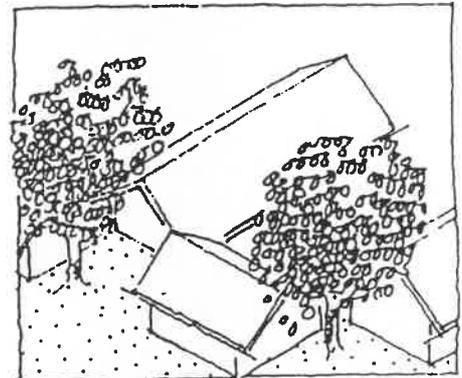
BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



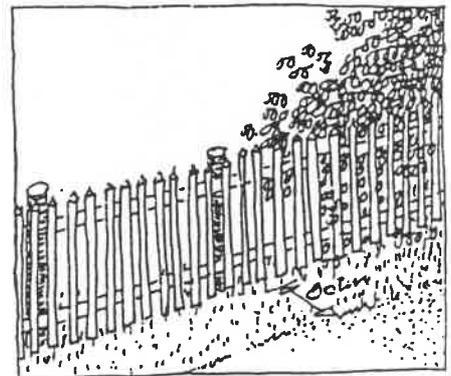
Inmitten der Wohnhausgruppe
(Anger/Wendeplatz) steht der
Laubbaum (Gruppenbaum)



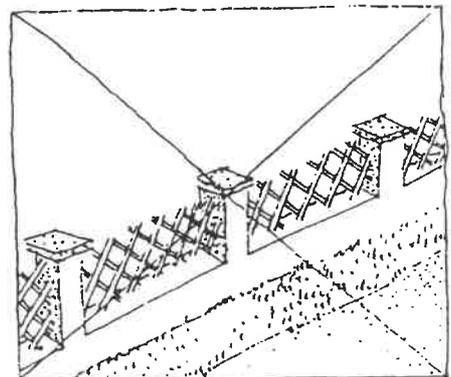
Vor jedem Haus steht ein Hausbaum
im Bereich des Eingangs (Auswahl
gem. Pflanzliste).



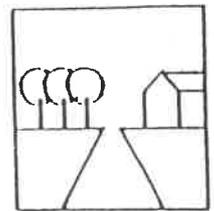
Der Hanichelzaun ist heimisch
und paßt gut in den ländlichen
Raum



Aufwendiger "Jägerzaun" mit gemauerten
Pfeilern und Waschbetonabdeckung



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

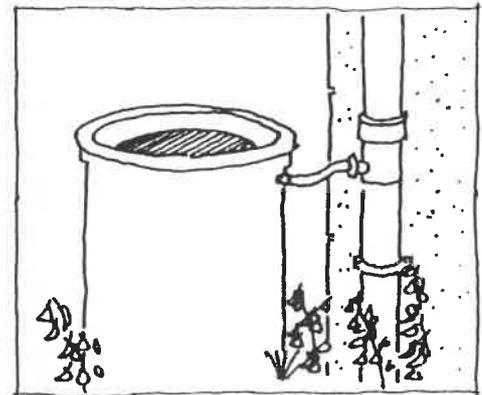


OBERFLÄCHENWASSER

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

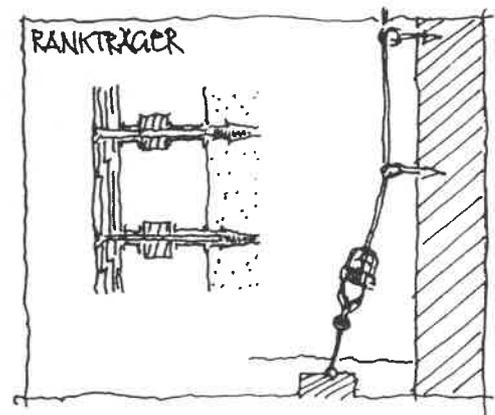
Um Regenwasser in einer Tonne zu sammeln, benötigt man entweder eine Wasserablaufklappe oder, wenn es automatisch geschehen soll, einen Regensammler mit Überlaufstop.

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



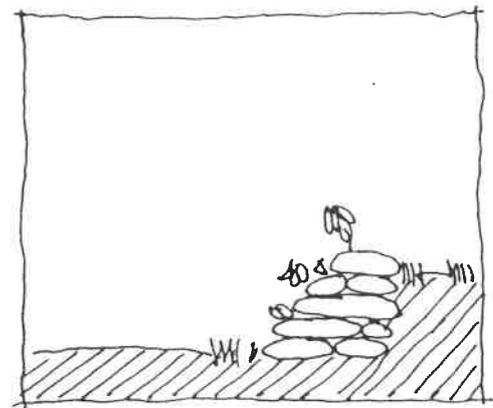
WANDBEGRÜNUNG

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

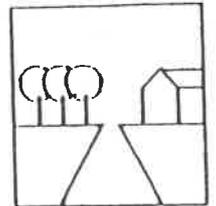


TROCKENMAUERN

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



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

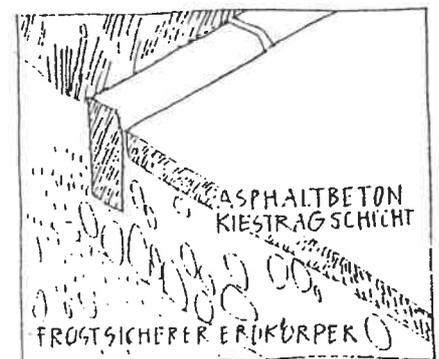
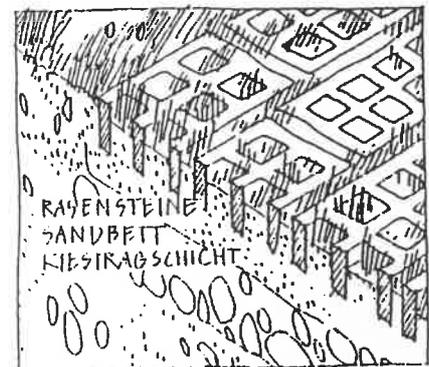
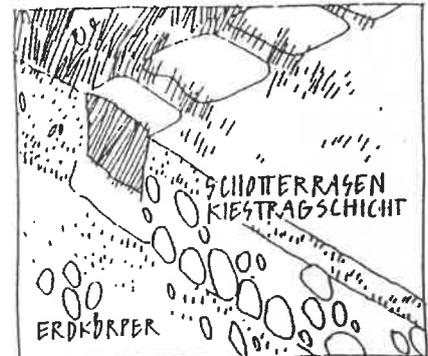


Durchlässige Beläge fördern die Vegetation, speichern weniger Wärme als versiegelte Flächen und erhöhen die Verdunstung. Durch ihre Offenporigkeit erlauben sie eine Durchlüftung des Bodens. Ihre lebendigen Oberflächen wirken meist angenehmer als versiegelte Böden und beeinflussen auch unser subjektives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

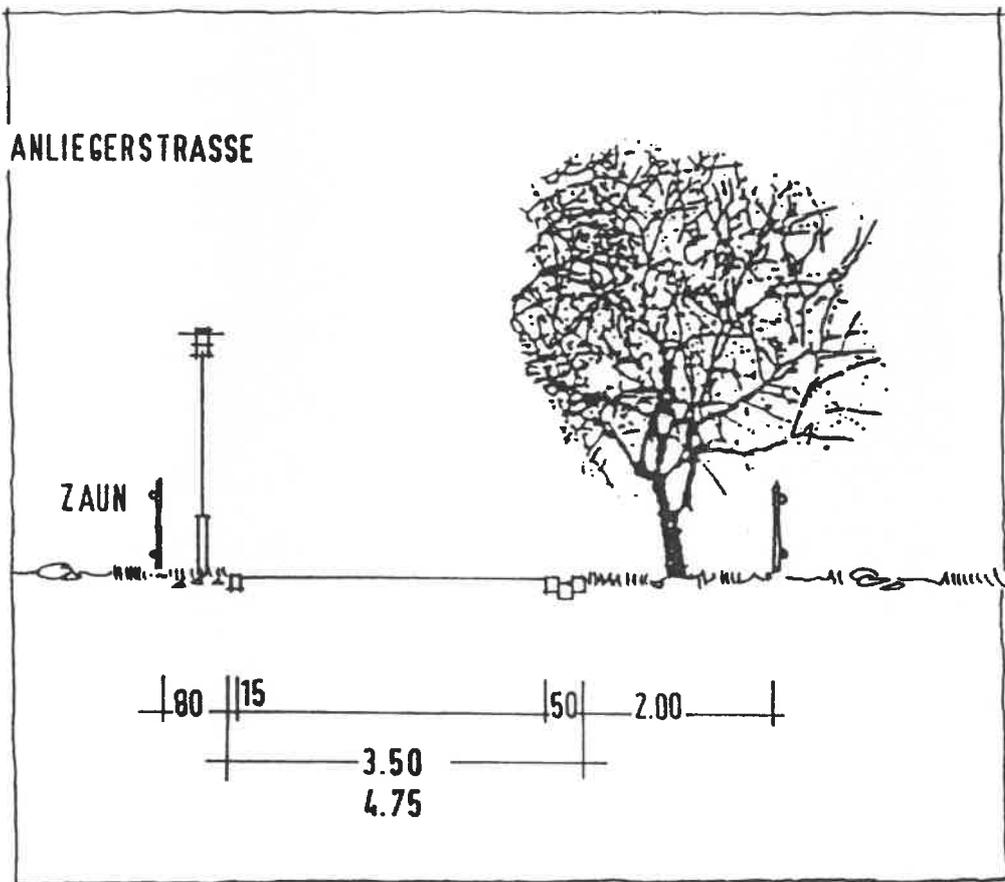
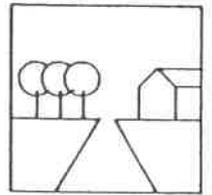
Durchlässige Beläge sind beispielsweise Schotterrasen, durch Gittersteine befestigter Rasen und offenfugiges Pflaster.

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.

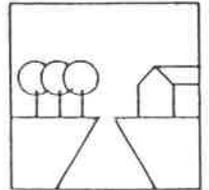
Allerdings kann eine Versiegelung der Oberfläche auch sinnvoll und notwendig sein, wenn beispielsweise bei intensiver Nutzung die Gefahr besteht, daß das Grundwasser durch Treibstoffe oder Öle verunreinigt wird. Dies gilt insbesondere bei öffentlichen Park- und Stellflächen in Wasserschutzgebieten der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



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



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



8. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

8.1 PLANUNGSDATEN

8.1.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

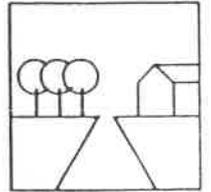
Der Gemeinderat von Konzell hat am 02.09.93 beschlossen, einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Gebiet "Schmelmer-Leiten" aufzustellen.

8.1.2 PLANUNGSGRUNDLAGE

Planungsgrundlage ist der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Konzell in der Fassung vom 23.1.84 (genehmigt) mit seiner Fortschreibung durch die Deckblätter Nr. 1 und 2. Im Flächennutzungsplan ist das überplante Areal derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im sog. Parallelverfahren geändert.

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



8.2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

8.2.1 LAGE IN DER ORTSCHAFT

Das Baugebiet "Schmelmer-Leiten" liegt am südwestlichen Ortsrand von Konzell. Die Entfernung zur Ortsmitte (Kirche) beträgt ca. 150 m.

8.2.2 DERZEITIGE NUTZUNG

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

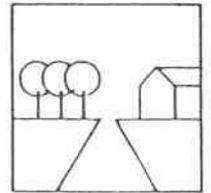
8.2.3 VERKEHRSANBINDUNGEN

Das Baugebiet wird über eine Stichstraße an die St.Ulrich Straße angebunden.

8.2.4 GRUNDSTÜCK IM GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1238 und das Grundstück Fl.Nr. 54.

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



8.3 PLANUNGSVORGABEN

8.3.1 PLANUNGSZIEL DER GEMEINDE

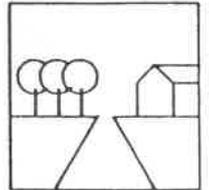
Die Gemeinde Konzell benötigt zur Deckung des örtlichen Wohnungsbedarfes ein Baugebiet. Mit dem relativ kleinen Baugebiet (9 Parzellen) können zwar nicht alle Bauwilligen bedient werden, es bringt aber eine teilweise Entlastung.

Die Gemeinde ist bemüht, parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch andere geeignete Flächen über die Bauleitplanung "baureif" zu machen.

8.3.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände fällt in nördlicher Richtung.

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



8.3.3 NATUR UND LANDSCHAFT

Das Grundstück selbst weist keine wertvollen Vegetationsformen auf.

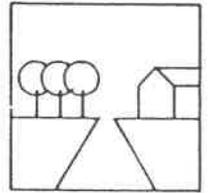
Die Nachbargrundstücke werden geprägt von einem Obstgarten auf Fl.Nr. 1236 und einer entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 1239/1 verlaufenden Strauch- und Gehölzpflanzung.

8.3.4 BODENVERHÄLTNISSE

Der Baugrund besteht aus sandig-lehmigen Böden.

Mit dem Auftreten von Fels ist zu rechnen.

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



8.4 PLANUNGSERLÄUTERUNG

8.4.1 BEBAUUNGSKONZEPT

Vorgabe für das kleine Baugebiet war dessen spätere Erweiterungsmöglichkeit nach Norden.

Das Baugebiet "Schmelmer-Leiten" besteht im wesentlichen aus einem Wohnhof. Die einzelnen Gebäude gruppieren sich um den kleinen Platz der - bis zur Erweiterung - als Wendemöglichkeit dient.

Die einzelnen Häusern sind südorientiert und verfügen über gut nutzbare Gartenanteile.

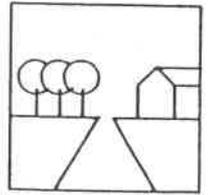
8.4.2 GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Das Baugebiet ist aufgrund der Standortvorgaben bereits relativ gut in die Landschaft eingebunden.

Zusätzliche Pflanzungen erfolgen
öffentlich: als Straßenbegleitgrün und
als Ortsrandeingrünung im
Norden

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

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



8.4.3 ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

8.4.3.1 Straßen, Wege

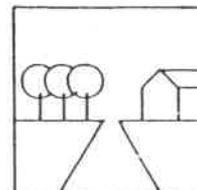
Einzig realisierbare Erschließungsform für das kleine Baugebiet ist eine über das Grundstück Fl.Nr. 54 zu führende Stichstraße mit Anbindung an die St.-Ulrich Straße. Der vorgesehene Anliegerweg verläuft auf, gemeinde-eigenem Grund, zwischen dem ehem. "Lehrerwohnhaus" und dessen östlicher Grundstücksgrenze.

Die verfügbare Breite beträgt 5,10 m. Der Ausbau ist mit 3,50 m Fahrbahn und beidseitig 0,80 m Randstreifen vorgesehen.

Dazu muß der bisherige Eingang der östlichen Lehrerwohnung nach Norden verlegt werden. Dies ist mit geringem baulichen Aufwand realisierbar. Die Garage an der nordöstlichen Grundstücksgrenze wird abgebrochen.

Im Falle einer Erweiterung des Baugebietes erfolgt die Haupteerschließung von Norden. Die 3,50 m breite Stichstraße wird dann zu einer Notausfahrt abgestuft.

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

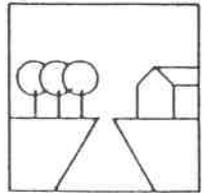


8.4.3.2 Wasser, Abwasser, Oberflächenwasser

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



8.4.3.3 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt durch die OBAG.

8.4.3.4 ABFALLENTSORGUNG

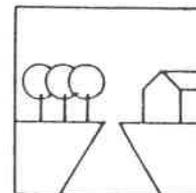
Die Müllbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land gewährleistet.

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.

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



8.5 ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

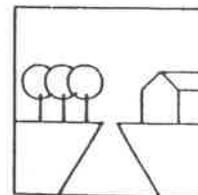
8.5.1 ÖFFENTLICHE GEMEINDEBEDARFSFLÄCHEN

Für öffentliche bauliche Einrichtungen sind keine Gemeindebedarfsflächen erforderlich.

8.5.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

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

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



8.6.4 Nettowohnbauland
(vorläufige Parzellengrößen)

Parz.Nr.	Größe
1	1.026 m ²
2	850 m ²
3	1.452 m ²
4	808 m ²
5	760 m ²
6	715 m ²
7	832 m ²
8	1.480 m ²
9	830 m ²
10	750 m ²

	9.503 m ²

8.6.5 Baugrundstücke

9 Einfamilienhäuser
1 Zweifamilienhaus 11 WE

8.6.6 WE/ha Bruttowohnbauland 10 WE/ha

8.6.7 Einwohnerzahl 11 x 4 44 EW

8.6.8 Bruttowohndichte 39 EW/ha
Nettowohndichte 46 EW/ha

