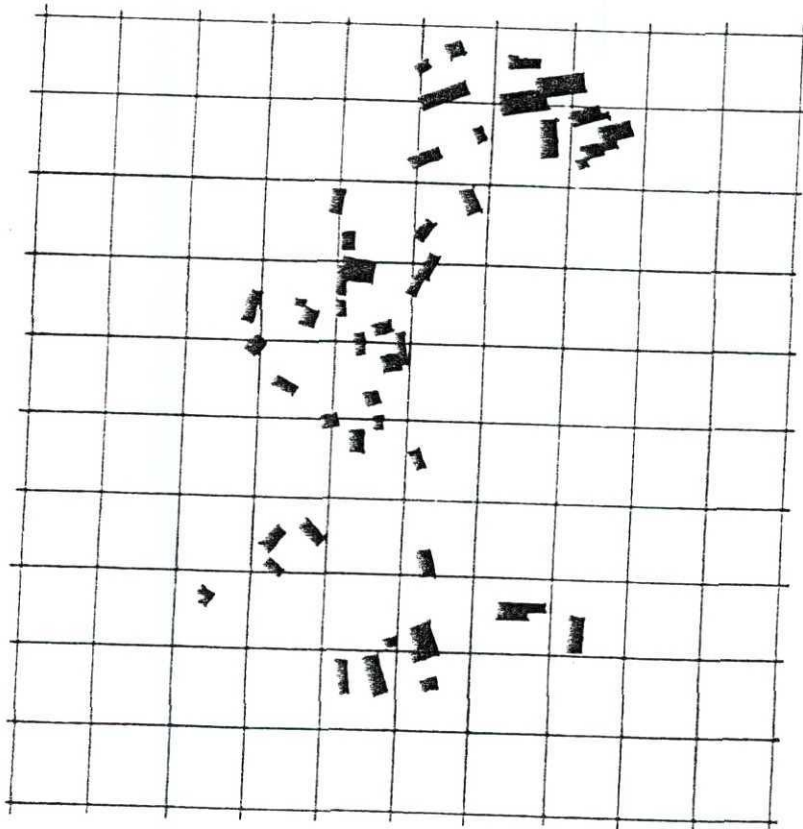


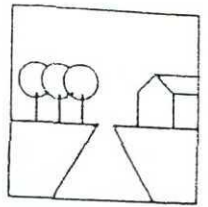
Original

Gemeinde Konzell
0 1. AUG 1997
Eing.



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

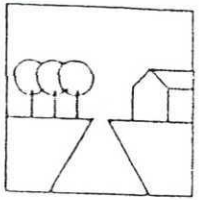
BEBAUUNGSPLAN: "DENKZELL"
ORT: DENKZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



INHALTSVERZEICHNIS

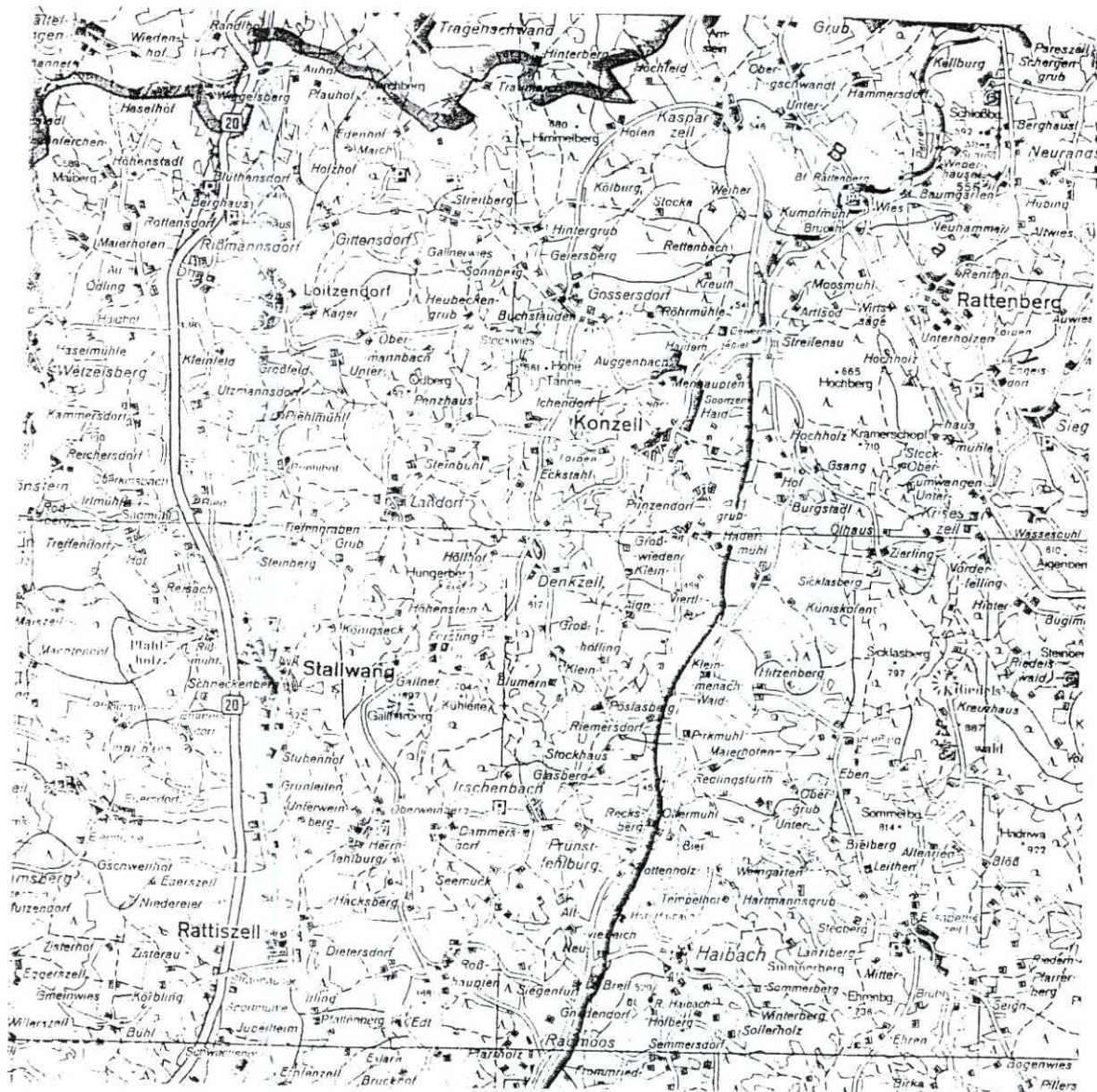
1. PLANLICHE ÜBERSICHT
2. BAULICHE FESTSETZUNGEN
3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
4. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG,
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
5. BEBAUUNGSPLAN
6. VERFAHREN
7. GESTALTUNGSHINWEISE
8. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
9. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

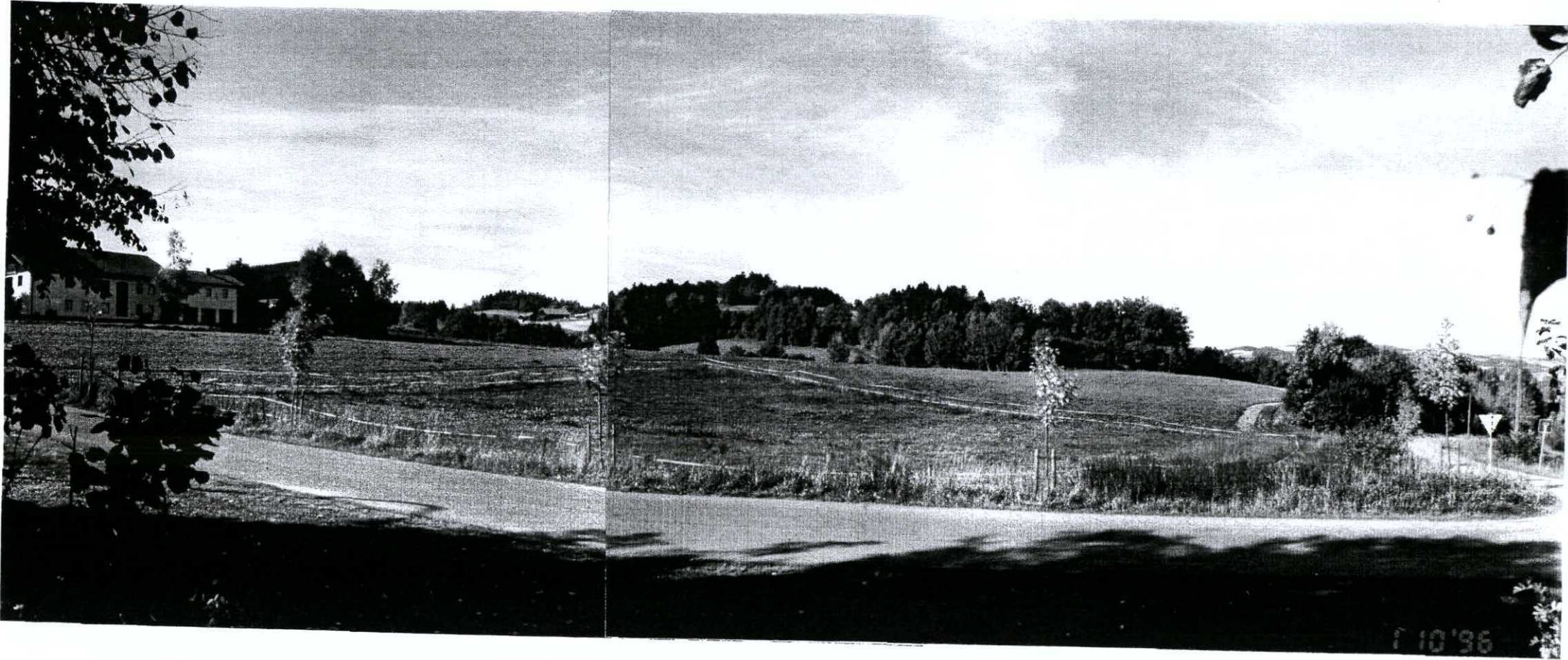
BEBAUUNGSPLAN: "DENKZELL"
ORT: DENKZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



1. PLANLICHE ÜBERSICHT

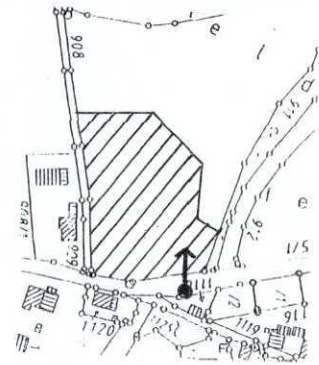
1.1 KARTE M 1:100 000

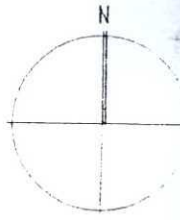
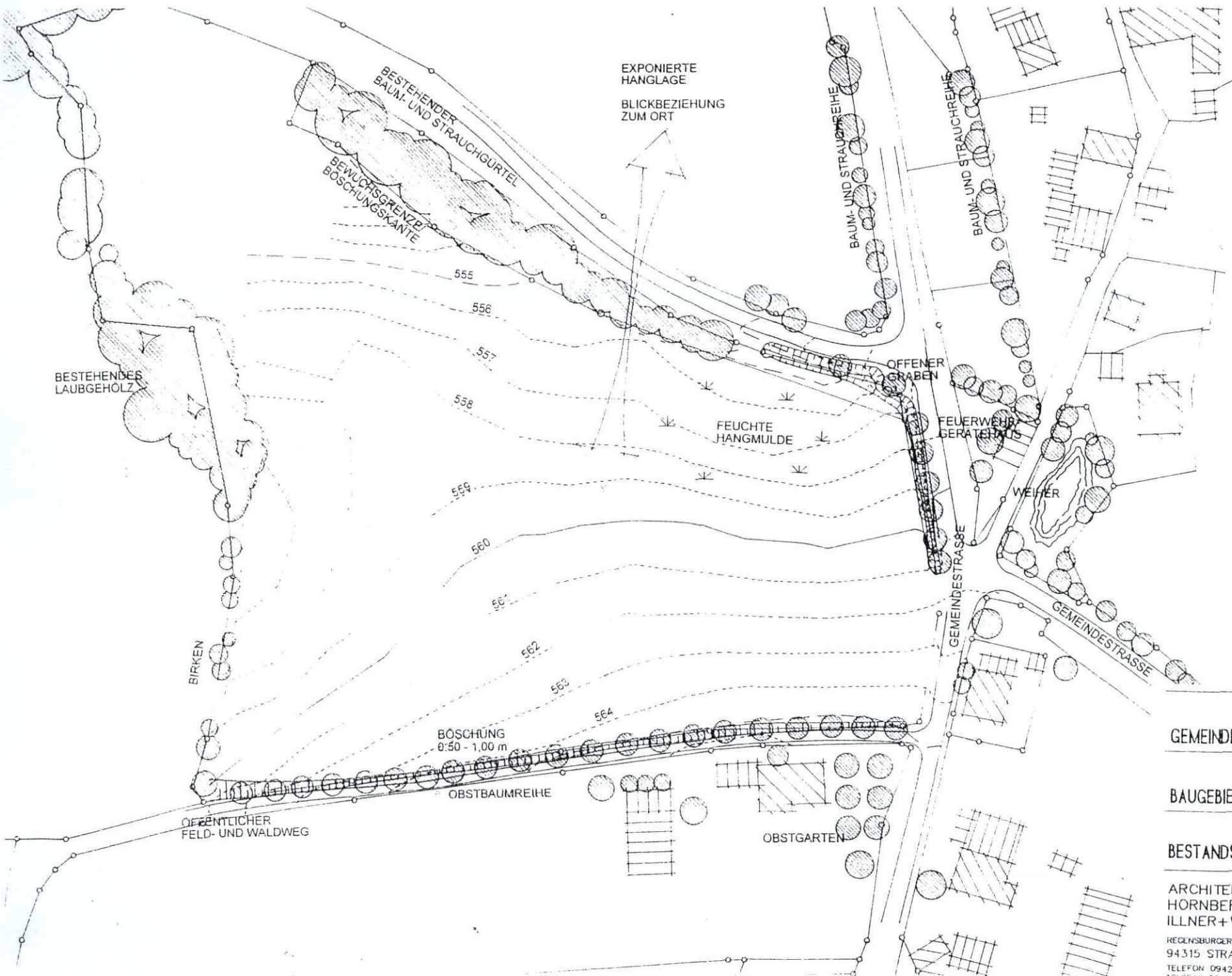




1.2

ÖRTLICHE LAGE DES BAUGEBIETES

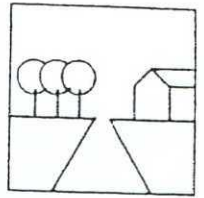




GEMEINDE: KONZELL		PROJEKT
BAUGEBIET: DENKZELL		PLAN NR.
BESTANDSAUFNAHME		MASSSTAB
ARCHITEKTEN HORNBERGER ILLNER+WENY REGENSBURGER STR. 61 94315 STRAUBING TELEFON 09421/82121 TELEFAX 09421/82122		18.11.96 GEZ. GEA. GEA.

[Handwritten signature]

BEBAUUNGSPLAN: "DENKZELL"
ORT: DENKZELL
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

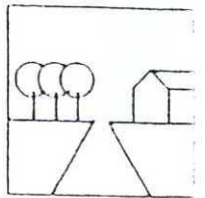
2.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl GRZ 0,3
Geschoßflächenzahl GFZ 0,6

2.1.3 BAUWEISE

Offene Bauweise

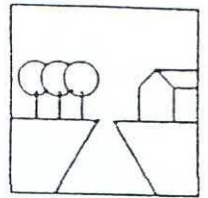
BEBAUUNGSPLAN: "DENKZELL"
ORT: DENKZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



2.1.4 BAUGESTALTUNG HAUPTGEBÄUDE

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	24° - 30°
Dachüberstände:	Traufe: max. 1,00 m mind. 0,50 m
	Ortsgang: max. 1,20 m mind. 0,50 m
	bei Balkonen: max. 0,30 m ab VK Balkon
Dachdeckung:	rote, kleinformartige Dachplatten
Dachgauben:	stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m ² .
Solar- und Photovoltaik- anlagen:	sind zulässig
Kniestock:	max. 1,20 m bei I + D max. 0,40 m bei U + E
Wandhöhe:	bei I + D max. 4,50 m bei U + E max. 6,50 m über natürlichem Gelände

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

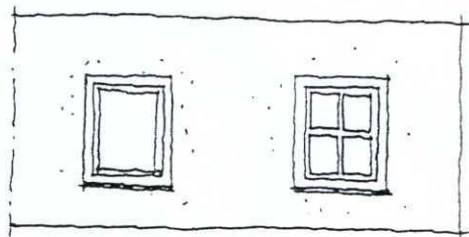


Seitenverhältnis: Hauslänge zu Hausbreite
mind. $7:5 = 1,4$

Sockel: keine sichtbar abgesetzten Sockel
Anstrich im Farbton der Fassade

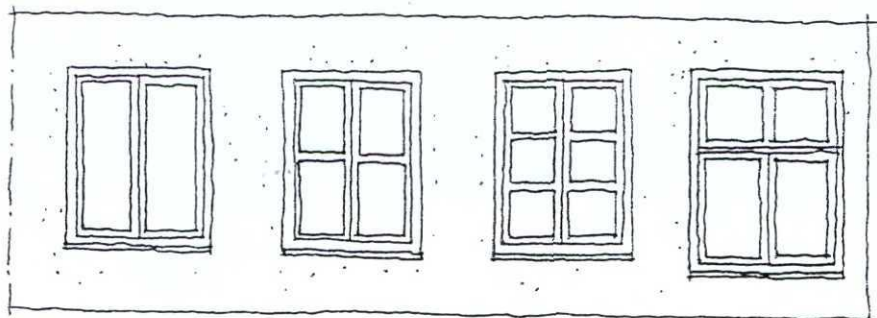
Wandöffnungen: Fenster und Fenstertüren müssen ein stehendes Format haben.
Das Verhältnis von Fensterbreite zu Fensterhöhe soll $1:1,25 = 0,8$ betragen.

Fenster bis 0,75 m Höhe können aus einem Flügel und sprossenlos ausgeführt werden.

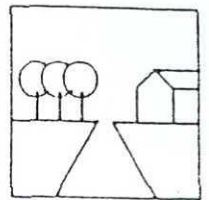


Fenster über 0,75 m Höhe müssen entweder zweiflügelig oder mit Sprossenunterteilung ausgeführt werden.

Beispiele:



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

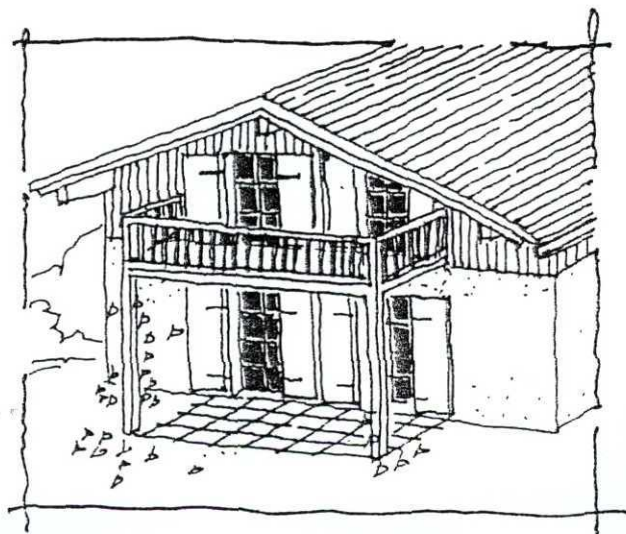
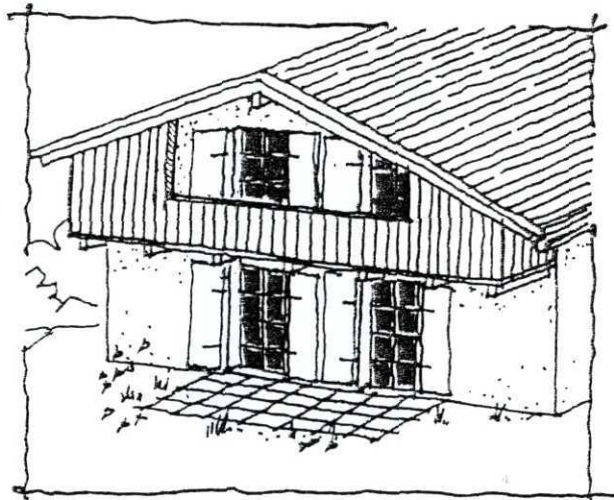


Holzverkleidungen: Obergeschosse sind mit Holz zu verkleiden.

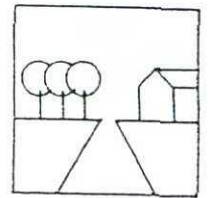
Balkone:

Balkone sind in einfacher zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion auszuführen. Bei giebelseitigen Balkonen wird eine senkrechte Verbretterung empfohlen, die im äußeren Drittel bis unter den Ortgang führt.

Beispiele:



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



2.1.5 BAUGESTALTUNG NEBENGEBÄUDE

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

Garagentore aus Metall sind nur als Rahmenkonstruktion zulässig. Die Füllungen sind durch Holzverbretterung herzustellen. Diese sind im Farbton der Fenster zu streichen.

Zufahrten gepflastert mit offenen Fugen oder Befestigung mit wassergebundenen Decken.

2.1.6 ABSTANDSFLÄCHEN

Abweichend von Art. 6 und 7 BayBO dürfen Garagen einschließlich deren Nebenräume mit einer Gesamtnutzfläche bis 50 m² (sog. Grenzgaragen) aus gestalterischen Gründen 1 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt errichtet werden.

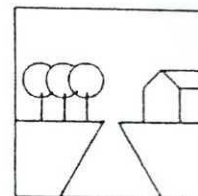
2.1.7 STAURAUUM VOR DEN GARAGEN

Garagen dürfen unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum Anger errichtet werden.



Der erforderliche Stauraum liegt auf öffentlichem Grund und wird einheitlich als Betonpflaster mit Rasenfugen gestaltet.

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



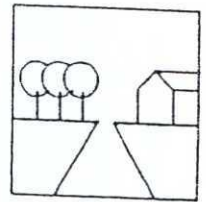
2.1.8 EINFRIEDUNGEN

Straßenseitig: sockelloser
senkrechter Holzlattenzaun
naturbelassen oder hell
lasiert:
Zaunhöhe max. 1,20 m
oder
Hecken aus freiwachsenden
einheimischen Gehölzen

Gartenseitig: sockelloser Holzlattenzaun
oder Maschendrahtzaun,
Zaunhöhe max. 1,20 m
oder
Hecken aus freiwachsenden
einheimischen Gehölzen


2.1.9 STÜTZMAUERN

Stützmauern sind als sog. "Trockenmauern"
zulässig. Max. Höhe 0,80 m.




2.2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

2.2.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

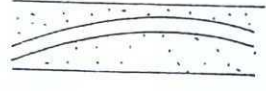
2.2.2  Baugrenze

2.2.3  öffentliche Verkehrsfläche

geplante Breite

 Straßenbegrenzungslinien grün

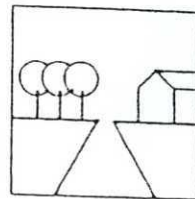
 Fußweg

 Fußweg, mit wassergebundener
Decke
Breite 2,00 m

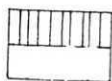
2.2.4 WA Allgemeines Wohngebiet
nach § 4 BauNVO

Handwritten symbol: a vertical line with a horizontal bar at the top and a circle at the bottom.

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



2.2.5



vorgeschlagene
Hauptfirstrichtung

2.2.6

I + D

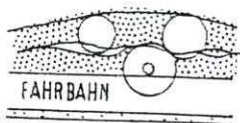
Erdgeschoß + Dachgeschoß

U + I + D

Untergeschoß + Erdgeschoß +
Dachgeschoß

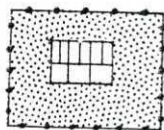
Bei einer Hangneigung von mehr
als 1,50 m (gemessen auf die
Haustiefe) ist der Typ des sog.
Hanghauses (U + E) auszuführen.

2.2.7

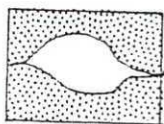


Straßenbegleitgrün auf
öffentlichen Flächen mit
Entwässerungsmulden

2.2.8

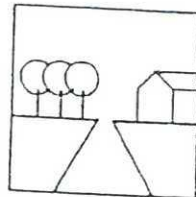


öffentliche Grünfläche
mit Backofen



öffentliche Grünfläche
mit Retentionsteich

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



3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

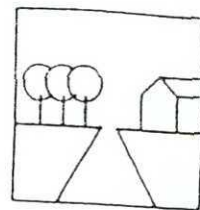
3.1.2 BÄUME UND STRÄUCHER IM ANGERBEREICH

Bäume:

Es können folgende Arten verwendet werden:

- | | |
|----|--|
| A | Aesculus hippocastanum
Roßkastanie
Pflanzengröße: H 3 x v m.B. 14/16 |
| QR | Quercus robur
Steileiche
Pflanzengröße: H 3 x v m.B. 14/16 |
| AC | Acer pseudoplatanus
Bergahorn
Pflanzengröße: H 3 x v m.B. 14/16 |
| SA | Sorbus aucuparia
Eberesche
Pflanzengröße: H 2 x vm.B. 12/14 |

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



Sträucher:

Mit den Pflanzungen von Sträuchern ist in diesem Bereich eine raumbildende Wirkung zu erzielen.

Folgende Arten können verwendet werden:

Amelanchier canadensis - Felsenbirne

Cornus sanguinea - Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Weißdorn

Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus frangula - Faulbaum

Rosa canina

Sambucus nigra - Holunder

Stark wachsende Obstbäume (für extensive Pflege)

Rheinischer Bohnapfel

Welschisner

Jakob Fischer

Bittenfelder Sämling (Mostapfel)

Maunzen

Brettacher

Roter Eiser

Kirchensaller Mostbirne

Oberösterreichische Weinbirne

Stuttgartler Gaishirtle

Mollebusch

Grüne Jagdbirne

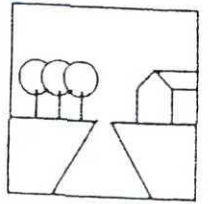
Großer Katzenkopf

Gute Graue

Neue Poiteau

Doppelte Philippsbirne

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



3.1.3 PFLANZUNGEN IM BEREICH DES RETENTIONSTEICHES

Zu verwenden sind die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation Eichen-Tannen-Wald (Vaccinio-Abietum) sowie zusätzlich im unmittelbaren Bereich der wechselfeuchten Gräben für diesen Standort geeignete Gehölze wie z. B. :

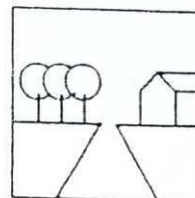
Salix purpurea - Purpurweide

Salix viminalis - Korbweide

Viburnum opulus - Schneeball u. a.

Die Gräben selbst und zum großen Teil auch direkt angrenzende Flächen sind als Sukzessionsflächen zu belassen.

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



3.1.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN IM ANGERBEREICH

Die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Zufahrten und Wendeschleifen sind als Wiese zu pflegen.

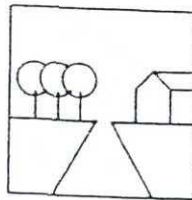
Für die Ansaat der Wiese ist eine artenreiche, standortgerechte Saatgutmischung mit heimischen Gräsern und Kräutern zu verwenden.

Die straßenbegleitenden Grünstreifen entlang der Zufahrten sind als Schotterrasen anzulegen.

3.1.5 ÖFFENTLICHE GRÜNSTREIFEN IM BEREICH DER ENTWÄSSERUNGSMULDEN

Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind zu einem Anteil von ca. 50 % mit Sträuchern zu bepflanzen, zu einem Anteil von ca. 30 % mit einer standortgerechten Saatgutmischung anzusäen und zu einem Anteil von 20 % als Sukzessionsflächen zu belassen.

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



3.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

3.2.1 PFLANZUNG AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

Auch auf den privaten Grünflächen sind - vor allem in den Randbereichen der an die freie Landschaft angrenzenden Grundstücke - Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden.

3.2.2 PFLANZUNG VON BÄUMEN

Je 300 m² Gartenfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Dabei bietet sich an im Eingangsbereich einen Laubbaum als sog. Hausbaum und im Gartenbereich einen Obstbaum zu pflanzen.

Als großkronige Laubbäume sind geeignet:

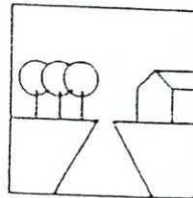
Acer platanoides - Spitzahorn

Fagus sylvatica - Rotbuche

Tilia cordata - Winterlinde

Juglans regia - Walnuß

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

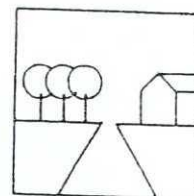


Als Obstbäume sind geeignet:

Rheinischer Bohnapfel
Jakob Fischer
Bittenfelder Sämling
Roter Eiser
Kirchensaller Mostbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue

Die Lage der zu pflanzenden Bäume gem. Plan-
zeichen ist nicht zwingend vorgeschrieben. Die
Situierung der Bäume stellt lediglich eine
Empfehlung dar.

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



3.2.3 NEGATIVLISTE

Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen im gesamten Geltungsbereich nicht gepflanzt werden:

- a) Einfassungshecken aus
 - Chamaecyparis in Arten und Sorten - Scheinzypressen
 - Thuja in Arten und Sorten - Lebensbaum

- b) Gehölze mit Trauer-, Säulen- und Kegelformen, sowie rot- und buntlaubige Gehölze sind nur ausnahmsweise und nur in den inneren Gartenbereichen zugelassen.

- c) Nadelgehölze dürfen nur zu einem Anteil von max. 20 % gepflanzt werden.

3.2.4 ZEITPUNKT DER PFLANZUNGEN

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