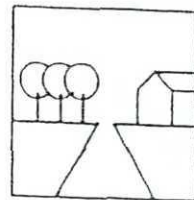
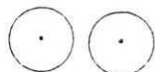


BEBAUUNGSPLAN: "DENKZELL"
ORT: DENKZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

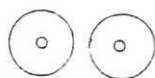


3.3 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

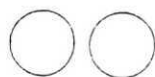
3.3.1



zu erhaltender Bewuchs



zu pflanzende Obst- oder
Laubbäume (Standort zwingend)



Obst- oder Laubbäume ohne
Standortfestlegung

3.3.2

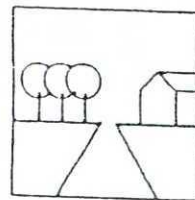


zu erhaltende Böschungen


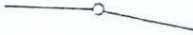
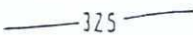




3.3.3



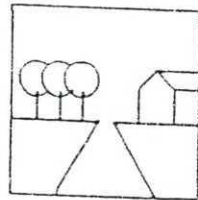
geplante Hecken



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  Parzellenummer
- 4.1.6  geplanter Graben
(Regenrückhaltung)
- 4.1.7  vorgeschlagener Standort
für PKW-Garagen
- 4.1.8  vorgeschlagener Standort
Regenwasserzisterne

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



4.2 TEXTLICHE HINWEISE

4.2.1 PFLEGEVORGABE FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

ANGERBEREICHE

Die Grünflächen in den Angerbereichen sind möglichst als mehrmähdige Wiesen zu pflegen. Sie sollten einen ländlichen Charakter haben.

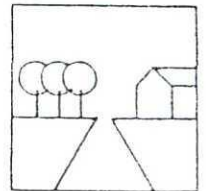
BEREICH DER WASSER-SAMMELGRÄBEN

Diese (später) ökologisch hochwertigen Bereiche sollen in den ersten ein bis zwei Jahren sich selbst überlassen bleiben. Lediglich eine ständige Beobachtung ist erforderlich.

Die Pflege der Grabenbereiche in den weiteren Jahren soll zurückhaltend und sensibel erfolgen und muß von Fachkräften betreut werden.

Nicht allein die qualitative Anlage dieser Grünflächen ist von großer Wichtigkeit, sondern vor allem auch die Entwicklung und die richtige Betreuung.

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



GESCHNITTENE HECKEN

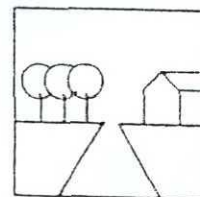
Für geschnittene Hecken wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

- | | |
|--------------------------------|-------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Ligustrum vulgare "Atrovirens" | - Liguster |

GRENZABSTÄNDE

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

Baumpflanzungen auf den Grundstücken sollten zur besseren Nutzung des jeweiligen Gartenraumes mit dem Nachbarn abgesprochen werden, auch um Baumpflanzungen unmittelbar an der Grundstücksgrenze durchführen zu können.



BEGRÜNUNG VON WÄNDEN

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

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

Kletterpflanzen zur Begrünung von Wänden mit Rankgerüsten:

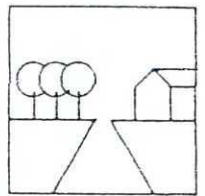
- Pfeifenwinde (Norden)
- Clematis in Arten und Sorten (Osten und Westen)
- Geißblatt in Arten und Sorten (Osten und Westen)
- Blauregen (Süden)
- Echter Wein (Süden) u. v. m.

GRÜNDÜNGUNG

Es wird empfohlen, die Gartengrundstücke in der Vegetationsperiode vor der Bepflanzung genauso wie den abgeschobenen Oberboden mit Gründüngungssaaten einzusäen, um den Boden zu schützen und das Bodenleben zu aktivieren.

VERZICHT AUF MINERALDÜNGER UND PESTIZIDE

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



4.2.2 BROSCHÜRE PRIVATGÄRTEN

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

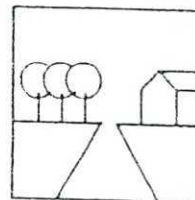
4.2.3 ARCHÄOLOGIE

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

4.2.4 LANDWIRTSCHAFT

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

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



4.2.5 RÜCKHALTUNG BZW. ABLEITUNG VON REGENWASSER

Das Niederschlagswasser ist zu sammeln
uns als Brauchwasser zu nutzen.

Für die Bemessung der Regenwasserzisternen
sind pro m² waagrecht projizierter Dachfläche
bzw. versiegelter Fläche mind. 30 l Speicher-
volumen anzusetzen.

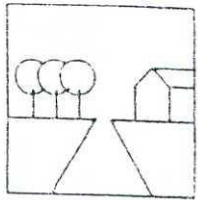
Mindestgröße jedoch 3 m³.

Der Notüberlauf der Zisternen ist an die ober-
irdischen Entwässerungsmulden anzuschließen.

Ebenso hat die Entwässerung der Wohnstraße
und der Stellplätze über die Entwässerungs-
mulden zu erfolgen.

Die Mulden dürfen nicht abgedichtet werden.

BEBAUUNGSPLAN: "DENKZELL"
ORT: DENKZELL
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 07.08.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 2.3. Jan. 1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Konzell,

0 4. Aug. 1997

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

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 1.0. Feb. 1997 bis 1.0. März 1997 durchgeführt.

Konzell,

0 4. Aug. 1997

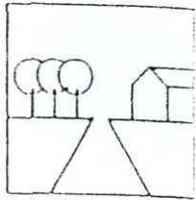
3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB und auf der Grundlage des WoBauErlG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 1.9. Nov. 1996 wurde mit Begründung in der Zeit vom 1.0. Feb. 1997 bis 1.0. März 1997 öffentlich ausgelegt.

Konzell,

0 4. Aug. 1997

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



4. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB:

Die Gemeinde Konzell beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.07.1997 als Satzung

Konzell,

10.4. Aug. 1997

5. Genehmigung nach § 1 Abs. 2 BauGB MaßnahmenG:

Dem Landratsamt Straubing-Bogen wurde der Bebauungsplan vorgelegt.

Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom ... 1. SEP. 1997 ... genehmigt.

Straubing,

1. SEP. 1997

6. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan in der Fassung vom ... 7. Juli 1997 ... wird hiermit ausgefertigt.

Konzell,

08. Sep. 1997

7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB:

Die Erteilung der Genehmigung gem. § 11 BauGB wurde am ... 10. Sep. 1997 ... ortsüblich bekanntgegeben

Konzell,

10. Sep. 1997

PLANUNG:

Vorentwurfsfassung:

Straubing/Bogen

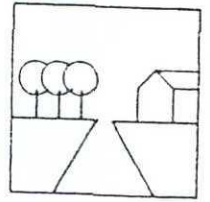
Entwurfsfassung:

19.11.1996

Planfassung:

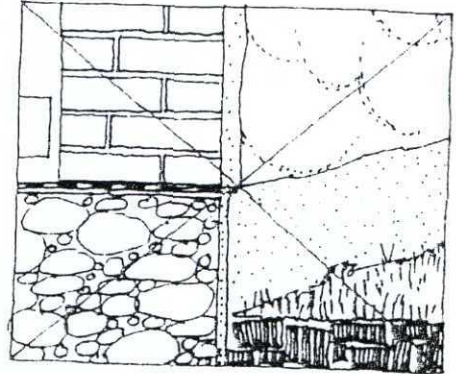
09.07.1997

ARCHITEKTEN
HORNBERGER
ILLNER+WENY
REGENSBURGER STR. 01
94315 STRAUBING
TELEFON 09421 / 82121
TELEFAX 09421 / 82277

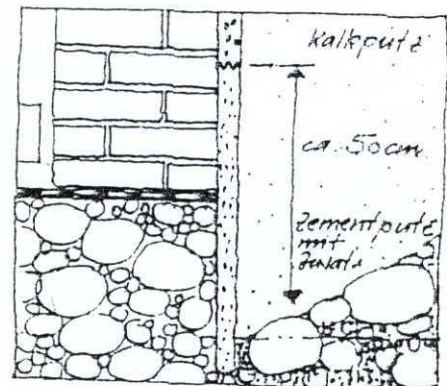


7. GESTALTUNGSHINWEISE

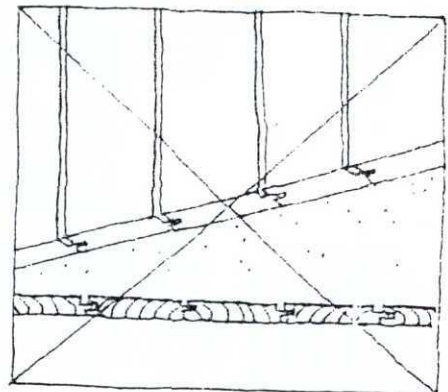
farblich abgesetzte Sockel
 "stelzen" das Haus auf



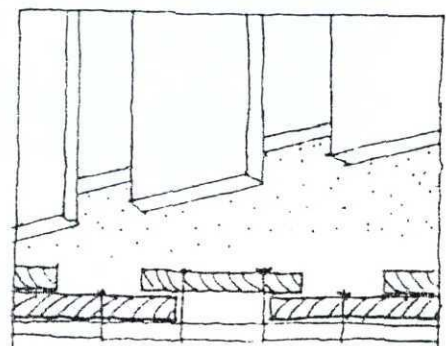
Ein "nahtloser" Übergang kann erreicht
 werden, wenn der Sockelbereich mit
 Zementputz in der gleichen Oberflächen-
 struktur wie der Fassadenputz ausgeführt
 wird.



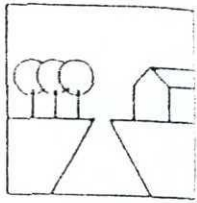
"Nut- und Feder" Schalung wirkt
 dünn und tapetenhaft



Bewährte senkrechte, überlukkete Schalung,
 auch "Stülpchalung" aus Fichtenholz.
 Ausführung auch mit unterschiedlich
 breiten Brettern möglich.



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



4. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB:

Die Gemeinde Konzell beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.07.1997 als Satzung

Konzell,

1. 04. Aug. 1997

5. Genehmigung nach § 1 Abs. 2 BauGBMaßnahmenG:

Dem Landratsamt Straubing-Bogen wurde der Bebauungsplan vorgelegt.

Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom ... 1. SEP. 1997 ... genehmigt.

Straubing,

1. SEP. 1997

LRA Straubing-Bogen

Oberregierungsrat

6. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 7. Juli 1997 wird hiermit ausgefertigt.

Konzell,

08. Sep. 1997

X

Kienberger, 1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB:

Die Erteilung der Genehmigung gem. § 11 BauGB wurde am ... 10. Sep. 1997 ... ortsüblich bekanntgegeben

Konzell,

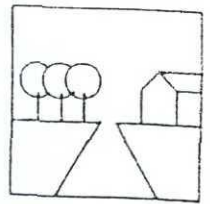
10. Sep. 1997

PLANUNG:

Vorentwurfsfassung:
Entwurfsfassung:
Planfassung:

Straubing/Bogen
19.11.1996
09.07.1997

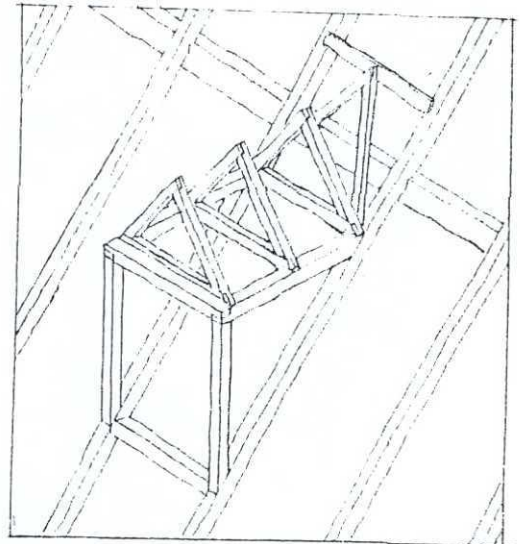
ARCHITEKTEN
HORNBERGER
ILLNER+WENY
REGENSBURGER STR. 81
94315 STRAUBING
TELEFON 09421/82121
TELEFAX 09421/82277



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

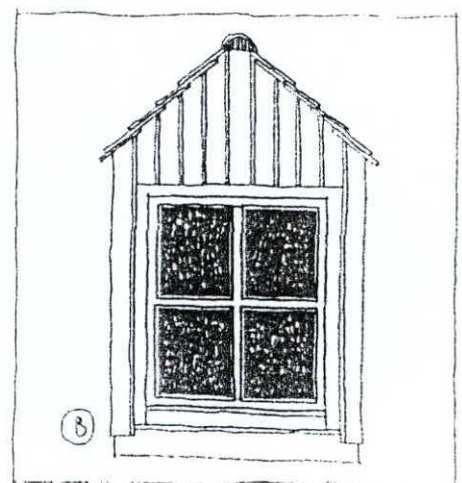
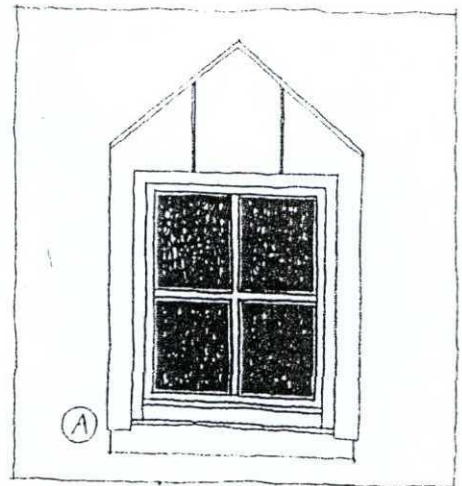
1. Rohkonstruktion

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

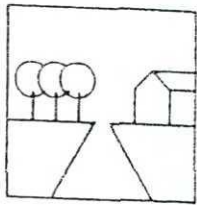


2. Verkleidung

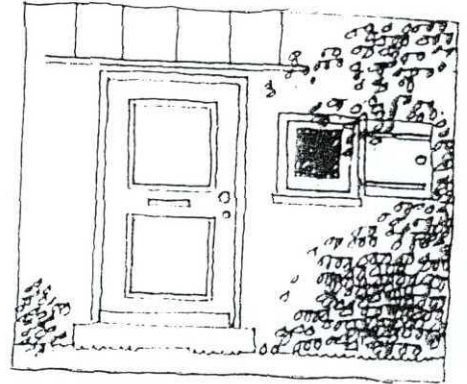
- möglichst wenig verschiedene Materialien verwenden, z. B. Verkleidung der Wand- und Dachflächen (Skizze A) oder Holzverschalung an den Wänden und Ziegeldach (Skizze B)



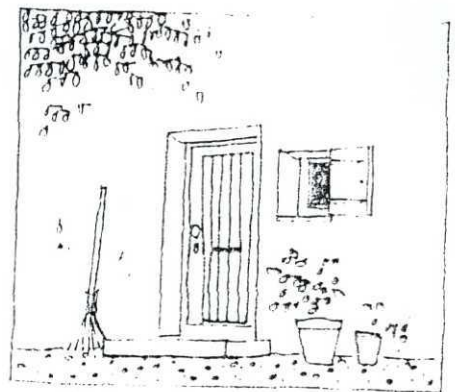
BEBAUUNGSPLAN: "DENKZELL"
ORT: DENKZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



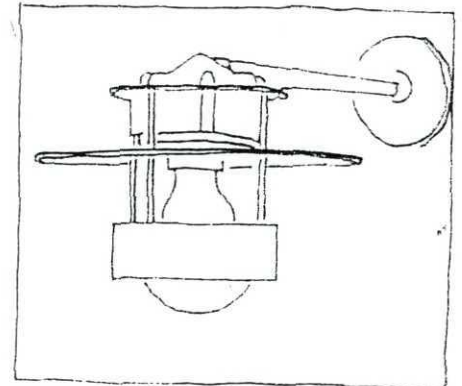
ungekünstelte, qualitätsvolle
Eingangssituation



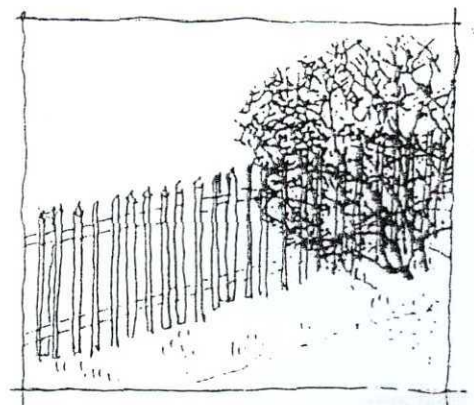
Die einfache Haustür, in der
Mensch und Pflanzen wirken



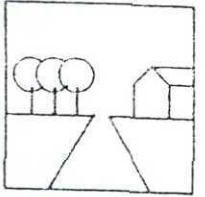
Schmuck durch funktionale
Formgebung



Der Hanichelzaun ist heimisch
und paßt gut in den ländlichen
Raum.



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



BEGRIFFE SYSTEMSKIZZE

