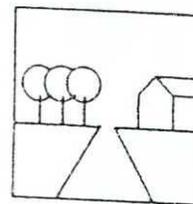


BEBAUUNGSPLAN: "DENKZELL"
ORT: DENKZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

8.1 PLANUNGSDATEN

8.1.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat Konzell
hat am 07.08.1996 beschlossen,
einen Bebauungsplan mit integrierter
Grünordnung für das Gebiet
"Denkzell" aufzustellen.

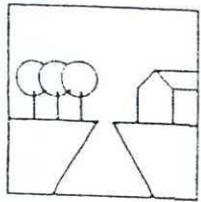
8.1.2 PLANUNGSGRUNDLAGE

Planungsgrundlage ist der gültige
Flächennutzungsplan der Gemeinde
Konzell.

Im Flächennutzungsplan ist das
Planungsgebiet derzeit noch als
landwirtschaftlich genutzte Außen-
bereichsfläche dargestellt.

Das bisher als landwirtschaftliche
Nutzfläche dargestellte Gebiet wird
nach Art. 2 § 1 Abs. 2 des Wohnungsbau-
Erleichterungsgesetzes künftig als
"Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen;
der Flächennutzungsplan wird im Wege
der Berichtigung angepaßt.

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



8.2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

8.2.1 LAGE IN DER ORTSCHAFT

Das Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand von Denkzell.

8.2.2 DERZEITIGE NUTZUNG

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

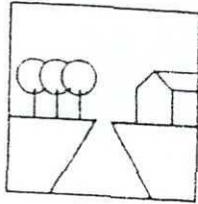
8.2.3 VERKEHRSANBINDUNGEN

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine neue Stichstraße.

8.2.4 GRUNDSTÜCK IM GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 910.

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



8.3 PLANUNGSVORGABEN

8.3.1 PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL

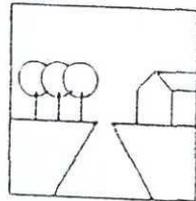
Die Gemeinde Konzell benötigt in Denkzell zur Deckung des örtlichen Eigenbedarfs dringend ein kleines Baugebiet.

Bisher stagnierte die bauliche Entwicklung, u. a. auch wegen der bis dato unzureichenden Abwasserbeseitigung. Bauinteressenten aus dem Ort, insbesondere junge Familien waren gezwungen in den Hauptort abzuwandern.

Nachdem die Gemeinde derzeit die Projektunterlagen für die Kanalisation erstellen läßt, ist abzusehen, daß der Baudruck auf den gesamten Ortsbereich zunehmen wird.

Um eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten und eine sukzessive Zersiedelung an den Ortsrändern zu verhindern, hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

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



8.3.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände steigt von Norden nach Süden um ca. 8 m.

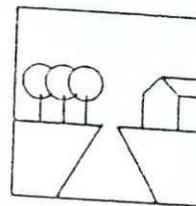
8.3.3 NATUR UND LANDSCHAFT

Das ausgewiesene Baugebiet liegt im Naturraum Bayerischer Wald zwischen ca. 555 und 564 m üNN. Die Geländeoberfläche steigt von Norden nach Süden.

Der vorhandene Gehölzstand umfaßt im wesentlichen neu gepflanzte Obstbaumreihen entlang der Ortsstraßen und -wege. Dieser Gehölzbestand bleibt erhalten.

Der eigentliche Planungsbereich wird als Grünland genutzt. Potentielle natürliche Vegetation ist der Eichen- Tannenwald (Vaccinio-Abietetum). Folgende Bäume und Sträucher sind Bestandteil dieser potentiellen natürlichen Vegetation (Reihenfolge ist gleich Häufigkeit des Auftretens):

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



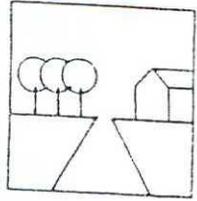
Bäume:

- | | |
|------------------|------------------|
| Abies alba | - Weißtanne |
| Fagus sylvatica | - Rotbuche |
| Picea abies | - Gemeine Fichte |
| Pinus sylvestris | - Gemeine Kiefer |
| Quercus petraea | - Traubeneiche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Betula pendula | - Birke |
| Populus tremula | - Zitterpappel |
| Salix caprea | - Salweide |

Sträucher

- | | |
|-------------------|-------------------|
| Rhamnus frangula | - Faulbaum |
| Sambucus racemosa | - Traubenholunder |

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



8.4 PLANUNGSERLÄUTERUNG

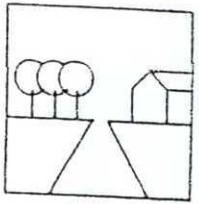
8.4.1 BEBAUUNGSKONZEPT

Der Ort Denkzell war 1995 Bundessieger im Wettbewerb "Unser Dorf soll schöner werden". Diese Auszeichnung erlangte er u.a. auch durch seine noch relativ ungestörte dörfliche Baustruktur, welche bisher kaum störende Elemente aufweist.

Mit der Ausweisung eines neuen Baugebietes besteht sicher die Gefahr, daß das vorhandene homogene Gefüge gesprengt wird. Immerhin wird auch mit nur 8 neuen Wohngebäuden der Ort doch um nahezu 30 % vergrößert.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan versucht die Gemeinde Konzell die neuen Wohngebäude in die vorhandene Dorfstruktur einzubinden. Die Neubauten sollen dabei die wesentlichen Merkmale der traditionellen niederbayerischen Waldlerhäuser aufnehmen.

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

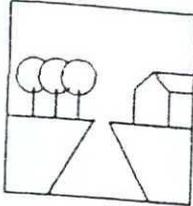


Wichtig ist dabei eine zeitgemäße Umsetzung
der architektonisch bestimmenden Grundelemente:

- Einsatz der richtigen Baumaterialien
Holz, Ziegel, Kalkmörtel und Feldstein haben
ihre eigenen Gesetzmäßigkeiten; aus diesen
Materialgesetzen entsteht eine bestimmende
Formensprache
- Form des Baukörpers
Kennzeichnend für diese Hauslandschaft sind
langgestreckte Gebäude ohne störende Vor- und
Rücksprünge
- Dachform und -neigung
Gleichgeneigtes Satteldach mit roter
Ziegeldeckung
- Proportion der Fassaden
Lochfassade mit einheitlicher Fensteranordnung.
Fensteröffnungen evtl. mit Läden.

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes
beschränken sich im wesentlichen auf diese be-
stimmenden Elemente. Eine Garantie für den Ausschluß
jedweder Geschmacksverirrungen kann dadurch nicht
erreicht werden. Dies wäre aber auch durch die
Aufnahme weiterer Detailfestsetzungen nicht zwingend
auszuschließen.

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

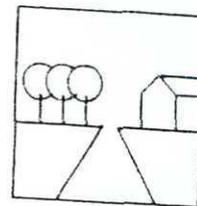


Umso wichtiger ist es, für das kleine Wohnquartier ein Bebauungskonzept zu entwickeln, welches die Topographie berücksichtigt und darauf abzielt die Baukörper in das homogene Ortsbild von Denkzell einzubinden.

Dies wird erreicht durch die Anordnung der Gebäude zueinander und die freien Übergänge von den öffentlichen über die halböffentlichen hin zu den privaten Räumen.

Mit dem großzügig angelegten Anger wird eine Gemeinschaftsfläche geschaffen, der mit dem öffentlichen Backofen eine Funktion für das gesamte Dorf zukommt.

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



8.4.2 GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Das Baugebiet liegt exponiert an einem Nordhang. Es grenzt an zwei Seiten an die freie Landschaft. Allerdings sind in den Randbereichen des geplanten Baugebietes markante Baum- und Strauchgürtel vorhanden, welche die Funktion einer Ortsrandeingrünung übernehmen können.

Der Entwurf des Bebauungsplanes zielt daher primär auf eine Durchgrünung des Baugebietes (Angerbereich). Die ergänzenden Randeingrünungen können auf privaten Flächen erfolgen.

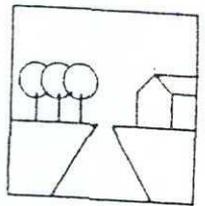
MINIMIERUNG DER BODENVERSIEGELUNG

Es soll eine Minimierung der Bodenversiegelung erzielt werden, um möglichst viel Oberflächenwasser an Ort und Stelle versickern zu lassen und direkt dem Grundwasser zuzuführen.

REGENWASSERRÜCKHALTUNG BZW. - VERSICKERUNG

Eines der wichtigsten Ziele für die Erschließung des Baugebietes ist die separate Erfassung von Oberflächenwasser, d. h. Dachflächenwasser und anfallendes Oberflächenwasser auf befestigten Flächen (Erschließungsstraße, Garageneinfahrten und Stellplätzen).

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

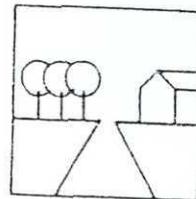


PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Es ist vorgesehen, insbesondere auf den öffentlichen Grünflächen, überwiegend Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden. Mit der Schaffung der Wassersammelgräben und der standortgerechten Bepflanzung und Ansaat der abgrenzenden Bereiche werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Gleichzeitig übernimmt diese Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern die Eingrünung des neuen Wohngebietes bzw. des Ortsrandes.

Auf den privaten Grünflächen ist die Pflanzung eines Laubbaumes pro 300 m² Gartenfläche vorgeschrieben, um einen ausgewogenen Bestand mittel- und großkroniger Bäume zu erhalten.

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



8.4.3 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

8.4.3.1 STRASSEN UND WEGE

Das Baugebiet wird über eine um den Anger führende Stichstraße erschlossen.

8.4.3.2 WASSER, ABWASSER, OBERFLÄCHENWASSER

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Trinkwasserversorgung. Trinkwasser steht in ausreichender Menge und einwandfreier Qualität zur Verfügung.

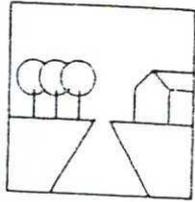
Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasser werden in einer Schmutzwasserkanalisation gesammelt und mittels geplanter pneumatischer Pumpstation, der Abwasseranlage Denkzell, an die bestehende Mischwasserkanalisation Konzell angeschlossen.

Der Standort der pneumatischen Pumpstation befindet sich etwa in der Ortsmitte von Denkzell.

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



SAMMELGRÄBEN FÜR OBERFLÄCHENWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)

Die gesonderte Fassung des Oberflächenwassers in einer Entwässerungsmulde und die Ableitung in den Retentionsteich im Bereich der Hangmulde ist eine der wichtigsten Maßnahmen bei der Erschließung dieses Baugebietes.

Dachflächenwasser sind von den Grundstückseigentümern in einer Zisterne zu sammeln und können

1. als Brauchwasser
2. als Gießwasser genutzt werden
3. darüberhinaus ggf. zur Speisung eines kleinen Gartenteiches oder Feuchtbiotopes verwendet werden.

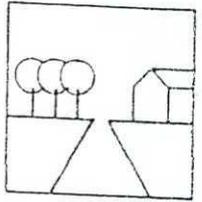
Der Überlauf wird an die öffentlichen Entwässerungsmulden angeschlossen.

Oberflächenwasser von befestigten Flächen (Erschließungsstraße, Privatstraßen, Stellplätze, Garagenzufahrten) sollen ebenfalls gesammelt und in die Entwässerungsmulden abgeleitet werden.

Insgesamt wird durch die separate Erfassung des Oberflächenwassers (Trennsystem) die Kanalisation entlastet.

Eine ausreichende Dimensionierung der Sammelgräben ist erforderlich. Mit der Planung wurde von der Gemeinde das Ing. Büro Sehlhoff beauftragt.

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



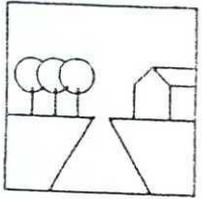
8.4.3.3 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt durch die OBAG. Das Gebiet soll verkabelt werden.

8.4.3.4 ABFALLENTSORGUNG

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

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



8.5 ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

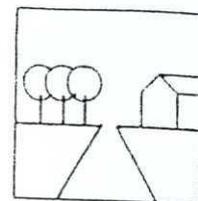
8.5.1 ÖFFENTLICHE GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

Für öffentliche bauliche Einrichtungen sind keine Gemeinbedarfsflächen erforderlich.

8.5.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Als öffentliche Grünfläche wird der Anger und die nordseitige Hangmulde mit dem Retentions-teich ausgewiesen.

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



8.6 FLÄCHEN

8.6.1 BRUTTOWOHNBAULAND ca. 11.500 m²

8.6.2 ÖFFENTLICHE VERKEHRSWEGE

Straße ca. 700 m²

Straßenbegleitgrün (Entwässerung) ca. 1.510 m²

8.6.3 RANDEINGRÜNUNG ca. 1.460 m²

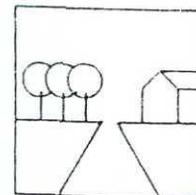
8.6.4 NETTOWOHNBAULAND / PARZELLENGRÖSSE

Parz. Nr. Fläche ca. m²

1	940
2	690
3	950
4	1.190
5	1.030
6	1.020
7	930
8	1.080

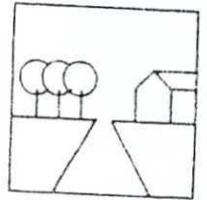
7.830

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



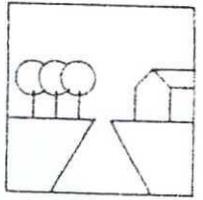
8.6.5	DURCHSCHNITTliche PARZELLENGRÖSSE	ca.	980 m ²
8.6.6	EINWOHNERZAHL 8 x 3,5		28 EW
8.6.7	BRUTTOWOHNDICHTe		24 EW/ha
8.6.8	NETTOWOHNDICHTe		36 EW/ha

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



8.7	ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN (netto)		
8.7.1	Grunderwerb Straßen und Grünflächen		
	ca. 11.500 m ² xDM		(Angabe Gemeinde)
		= DM
8.7.2	Kosten für die Straßenerschließung		
	Erschließungsstraße		
	800 m ² x 120,-- DM/m ²	=	96.000,-- DM
	Rasenpflaster		
	27 m ² x 110,-- DM/m ²	=	29.700,-- DM
	Gehweg (wassergebunden)		
	40 m ² x 50,-- DM	=	2.000,-- DM
8.7.3	Beleuchtung		15.000,-- DM
8.7.4	Grünflächen, Bepflanzung		
	ca. 2.200 m ² x 25,-- DM/m ²	=	55.000,-- DM
8.7.5	Wasserversorgung		
	Wasserleitung		
	150 m x 250,-- DM/lfdm	=	37.500,-- DM
	Hausanschlüsse		
	8 Stck. á 1.000,-- DM/Stck.	=	8.000,-- DM

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



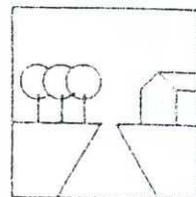
8.7.6 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserkanal		
ca. 190 m x 390,-- DM/m	=	74.100,-- DM
Regenwasserkanal (Durchlässe)		
ca. 70 m x 100,-- DM/m	=	7.000,-- DM
Gräben		
ca. 230 m x 50,-- DM/m	=	11.500,-- DM
Retentionsmulden und Teich		5.000,-- DM

Die Kostenschätzung basiert auf
aktuellen Vergleichswerten.

Eine genaue Kostenermittlung erfolgt
nach Ausarbeitung der Objektplanung.

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



9. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Das Baugebiet "Denkzell" ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Konzell derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt (Deckblatt zum FNP).