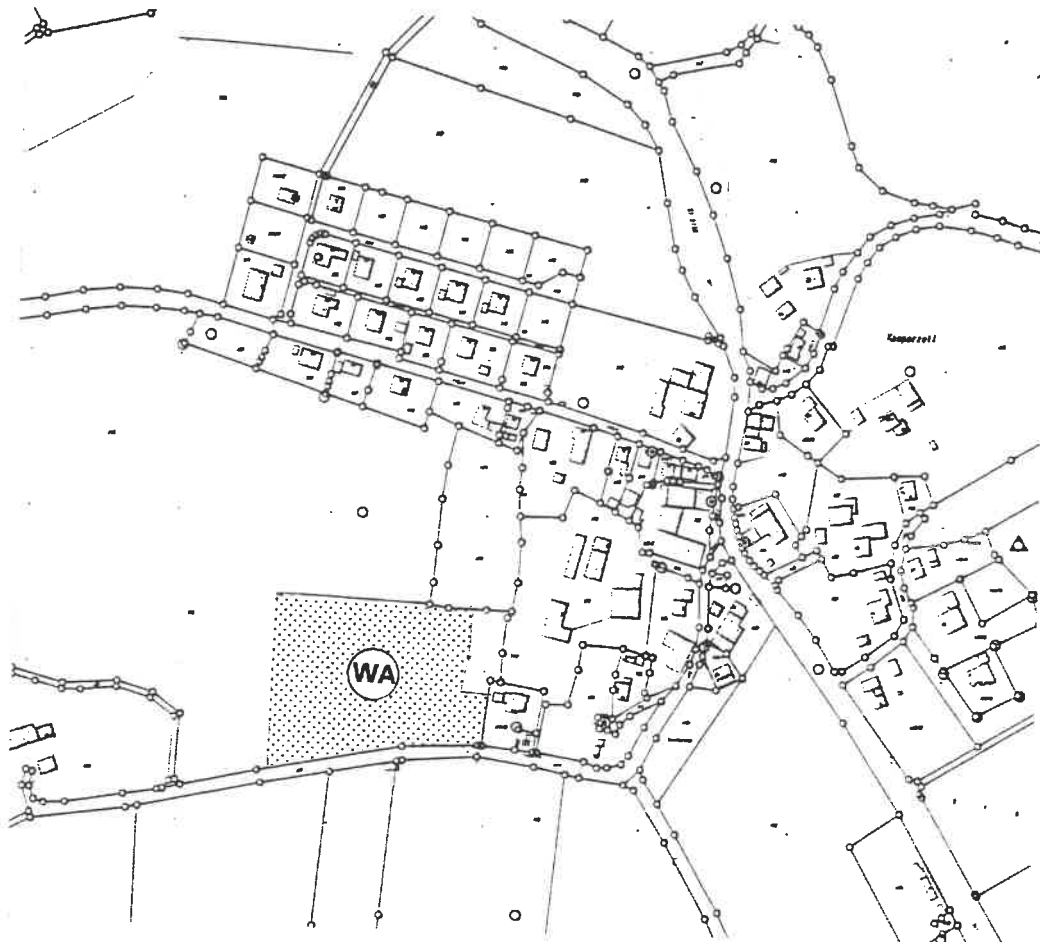


Original

# B E B A U U N G S P L A N

## "K A S P A R Z E L L"



<b>ORT</b> <b>GEMEINDE</b> <b>LANDKREIS</b> <b>REGIERUNGSBEZIRK</b>	<b>KASPARZELL</b> <b>KONZELL</b> <b>STRAUBING-BOGEN</b> <b>NIEDERBAYERN</b>
<b>Bestandsaufnahme Juli 1998</b>  <b>Planfassung 15.02.2000</b>	<b>geändert 23.05.2002</b> <b>geändert _____</b> <b>geändert _____</b>
<b><u>BEBAUUNGSPLAN:</u></b> <b>Architekturbüro</b> <b>Hornberger/Illner/Weny</b> <b>Landshuter Straße 23</b> <b>94315 Straubing</b>	<b>DECKBLATT NR.</b> <b>01</b>

# **Bebauungsplan „Kasparzell“ der Gemeinde Konzell**

## **Deckblatt Nr. 01**

### **1. BEGRÜNDUNG**

#### **1.1 Planungsanlass / Planungsziel**

Die Gemeinde Konzell beabsichtigt das am westlichen Ortsrand von Kasparzell ausgewiesene Wohnbaugebiet flächenmäßig zu reduzieren. Zudem soll das geänderte Planungskonzept eine zeitlich getrennte Realisierung insbesondere der Erschließungsmaßnahmen ermöglichen.

Das vorliegende Deckblatt reduziert die Planungsfläche im Norden um ca. 40 m. Die Parzellengrößen werden insgesamt verkleinert und von ursprünglich 15 Bauparzellen auf nunmehr 13 Parzellen reduziert. Das bereits errichtete Wohnhaus (Parz. 1) ist von den Änderungen des Bebauungsplanes nicht tangiert.

#### **1.2 Ver- und Entsorgung des Baugebietes**

Keine inhaltliche Änderung gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan.

#### **1.3 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung**

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden durch das Deckblatt Nr. 01 nicht ausgelöst.

## 2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Änderungen durch Deckblatt Nr. 01 sind durch Kursivdruck gekennzeichnet.

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4, Abs. 1 und 2 BauNVO

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,35

GFZ max. zulässige Geschoßflächenzahl 0,7

### 2.2 Anzahl der Vollgeschosse

<i>Parz. 10-13</i>	<i>I Vollgeschoss</i>
<i>übrige Parzellen</i>	<i>II Vollgeschosse als Höchstgrenze</i>

### 2.3 Baugestaltung Hauptgebäude

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 24°-35° Haustyp 1  
18°-28° Haustyp 2

Dachdeckung: kleinformatische Dachplatten in roter bis brauner Farbgebung

Dachgauben: stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m<sup>2</sup>.

Solar- und Photovoltaikanlagen: sind zulässig

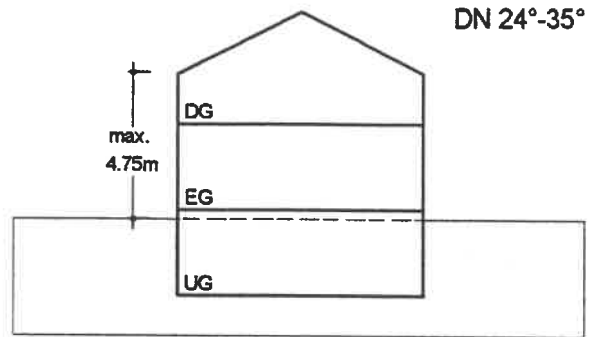
Wandhöhe: max. 4,75 m bei Haustyp 1  
traufseitig max. 6,75 m bei Haustyp 2

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

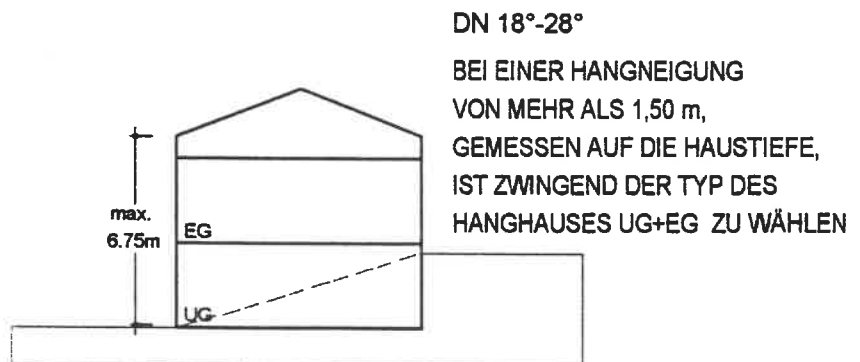
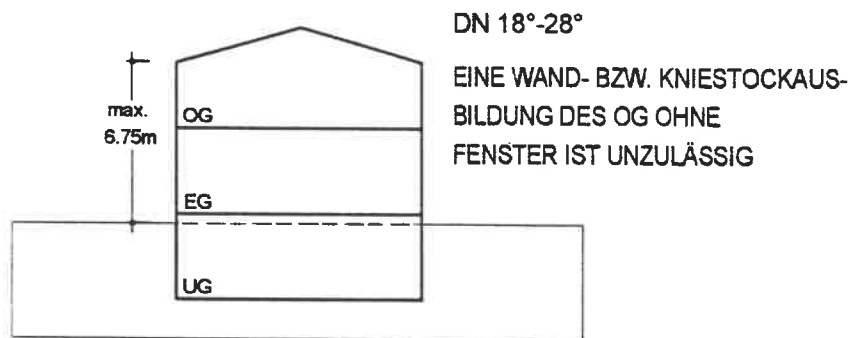
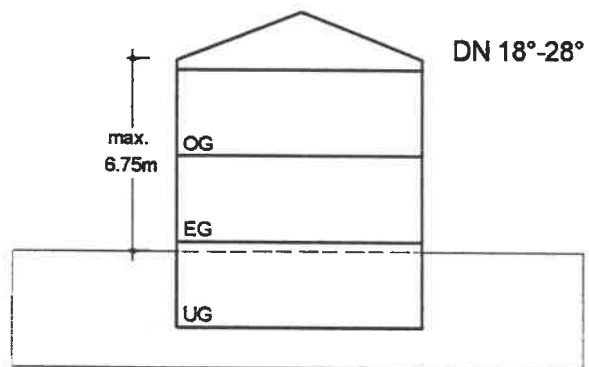
Sockel: sichtbar, abgesetzte Sockel sind unzulässig.  
Der Anstrich ist im Farbton der Fassade auszuführen.

# Regelquerschnitte der Haustypen

Haustyp 1



Haustyp 2



## **2.4 Baugestaltung Nebengebäude**

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

Zufahrten gepflastert (Granit, Beton) mit offenen Fugen oder mit wassergebundenen Decken.  
Asphaltierte Zufahrten unzulässig.

## **2.5 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 und 7 BayBO. Entgegen Art. 6 und 7 BayBO dürfen lediglich Grenzgaragen bis 50 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche aus gestalterischen Gründen 1 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt werden.

## **2.6 Einfriedungen**

Straßenseitig: sockellose senkrechte Holzlattenzäune, Zaunhöhe max. 1,20 m

Gartenseitig: wie vor. Zusätzlich sockellose Maschendrahtzäune, Höhe max. 1,20 m

*Hinterpflanzung: An die freie Feldflur grenzende Zäune der Parz. 10-13 sind zu hinterpflanzen. Auswahlliste der Sträucher sh. 2.8.2*

## **2.7 Stützmauern**

Stützmauern sind nur als sog. „Trockenmauern“ zulässig. Höhe max. 1,00 m.

## 2.8 Grünordnung

### 2.8.1 Öffentliche Grünflächen

- Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

#### 2.8.1.1 Straßenbegleitende Pflanzungen

Zu pflanzende **Einzelbäume** mit Festlegung nach Art und Standort

CB	Carpinus betulus	Hainbuche
SA	Sorbus aucuparia	Eberesche
FS	Fagus silvatica	Rot-Buche (Übergang zur freien Landschaft)

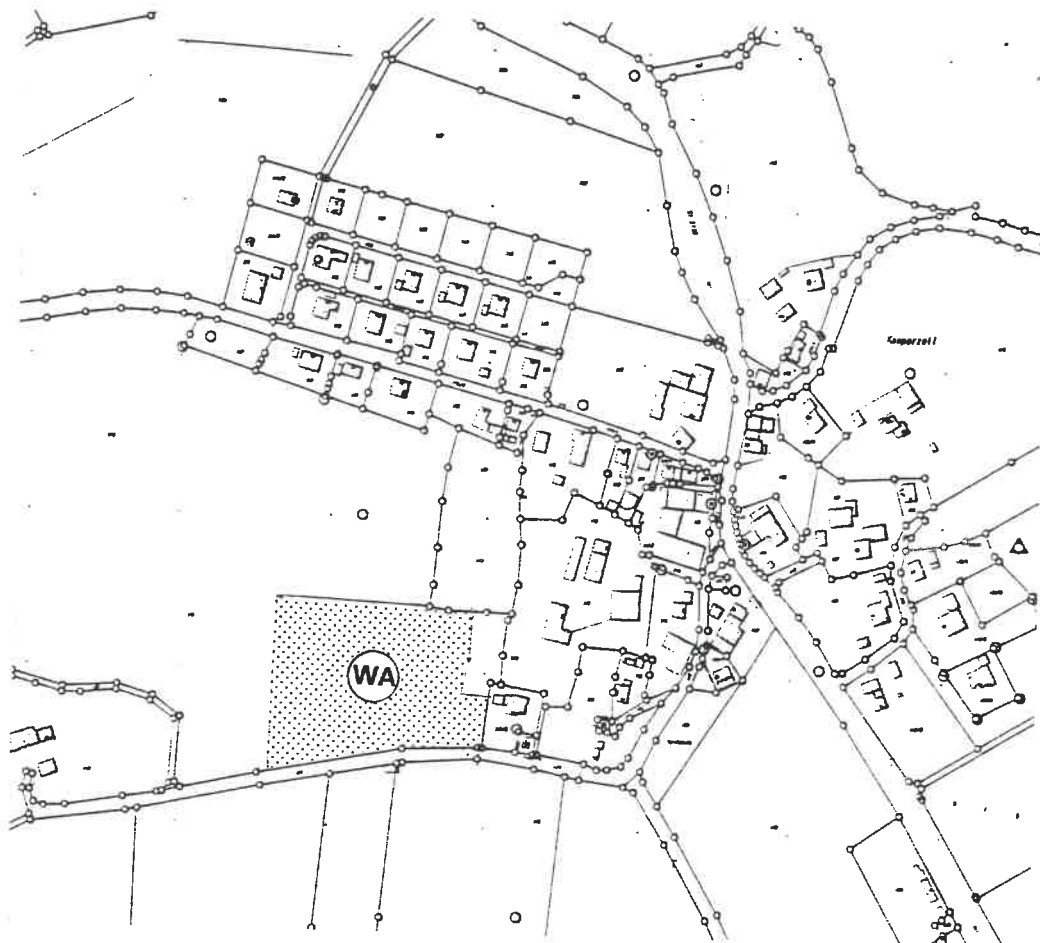
Zu pflanzende **Sträucher**; die detaillierte Festlegung erfolgt im Freiflächengestaltungsplan

z. B. Ligustrum vulgare, Corylus avellana, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Rosa canina, ...

Original

# B E B A U U N G S P L A N

## "K A S P A R Z E L L"



<b>ORT</b> <b>GEMEINDE</b> <b>LANDKREIS</b> <b>REGIERUNGSBEZIRK</b>	<b>KASPARZELL</b> <b>KONZELL</b> <b>STRAUBING-BOGEN</b> <b>NIEDERBAYERN</b>
<b>Bestandsaufnahme Juli 1998</b>  <b>Planfassung 15.02.2000</b>	<b>geändert 23.05.2002</b> <b>geändert _____</b> <b>geändert _____</b>
<b><u>BEBAUUNGSPLAN:</u></b> <b>Architekturbüro</b> <b>Hornberger/Illner/Weny</b> <b>Landshuter Straße 23</b> <b>94315 Straubing</b>	<b>DECKBLATT NR.</b> <b>01</b>

# **Bebauungsplan „Kasparzell“ der Gemeinde Konzell**

## **Deckblatt Nr. 01**

### **1. BEGRÜNDUNG**

#### **1.1 Planungsanlass / Planungsziel**

Die Gemeinde Konzell beabsichtigt das am westlichen Ortsrand von Kasparzell ausgewiesene Wohnbaugebiet flächenmäßig zu reduzieren. Zudem soll das geänderte Planungskonzept eine zeitlich getrennte Realisierung insbesondere der Erschließungsmaßnahmen ermöglichen.

Das vorliegende Deckblatt reduziert die Planungsfläche im Norden um ca. 40 m. Die Parzellengrößen werden insgesamt verkleinert und von ursprünglich 15 Bauparzellen auf nunmehr 13 Parzellen reduziert. Das bereits errichtete Wohnhaus (Parz. 1) ist von den Änderungen des Bebauungsplanes nicht tangiert.

#### **1.2 Ver- und Entsorgung des Baugebietes**

Keine inhaltliche Änderung gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan.

#### **1.3 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung**

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden durch das Deckblatt Nr. 01 nicht ausgelöst.



## 2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Änderungen durch Deckblatt Nr. 01 sind durch Kursivdruck gekennzeichnet.

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4,  
Abs. 1 und 2 BauNVO

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,35

GFZ max. zulässige Geschoßflächenzahl 0,7

### 2.2 Anzahl der Vollgeschosse

*Parz. 10-13* I Vollgeschoss  
*übrige Parzellen* II Vollgeschosse als Höchstgrenze

### 2.3 Baugestaltung Hauptgebäude

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 24°-35° Haustyp 1  
18°-28° Haustyp 2

Dachdeckung: kleinformatige Dachplatten in roter  
bis brauner Farbgebung

Dachgauben: stehende Dachgauben mit einer Vorder-  
ansichtsfläche von max. 2,5 m<sup>2</sup>.

Solar- und  
Photovoltaik-  
anlagen: sind zulässig

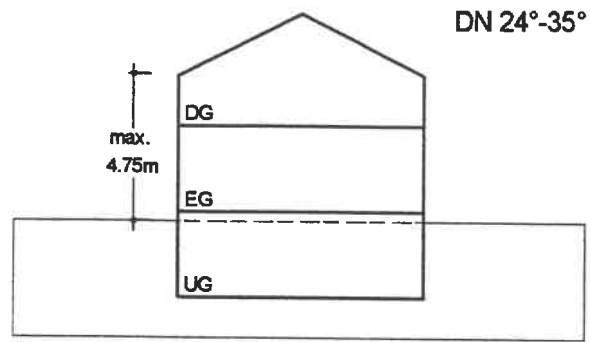
Wandhöhe:  
traufseitig max. 4,75 m bei Haustyp 1  
max. 6,75 m bei Haustyp 2

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

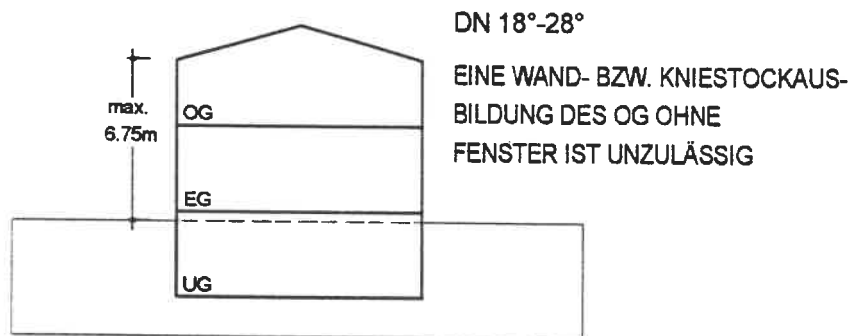
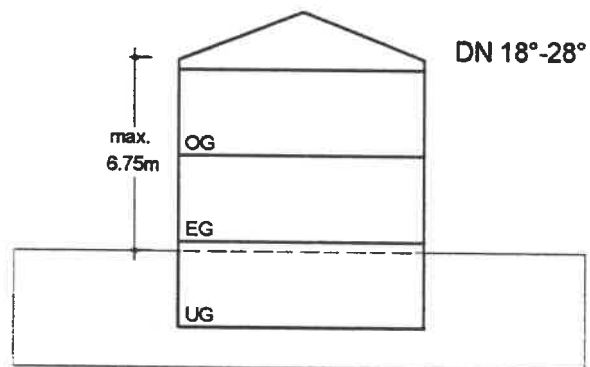
Sockel: sichtbar, abgesetzte Sockel sind unzulässig.  
Der Anstrich ist im Farbton der Fassade auszuführen.

# Regelquerschnitte der Haustypen

Haustyp 1



Haustyp 2



## **2.4 Baugestaltung Nebengebäude**

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

Zufahrten gepflastert (Granit, Beton) mit offenen Fugen oder mit wassergebundenen Decken.  
Asphaltierte Zufahrten unzulässig.

## **2.5 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 und 7 BayBO. Entgegen Art. 6 und 7 BayBO dürfen lediglich Grenzgaragen bis 50 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche aus gestalterischen Gründen 1 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt werden.

## **2.6 Einfriedungen**

Straßenseitig: sockellose senkrechte Holzlattenzäune, Zaunhöhe max. 1,20 m

Gartenseitig: wie vor. Zusätzlich sockellose Maschendrahtzäune, Höhe max. 1,20 m

*Hinterpflanzung: An die freie Feldflur grenzende Zäune der Parz. 10-13 sind zu hinterpflanzen. Auswahlliste der Sträucher sh. 2.8.2*

## **2.7 Stützmauern**

Stützmauern sind nur als sog. „Trockenmauern“ zulässig. Höhe max. 1,00 m.

## **2.8 Grünordnung**

### **2.8.1 Öffentliche Grünflächen**

- Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

#### **2.8.1.1 Straßenbegleitende Pflanzungen**

Zu pflanzende **Einzelbäume** mit Festlegung nach Art und Standort

CB	Carpinus betulus	Hainbuche
SA	Sorbus aucuparia	Eberesche
FS	Fagus silvatica	Rot-Buche (Übergang zur freien Landschaft)

Zu pflanzende **Sträucher**; die detaillierte Festlegung erfolgt im Freiflächengestaltungsplan

z. B. Ligustrum vulgare, Corylus avellana, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Rosa canina, ...

### 2.8.1.2 Pflanzungen im Bereich des Sammelgrabens und der Retentionsfläche

Zu pflanzende **Einzelbäume** mit Festlegung nach Art und Standort

AP           Acer pseudoplatanus                           Berg-Ahorn

Zu pflanzende **Sträucher** der potentiell natürlichen Vegetation (Überlappungszone von submontanen Bergmischwäldern und submontanen Buchen-Fichten-Tannen-Wälder) und im unmittelbaren Bereich der wechselfeuchten Gräben für diesen Standort geeignete Gehölze:

z.B.

Corylus avellana, Lonicera xylosteum, Cornus sanguinea  
Ligustrum vulgare, Viburnum lantana, Crataegus monogyna, ...

#### **Freiflächengestaltungsplan**

Für den Bereich der öffentlichen Grünflächen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

### 2.8.1.3 Extensive Obstwiese

Es wird empfohlen, auf nachfolgend genannte Sorten zurückzugreifen.

Sortenempfehlung der Niederbayer. Lehr- und Versuchswirtschaft für Obstbau, Deutenkofen:

- Apfelsorten für Extensivanbau in der Flur und als Mostobst:  
Rheinischer Bonapfel, Grahams, Bitterfelder, Roter Eiserapfel, Mauzen

- Birnensorten:  
Neue Poiteau, Bunte Julibirne, Conference, Md. Verte, Gute Graue

- Zwetschgen:  
Wagenheimer, Schönberger, Italiener, ...

Weitere Sorten können über den Kreisfachberater für Gartenkultur und Landespflege im Landratsamt Straubing-Bogen erfragt werden.

#### Pflanzgrößen

##### **Bäume - Einzelstellung:**

Hochstämme, 3-4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Ballen, STU 18-20

##### **Bäume - verdichteter Pflanzbereich:**

Mindestqualität: 2xv, Höhe 200-225

##### **Heister:**

Mindestqualität: 2xv, Höhe 60-100

##### **Sträucher:**

Mindestqualität: 2xv, Höhe 60-100

##### **Obstgehölze:**

Hochstämme, 3-4 x verpflanzt, m. Db., STU 16-18

- 90 % Sträucher, 10 % Heister
- Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu mind. 3-5 St. einer Art
- Heister einzeln und in unregelmäßigen Abständen