

## 2.8.2 Private Grünflächen

### 2.8.2.1 Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern

- Je 200 m<sup>2</sup> **Gartenfläche** ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.
- Es wird empfohlen max. **Bäume** 2. Ordnung (Höhe bis ~15 m / Kronendurchmesser ~10 m) zu pflanzen, da bei Bäumen 1. Ordnung schnell Probleme hinsichtlich ihrer Größe auftreten.

#### **Pflanzqualität:**

Hochstämme / Stammbüsche 3xv, m. B., STU 14/16 bzw. 16/18 oder Solitärs.

#### **Sträucher:**

An den Sammelgräben und in den Bereichen der Privatgrundstücke, die zur freien Landschaft angrenzen, sind Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation bzw. die zusätzlich unter 2.8.1 genannten zu verwenden.

#### **Pflanzqualität:**

mind. 2xv, Höhe 60-100

**Nadelgehölze** wie Chamaecyparis (Scheinzypresse) bzw. Thujen (Lebensbaum) u.ä. dürfen nicht gepflanzt werden.

Da in diesem Bereich der potentiell natürlichen Vegetation Tannen und Fichten natürlich vorherrschen, können diese in Arten und Sorten zu einem geringen Teil verwendet werden.

#### **Zeitpunkt der Pflanzungen**

Die Pflanzungen müssen bis spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

### **3. TEXTLICHE HINWEISE**

#### **3.1 Archäologie**

Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) oder das Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) zu verständigen.

#### **3.2 Landwirtschaft**

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

#### **3.3 Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide**

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

#### **3.4 Pflanzabstände**

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 zu landwirtschaftlichen Flächen 4,00 m.

Zu den Stromversorgungs-Erdkabeln ist bei Baumbepflanzungen ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich, so sind in Absprache mit den Stromversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

### **3.5 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.

### **3.6 Oberflächenwasser**

Für jedes Wohngebäude haben die Bauwerber einen Regenauffangbehälter mit mindestens 5 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen zu erstellen und zu unterhalten. Das anfallende Oberflächenwasser ist in dieser Anlage zu sammeln und z.B. für die Gartenbewässerung oder die WC-Spülung zu verwenden.

### **3.7 Bauschuttrecycling**

Für den Unterbau von Straßen und Stellplätzen sollte nach Möglichkeit Bauschutt-Granulat aus dem Bauschuttrecycling verwendet werden.

### **3.8 Agenda 21**

Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen. Insbesondere sollte bei der Planung berücksichtigt werden:

- Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
- Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom

# 4 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

## 2. Maß der baulichen Nutzung

I ein Vollgeschoß Parz. 10 - 13

II zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze Parz. 1-9

2.1 Geschößflächenzahl  
GFZ max. 0,7

2.2 Grundflächenzahl  
GRZ max. 0,35

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 offene Bauweise

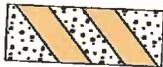


Baugrenze

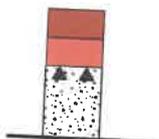
## 4. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsflächen



Notüberfahrt ( Müllfahrzeuge,  
Rettungsfahrzeuge etc. )



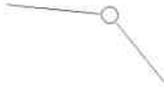
Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung  
bei privaten Garagenzufahrten

## 4.1 PLANLICHE HINWEISE

### Grenzpunkte und Grenzen



Polygonpunkt



Flurstücksgrenze

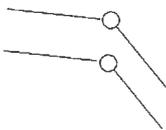


Grenzstein



Teilung der Grundstücke im Rahmen  
einer geordneten baulichen Entwicklung

### Straßen und Wege



abgemarkter Weg

### Verschiedenes

555

Flurstücksnummer



Höhenlinien

1

Parzellennummer



Garagen, Carports, Zufahrt in Pfeilrichtung

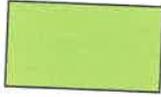


bestehende Gebäude



möglicher Baukörper mit vorgeschlagener  
Firstrichtung

## 5. Grünflächen



öffentliche Grünflächen

## 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Zweckbestimmung: Regenrückhalte-  
teich bzw. Absetzbecken

## 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



bestehende Bäume



zu pflanzende Laubbäume  
(Standort zwingend)



zu pflanzende Großbäume  
im Straßenraum, Standort festgesetzt



flächendeckend anzulegende Strauchpflanzungen

## 8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

## 6. VERFAHRENSVERMERKE (vereinfachtes Verfahren)

### 1. Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Konzell hat in der Sitzung vom 06.12.2001 die Änderung des Bebauungsplanes „WA Kasparzell“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.04.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

### 2. Beteiligung der von der Änderung betroffenen Bürger

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 01 wurde den von der Änderung betroffenen Bürgern gem. § 13 Nr. 2 BauGB zur Kenntnis- und Stellungnahme gegeben.

Gemeinde Konzell, 03.04.2002

.....  
1. Bürgermeister

### 3. Beteiligung der von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange

Zu dem Deckblatt in der Fassung vom 28.02.2002 wurden die davon berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 03.04.2002 bis 24.04.2002 beteiligt.

### 4. Satzung

Die Gemeinde Konzell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.05.2002 das Deckblatt zum Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 23.05.2002 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Konzell, 10.06.2002

.....  
Kienberger, 1. Bürgermeister

### 5. Ausfertigung

Das Deckblatt in der Fassung vom 23.05.2002 wird hiermit ausgefertigt

Gemeinde Konzell, 10.06.2002

.....  
1. Bürgermeister

### 6. Inkrafttreten des Deckblattes nach § 10 (3) BauGB

Der Beschluss des Deckblattes durch die Gemeinde wurde am .....  
ortsüblich bekanntgegeben.

Gemeinde Konzell, 04. Juli 2002

.....  
1. Bürgermeister

04. Juli 2002