

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Geltungsbereich der Satzung

II. PLANLICHE HINWEISE

1. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 06/2025)

- 1.1. Flurgrenze
- 1.2. Flurstücknummer
- 1.3. Wohngebäude
- 1.4. Nebengebäude
- 2.1. 20 m - Anbauverbotszone St 2140 gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG
- 2.2. 1,0 m - Höhenschichtlinie: Auswertung Digitale Geländemodell DGM1 der Bayerischen Vermessungsverwaltung
- 2.3. Gewässerlinie

III. SATZUNG

Nach § 35 Abs. 6 BauGB erlässt die Gemeinde Konzell folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung für den Ortsteil "Oberes Punzendorf" der Gemeinde Konzell umfasst die Flurstücke 186/1 (Tfl.), 618, 619 (Tfl.), 625, 626, 627 (Tfl.), 629 (Tfl.), 629/1, 630, 631 (Tfl.), 632 (Tfl.), 637/1 (Tfl.), 638, 638/1 (Tfl.), 639 (Tfl.), 640, 641 (Tfl.) und 642 (Tfl.), der Gemarkung Konzell. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan Außenbereichssatzung des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1.000.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für Gebäude ist eine maximale Wandhöhe von 8,50 m zulässig. Den unteren Bezugspunkt für die Wandhöhe bildet das talseitige Urfelde, den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Oberkante der Dachhaut, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte.

Es sind Satteldächer mit 15° - 35° Dachneigung zulässig. Die Dachdeckung ist mit Dachpfannen oder Dachziegel in roten bis rotbraun und antrazit zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Untergeordnete, überdachte Stellplätze (Carports) sind auch mit Flachdach zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bis zu einer Neigung von 35° zulässig. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

Die Flächenbefestigung von Garagenvorplätzen, Hof- und Betriebsflächen oder privaten Hauszufahrten ist wasserdruckfest auszuführen. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, gerumpeltes Betonpflaster, Rasenpflaster oder Schotterbelag.

Abgrabungen sind bis maximal 1,5 m bezogen auf das Urfelde zulässig. Aufschüttungen sind bis maximal 2,0 m bezogen auf das Urfelde zulässig.

Stützmauern zur Sicherung von Abtrags- oder Auftragsböschungen sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,5 m zulässig. Ausführung in Natursteinmauerwerk, als Granit-Trockenmauer oder vollflächig begrünte Stützelemente.

Es dürfen keine neuen Grundstückszufahrten auf die Staatsstraße 2140 errichtet werden. Die Anbauverbotszone von 20 m zum Fahrbaahrand der Staatsstraße 2140 gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG ist zu beachten.

§ 4 Hinweise

Hinweise durch Planzeichen: Siehe Lageplan Satzung Maßstab 1: 1.000 sowie Punkt II. Planliche Hinweise.

Hinweise durch Text:

a) **Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände:**
Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Artikel 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

§ 4 Hinweise

Hinweise durch Planzeichen: Siehe Lageplan Satzung Maßstab 1: 1.000 sowie Punkt II. Planliche Hinweise.

Hinweise durch Text:

- a) **Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände:**
Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Artikel 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.
- b) **Hinweise des Stromversorgers:**
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trasse nachgepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzabstand für Kabel beträgt bei Aufgräbungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Für Kabelfauschäden dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdrückt sind, verwendet werden. Ein Prüfnachweis der Einführung ist nach Aufruforderung vorzulegen. Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kanal-, Gas- und Freileitungen" der Bayernwerk Netz GmbH sind zu beachten.
- c) **Brandschutz:**
Die Beflänge des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.

Feuerwehrzufahrt:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AIMBI 2008 S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatz durchmesser von mindestens 18 m für Feuerwehr einsatzfähig mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflächenhydranten mit zwei B-Abgängen gemäß DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbaahrand außerhalb des Gebäudeumrasters anzuordnen.

d) Wasserwirtschaft:

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und festgestellten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (z. B. Zisternen mit 5 m³ Volumen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen. Bei einer Nutzung für die Toiletenspülung ist die Gemeinde Konzell zu informieren.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Sicherungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFRIV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten vongesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOG) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer TRENOG zu beachten.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen. Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamts Deggendorf zu verständigen.

Bei Geländeabschnitten muss mit Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestaltung erforderlich. Einheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.

e) Bodenschutz:
Die DIN 19639 "BodenSchutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" ist zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in einer durchzuweilbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 7 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwendendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 (Stand: Oktober 2023) gegeben sein. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.

f) Abfallwirtschaft:
Die Abfallbehältnisse sind am Abfuhrtag an der Durchgangsstraße zur Abholung bereitzustellen.

g) Denkmalschutz:
Im Plangebiet sind keine Baudenkämäler vorhanden. **Es sind keine Bodendenkmäler bekannt.**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen gemäß Artikel 8 Absatz 1 und 2 BayDSchV.

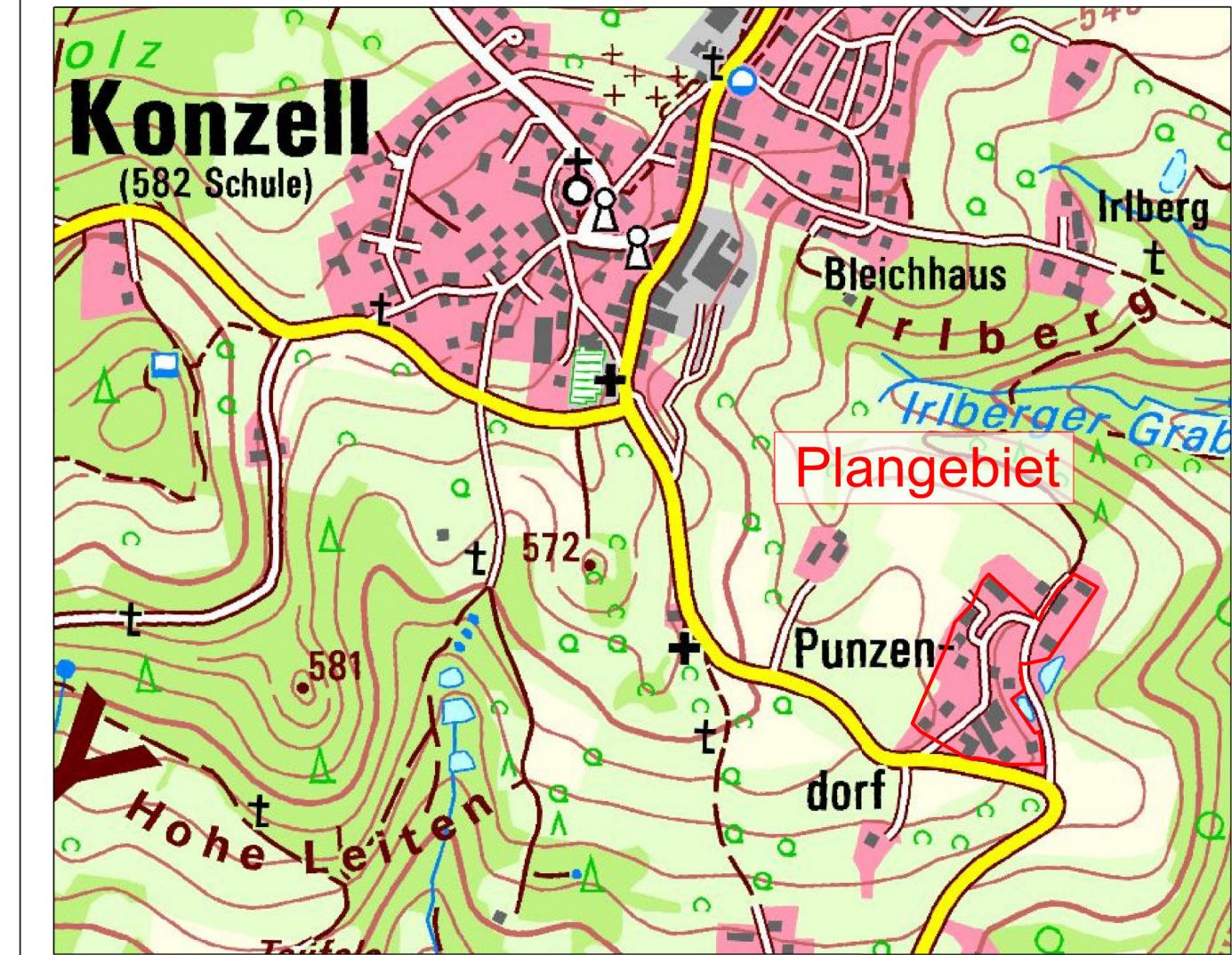
h) Naturschutzfachliche Eingriffsregelung:
Nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung auf der Ebene des konkreten Vorhabens (Bauantrag) abzuarbeiten. Abhängig von der Eingriffserheblichkeit sind ggf. Maßnahmen zur Eingründung oder Kompensation erforderlich.

i) Hinweise des Telekommunikationsunternehmens:
Im Planbereich befinden sich Anlagen der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand der ober- und unterirdischen Anlagen darf durch bauliche Maßnahmen nicht gefährdet werden.

Bestehende Anlagen reichen evtl. nicht aus, um neue Wohngebäude zu versorgen. Es kann daher sein, dass bereits ausgebauten Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen. Vor Tiefarbeiten in der Nähe der Telekommunikationsanlagen ist eine Einweisung in die genaue Lage dieser Anlagen erforderlich.

j) Hinweise des Straßenbaulastträgers:
Für die St 2140 wurde 2021 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 1707 Kfz/24h mit etwa 7,4 % Schwerverkehr ermittelt. Eventl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen haben Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Vorsichtig wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger der St 2140 auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von den Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten Gebiet gestellt werden, ablehnt.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Konzell hat in der öffentlichen Sitzung vom 04.06.2025 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde Konzell hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 01.10.2025 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 10.10.2025 bis 10.11.2025 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Konzell hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.10.2025 bis einschließlich 10.11.2025 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Konzell hat am 10.12.2025 den Entwurf sowie die Begründung der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 10.12.2025 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Außenbereichssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2025 bis einschließlich 10.01.2026 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 10.12.2025 bestimmt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Konzell hat die Außenbereichssatzung mit Begründung in der Fassung vom 10.12.2025 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2025 als Satzung beschlossen.

Konzell, den

(H. Kienberger, 1. Bürgermeister)

7. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konzell, den

(H. Kienberger, 1. Bürgermeister)

8. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am 10.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Satzung ist damit rechtskräftig.

LAGEPLAN SATZUNG

