

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Mass der Nutzung	
11 GRZ 0,35	Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ).
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
21	Baugrenze.
3. Verkehrsflächen	
3.1	Verkehrsflächen, privat.
3.2	Verkehrsflächen, öffentlich.
4. Grünordnung	
4.1	Baum zu erhalten.
4.2	Pfanzgebot für Bäume. Siehe textliche Festsetzung § 3 h).
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	
5.1	Umgrenzung Kompensationsfläche, Anlage eines Heckensaumes.
5.2	Pfanzgebot für Bäume und Sträucher. Siehe textliche Festsetzung § 3 j).
6. Hauptversorgungsleitungen	
6.1	Hauptversorgungsleitung oberordnisch. Strom: 20-kV-Freileitung mit Schutzbereich (10,0 m beiderseits).
6.2	Hauptversorgungsleitung oberordnisch, Telefonleitung.
7. Sonstige Planzeichen	
7.1	Massangabe.
7.2	144 m ² Flächenangabe Baufeld / private Verkehrsfläche.
7.3	Geltungsbereich der 1. Änderung der kombinierten Festlegungs- und Einbeziehungssatzung "Ichendorf".

III. SATZUNG

Auf Grund von § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Konzell folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem Lageplan Satzung M 1: 1.000. Der Lageplan Satzung ist Bestandteil der Satzung.

Die Festsetzungen gemäß § 2 und § 3 sowie die Hinweise nach § 4 gelten ausschließlich für den Geltungsbereich der 1. Änderung.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit ein Teil des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

Festsetzungen durch Planzeichen: Siehe Lageplan Satzung Maßstab 1:1000 sowie Punkt I. Planliche Festsetzungen.

Festsetzungen durch Text:

- a) Art der baulichen Nutzung:
Es sind ausschließlich Wohngebäude und Nebengebäude zulässig.
- b) Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl (GRZ): 0,35
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,80
- c) Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Wohngebäude 6,80 m. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Garagen, Carports und Nebengebäude 4,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt das Umgelände, als oberer Bezugspunkt gilt beim Satteldach der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachraum, beim Flachdach die Oberkante der Attika. Die Bezugspunkte sind bei Satteldach in der traufseitigen Gebäudemitte talseits, bei Flachdach in der Gebäudemitte talseits, zu messen.
- d) Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Zulässige Dachformen: Satteldach (SD), Flachdach oder Pultdach (PD) ist ausschließlich bei Garagen oder Carports zulässig.

Zulässige Dachneigung: 15° - 35° (SD), 10° - 20° (PD).

Dachmaterial: Ziegel oder Pfannen in rot, bis rotbraunen Tönen oder anthrazit. Bei untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden sind Metalldachdeckungen zulässig.

Dachgauben: Mit einer Gesamtlänge vom max 1/3 der Gebäudelänge und eines Mindestabstandes zur befestigten Außenwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benochbarer Gauben: 1,50 m.

e) Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Auf Flachdächern ist eine Aufstellung zulässig, die Anlagen dürfen eine Höhe von 1,0 m über Oberkante der Attika nicht überschreiten. Gebäudeunabhängige, freistehende Solar- oder Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

f) Auffüllungen / Abgrabungen / Stützmauern:
Geländeauflösungen sind bis maximal 1,5 m bezo gen auf das Umgelände zulässig. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein. Gelände-abgrabungen sind bis maximal 2,0 m bezo gen auf das Umgelände zulässig.

Stützmauern zur Sicherung von Abgrabungen sind bis zu einer maximalen sichtbaren Höhe von 2,0 m über geplantem Gelände zulässig. Ausführung als Natursteinmauer, Trockenmauer oder begrünte Betonstützwände. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Umgeländekanten anzugeben und die Höhen der geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung, Abgrabung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

g) Flächenfestsetzungen:
Für die Befestigung von Zuflöufen, Stellplätzen und Nebenflächen sind wasserdrücklasse Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenfugenpflaster, Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterbelag.

h) Grünordnung:

Pflanzgebot für Bäume:
Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 4.2 ist ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Liste 3 zu pflanzen und zu erhalten.
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammmfang 10-12 cm.

Pflanzung von lokal bewährten oder regionalen Sorten (Es wird empfohlen, sich im Kreisobstlehrgarten Neukirchen hinsichtlich standortgeeigneter Sorten beraten zu lassen).

Liste 3 Obstbäume – Sortenvorschläge, Auswahl nicht abschließend.

Apfel: Alkmene, Boskoop, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Roter Eisler, Rote Sternenmeise, Wintermarie.
Birne: Bunte Juli, Gelbnöster, Gellers Butterbirne, Kaiser Alexander, Rote Williams, Schweizer Wasserbirne, Tongern.
Kirsche: Büttner's Rote Knorpel, Gerema, Hedelfinger, Karneol, Regina, Valeska, Büttner Frühwetschge, Hauswetschge, Katinka, Wagenheims Frühwetschge, Zibarte.

i) Zeitpunkt der Pflanzungen:
Die Pflanzungen auf den privaten Flächen und der Kompensationsfläche sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes.

j) Kompensation:
Zum Ausgleich für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft wird eine Teilfläche der Flurnummer 1278 mit einer anteiligen Grundstücksgröße von 455 m² als Kompensationsfläche festgesetzt. Lage und Umfang bestimmen sich nach der planlichen Festsetzung 5.1. Die Ausgleichsfläche ist mit Rechtskrift der Satzung durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster (ÖFK) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

Entwicklungsziel:
Mesophile Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (BNT 112 gem. BayKomPl 2014).

Maßnahmen zur Umsetzung:
Innerhalb der Kompensationsfläche nach planlicher Festsetzung 5.1 ist eine drei- bis vierreihige Hecke mit Arten der Liste 2 und einem Anteil von 15 % Bäumen 2. Wuchs Klasse mit Arten der Liste 1 zu pflanzen. Die Bäume 2. Wuchsordnung sind auf der gesamten Heckenlänge gleichmäßig zu verteilen. Pflanzabstand der Bäume und Sträucher untereinander 1,50 m. Der Reihenabstand beträgt 1,50 m.
Auf der Fläche ist bei der Pflanzung eine Ansitzstange für Greifvögel anzubringen, die die Baumwipfel um 1 m überträgt (Schutz vor Wipfelschaden). Es ist autochthones Pflanzmaterial, Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze 3 (Südostdeutsches Hügel- und Bergland), zu verwenden.

Liste 1 Laubbäume 2. Wuchsordnung:
Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wild-Apfel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster - Wild-Rinne
Sorbus aucuparia - Eberesche

Liste 2 Sträucher:
Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Cornus sanguinea - Blut-Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenbüschchen
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa spec. - Wildrosen
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Roter Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Pflege der Gehölze:
Sämtliche Gehölze sind dauerhaft in freiwachsender Form zu erhalten. Einkürzungen der Krone, insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Abgestorbene Gehölze sind artgleich zu ersetzen. Die Gehölzpflanzungen innerhalb der Kompensationsfläche dürfen frühestens nach 15 Jahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen gepflegt werden. Zulässig ist eine abschnittsweise Pflege, die maximal 25-30 % der Heckenlänge auf einmal umfassen darf. Der Einsatz von organischen und mineralischen Düngemitteln, sowie Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

k) Grundstückseinriedungen:
Zulässig sind nicht vollständig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen, Moschendrantzäune, Höhe bis 1,25 m sowie Hecken aus Laubgehölzen, Sockelmäuren oder Streifenfundamente sind zur Einrfiedung unzulässig, es sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen.

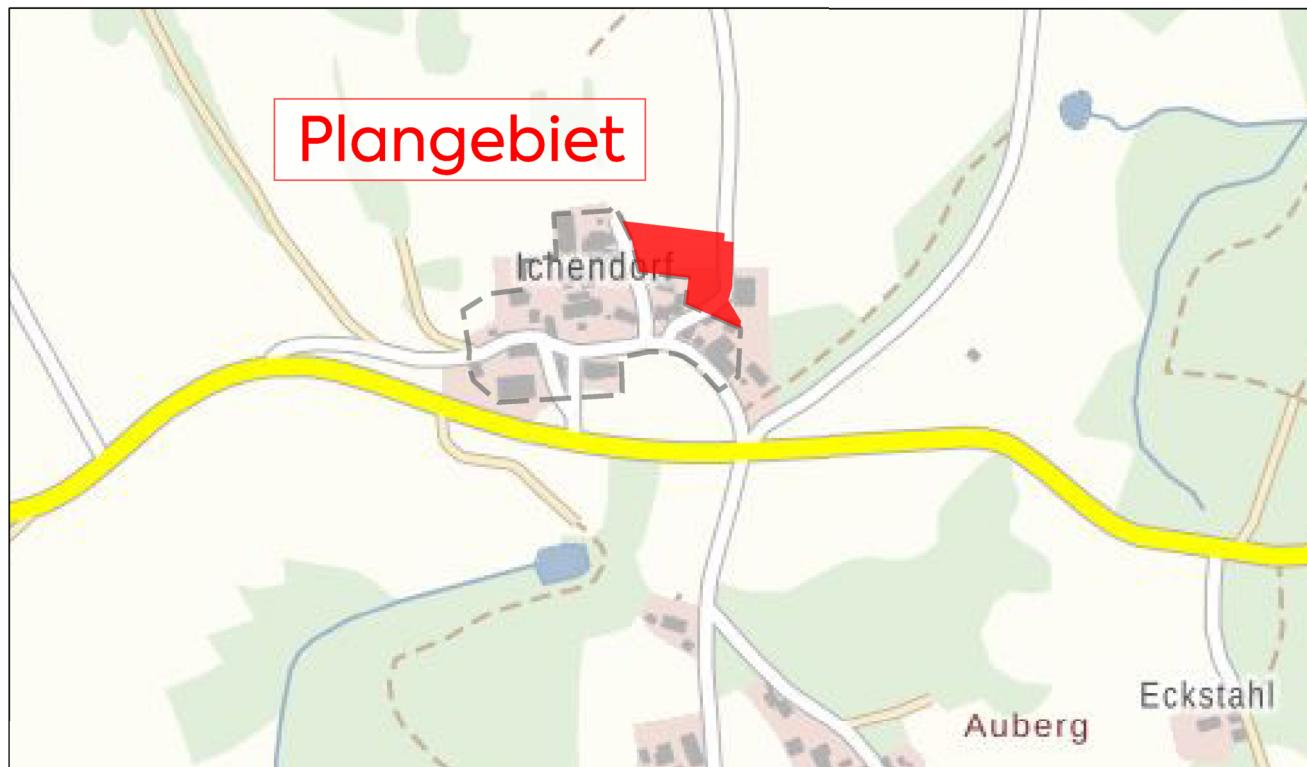
l) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß der jeweils gültigen Garagen- und Stellplatzverordnung (GoStellV) nachzuweisen.

m) Niederschlagswasserbeseitigung:
Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und die technischen Regeln zum schlüssigen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten.
Falls die Voraussetzungen der NWFreiV nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen. Für die Versickerungen ist das Arbeitsblatt DWA-A 136 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

i) Denkmalschutz:
Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. 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 BayDSchG.

j) Hinweise des Wasserversorgers:
Die Anbindung der Bauparzellen 1 und 2 an das öffentliche Wasserversorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Konzell ist nur mittels einer Sondervereinbarung gem. § 42 Sondervereinbarung der Satzung des Wasserbeschaffungsverbandes Konzell möglich.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



II. PLANLICHE HINWEISE

1. Planzeichen der Flurkarten Bayern	(Digitale Flurkarte Bayern, Stand 05/2025)
11	Flurgrenze / Grenzstein
12	Flurstücknummer 1278/1
13	Wohngebäude (mit Hausnummer)
14	Nebengebäude
2. Sonstige Darstellungen	
21	Parzellennummer Bebauung, Skizze unverbindlich.
22	Anbauverbotszone Staatsstraße St 2326, 20 m ab bituminös befestigtem Fahrbaahrtrand.
23	Umgrenzung von Flächen der Biotoptkartierung Bayern mit amtlicher Nummer und Kurzbeschreibung.
24	Höhenrichtlinie 1,0 m mit Angabe der NHN-Höhe. Auswertung digitales Geländemodell DGM1 der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
25	Grenze der rechtskräftigen kombinierten Festlegungs- und Einbeziehungssatzung "Ichendorf".
26	Darstellung Dorfgebiet (MD) im Flächennutzungsplan.
27	Gehölze Bestand. Außerhalb Geltungsbereich.

LAGEPLAN 1 – SATZUNG M 1: 1.000

