

VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEM BAURECHT

Das Deckblatt Nr. 9 zum Bau- und Grünordnungsplan WA "Auggenbach und Haid" verdrängt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bau- und Grünordnungsplanes WA "Auggenbach und Haid" in der Fassung vom 02.07.1984, sowie die Festsetzungen der zugehörigen Deckblätter Nm. 1 - 8, vollständig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauGB

- 0.1 Bauweise

0.1.1 bei freistehenden Einzelhäusern und Doppelhaushäufen offen
- 0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

0.2.1 bei Einzelhausgrundstücken mindestens 400 m², bei Doppelhaushäufen mindestens 350 m².
- 0.3 Firstrichtung

0.3.1 die Firstrichtung ist frei wählbar.

- 0.4 Einfriedungen

0.4.1 Grundstückseinfriedung:
Entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen: Nicht vollständig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen, Höhe bis 1,20 m, bezogen auf die Straßenoberkante. An gemeinsamen Grundstücksgrenzen zwischen den Bauparzellen ist die Art der Einfriedung frei wählbar, darf jedoch eine Gesamthöhe von 2,0 m ab Umgelände, gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, nicht überschreiten. Zur freien Landschaft hin (Nord- und Westgrenze) sind als Einfriedung nur sockellose Holz-Metall- oder Maschenrandzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m, gemessen ab Umgelände, zulässig. An allen Grenzen sind Hecken aus Laubgehölzen als Einfriedung zulässig.

Stützmauern / Sockel / Streifenfundamente: Entlang der Grenze zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten. Entlang der Grenzen zur freien Landschaft sind Sockel, Stützmauern oder Streifenfundamente unzulässig. Für Einfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen.

- 0.5 Garagen und Nebengebäude

0.5.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Maximal zulässige Wandhöhe von Garagen: 3,00 m im Mittel.

Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Verkehrsfläche mittig der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden: 3,00 m im Mittel. Den unteren Bezugspunkt bildet das geplante Gelände. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

- 0.5.2 Kellergaragen sind unzulässig.

- 0.6 Gebäude und Garagen

0.6.1 zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1, 2.2 und Ziff. 0.5

- Dachform:

Satteldach 18° - 35° bei E + DG
18° - 35° bei U + E und E + I
Versetztes Pultdach 18° - 25°
Walmdach 18° - 35°
Dachziegel in gedecktem rotm bis rotbraunen Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit.
- Dachdeckung:

Unter Beachtung einer max. Vorderansichtfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befesterbaren Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand befesterbarer Guben: 1,50 m, bei E + DG max. 80 cm, bei E + I und U + E kleiner.
- Dachgauben:

Unter Beachtung einer max. Vorderansichtfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befesterbaren Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand befesterbarer Guben: 1,50 m, bei E + DG max. 80 cm, bei E + I und U + E kleiner.
- Kniestock:

Sockelhöhe: max. 50 cm
Organg: von 80 - 150 cm
Traufe: von 80 - 100 cm
- Traufhöhe:

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der privaten Erschließungsstraße, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte der zur privaten Erschließungsstraße orientierten Traufe zu messen.

- Fotovoltaikanlagen:

Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufwindung zulässig. Gebäudeunabhängige, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

- 0.6.2 Anpassungsgebot bei Doppelhäusern:

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind für die jeweiligen Doppelhaushälften dieselbe Dachform und Dachneigung zu wählen.

- 0.7 Abstandsflächen

0.7.1 Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

- 0.8 Beleuchtung

0.8.1 Für die Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insekten schonender Beleuchtung zulässig.

- 0.9 Stellplätze

0.9.1 Anzahl der erforderlichen Stellplätze:
Der Stellplatzbedarf ist anhand der jeweils gültigen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Abklärung der Gemeinde Konzell (Stellplatzsatzung) nachzuweisen.

- 0.10 Flächenbestimmungen

0.10.1 Private Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerunpelten Fugen, Betonpflaster mit Rautenrüge, Schotterbelag, Schotterrasen).

- 0.10.2 Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen:

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu begrünen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2. BayBO). Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.).

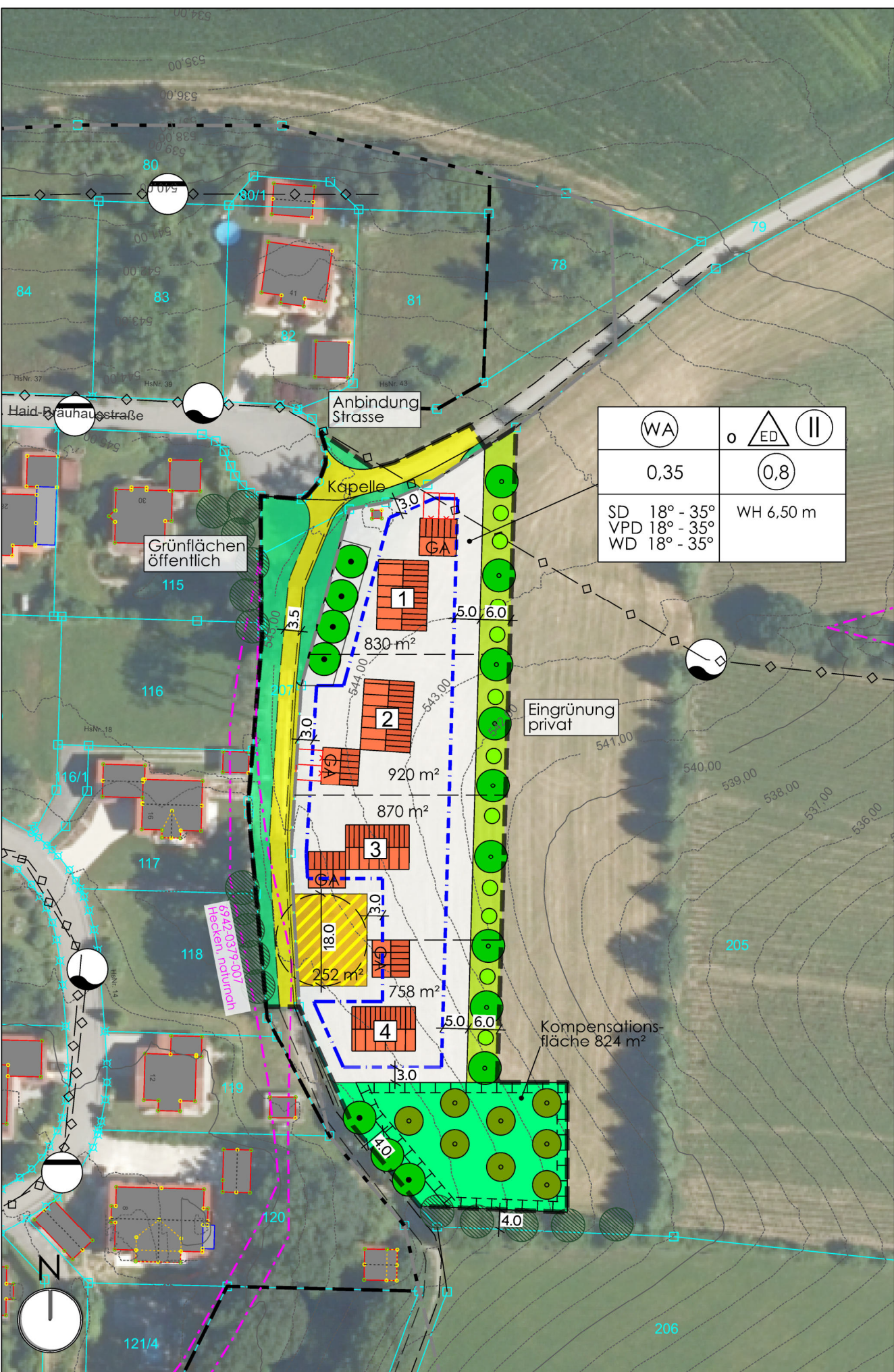
- 0.11 Geländemodellierungen

0.11.1 Auffüllungen, Geländeauffüllungen sind zur Erschließungsstraße hin bis maximal 30 cm über die Höhe der Straßenoberkante zulässig. Gartenseitig, zu den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft sind Geländeauffüllungen bis maximal 1,0 m bezogen auf das Umgelände zugelassen. Abgrabungen: Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Umgelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Umgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

Karte 1: Bebauungsplan - Dbl. Nr.9

M 1:1.000



- 0.12 Grünordnung

0.12.1 Zeitpunkt der Pflanzungen:
Die Pflanzungen auf privaten Flächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

0.12.2 Die festgesetzten Bepflanzungen auf privaten Flächen sind in den Bauplanunterlagen darzustellen. Anzugeben sind Art, Standort und Pflanzqualität.
- 0.13 Niederschlagswasserbehandlung

0.13.1 Öffentliche Flächen:
Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen ist über geeignete Einrichtungen (z. B. Sickentrogeln im Seitenbereich, Hohlkörper- Sickentrogeln) vor Ort zu versickern. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 - 1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1 Planung, Bau, Betrieb" zu beachten.

0.13.2 Private Flächen:
Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen oder Erteilung in öffentliche Anlagen ist nicht zulässig. In den Bauplanunterlagen sind die geplanten Versickerungseinrichtungen darzustellen. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 - 1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1 Planung, Bau, Betrieb" zu beachten.
Pro Parzelle ist eine Regenwasserzisterne (Gartenbewässerung, ggf. Toilettenspülung) mit einem Mindest-volumen von 5 m³ zu errichten.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90)

Erläuterung zur Nutzungsschablone	
1	2
3	4
5	6

1. Art der baulichen Nutzung

2. Bauweise, Zahl der Vollgeschosse

3. Max. zulässige Grundflächenzahl

4. Max. zulässige Geschossflächenzahl

5. Zulässige Dachformen und Dachneigungen

6. Maximal zulässige Wandhöhe

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Baukörper: Ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser, Skizze unverbindlich
Zulässige Anzahl der Wohneinheiten:
Einzelhäuser: Maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus
Doppelhäuser: Maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte

2.3 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

2.4 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.5 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: zwei Vollgeschosse

2.6 WH Maximal zulässige Wandhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 offene Bauweise

3.2 Baugrenze
Nebengebäude, Carports und Garagen sind unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zugelassen.

5. Verkehrsflächen

5.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich. Mit Angabe der Ausbaubreite.

5.4 Straßenverkehrsfläche, privat

5.5 Straßenverkehrsfläche, privat. Zweckbestimmung: Wendefläche für Feuerweh. Eine Einfriedung ist unzulässig. Die Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen und Hindernissen freizuhalten.

6. Grünflächen

6.2 Grünflächen, öffentlich.

6.5 Grünflächen, privat, Nicht überbaubar

6.3 Zu pflanzende Bäume und Sträucher auf privaten Grünflächen.

6.3.1 Zu pflanzende Bäume: Pro Planzeichen ist ein Laubb Baum 2, Wuchsordnung der Liste 1 oder alternativ ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.
Liste 1. Bäume 2. Wuchsordnung (mittelhoch):
Acer compesete - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Ainus cordata - Italienische Eiche
Corylus colurna - Baum-Hazel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana - Chinesische Birne
Quercus robur - Stiel-Eiche
Salix alba - Röhle
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Sorbus aria - Mehlbeere
Tilia cordata - Winter-Linde
Sorten "Eisik"
Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Sorten "Chanticleer"
Sorte "Koster"
Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

6.3.2 Zu pflanzende Sträucher: Entlang der Ostseite ist auf mindestens 70 % der Länge eine zweireihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Pflanzabstand 1,50 m, Abstand der Reihen 1,0 m. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial, Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze 3 (Südostdeutsches Hügell- und Bergland), zu verwenden.

- 6.5 Umgrenzung Kompensationsfläche, Anlage einer Streuobstwiese.
- 6.5.1 Obstbaum zu pflanzen.

Kompensationsfläche, Entwicklungsziel: Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland - mittlere bis alte Ausprägung (BNT 8452 gemäß BayKompV).

1. Maßnahmen Obstbäume:
Pflanzung von Obstbäumen:
Pro Planzeichen nach planischer Festsetzung 5.2 ist ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm. Pflanzabstand der Bäume untereinander mindestens 10 m, Gesamtzahl 6 Stück. Pflanzung von lokal bewährten oder regionalen Sorten (es wird eine Beratung im Kreisobstlehrgarten Neukirchen empfohlen).
- Sortenwünsche, Auswahl nicht abschließend:
Apfel: Altkönige, Boskoop, Graventhaler, Kaiser Wilhelm, Roter Eiser, Rote Stammretna, Winterambur
Birne: Bunte Juhl, Gelbmöster, Gellerts Butterbirne, Kaiser Alexander, Rote Williams, Schweizer Wasserbirne, Tongen.
Kirsche: Büflners Rote Knopel, Gerema, Hedelfinger, Kameel, Regina, Valeska
Zwetsche: Büflner Frühzwetsche, Hauszwetsche, Katinka, Wagenheims Frühzwetsche, Zibarte.
- Maßnahmen bei der Pflege:
Einbau von ausreichend großdimensioniertem, unverzinktem Drahtgeflecht im Ballenbereich als Wühlmausschutz. Die Größe des Drahtgeflechts ist so zu wählen, dass die Wurzeln bis zur vollständigen Korrosion des Drahtes ungehindert wachsen können. Anbringen von Drahthasen als Verbisschutz für mind. 5 Jahre. Ausgetragene Bäume sind in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Bäume sind nach der Pflanzung mit jeweils 2 Pfählen zu sichern. Innerhalb der Fläche ist bei der Pflanzung eine Anstaltstange für Greifvögel zu errichten, die ca. 2 m höher ist als die Spitze der Baumkronen (Schutz vor Wipfelbruch).
- Maßnahmen zur Pflege der Obstbäume:
Keine Stammkolkung, Obstbaumschnitt entsprechend den Vorgaben für extensiv genutzten Streuobstbestand (nur Erziehungschnitt, kein Ertragschnitt).
2. Maßnahmen Wiesenflächen:
Wiesenartbestimmung:
Zur Erhöhung des Artenspektrums ist das bestehende, artenarme Wirtschaftsgrünland zunächst tief zu mähen und leicht zu fräsen (Aufreihen der Grasnarbe). Auf der gekräuteten Wiese ist eine Einsaat durch geeignetes, autochthones Saatgut durchzuführen (Ursprungsgebiet 19: Bayerischer und Oberpfälzer Wald). Die Saatgut-eignung ist vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Alternativ kann eine Mähgutverbringung von artenreichen Extensivwiesen aus dem Gemeindegebiet erfolgen.

- Pflege der Wiesenflächen:
Die Wiesenflächen sind zweimal pro Jahr zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Schnittzeitpunkte:
1. Schnitt 15.06. - 01.07.
2. Schnitt 01.09. - 15.09.
Mulchen ist unzulässig. Der Einsatz von jeglichen organischen und mineralischen Düngemitteln, Pflanzen-schutzmitteln sowie eine Kalkung sind unzulässig.
3. Abgrenzung der Ausgleichsfläche:
Die Abgrenzung der Ausgleichsfläche ist durch gut sichtbare Markierungen (z. B. farbiges Stahlrohr, Eichenpfosten) im Gelände herzustellen.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Private Stellplätze (Stauraum) und Garagenzufahrten.

7.2 Flächen für Garagen.

7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 9 zum Bau- und Grünordnungsplan WA "Auggenbach und Haid".

7.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauordnungsplanes WA "Auggenbach und Haid".

7.12 Maßangaben

8. Kennzeichen und nachrichtliche Übernahmen

8.1 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)

8.2 Hauptleitung Kanal

8.3 Hauptleitung Trinkwasser

9. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 11/2025)

- 9.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 9.2 Wohngebäude (mit Hausnummer)
- 9.3 Nebengebäude
- 9.5 Abgemerkter Weg
- 9.7 Höhenlinien
- 9.8 Flurstücksnummern
- 9.9 Bauplatznummern mit Angabe der ungefähren Flächengröße

TEXTLICHE HINWEISE

1. Denkmalspflege
Baudenkmäler sind nicht vorhanden. Im unmittelbaren Planbereich sind keine Baudenkmäler bekannt.
Eventuell zu Tage tretende Baudenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 6 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen
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 am Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Witterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

3. Stromversorgung
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beidseits von Erdkabeln einzuhalten; ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Veranlassers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkbild über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planuskunft beim Stromversorger einzuholen. Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungs-systeme, welche bis mind. 1,5 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

4. Brandschutz
Feuerwehrezufahrt:
Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 14 t (Achslast 10 to) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Februar 2007, A1M81 2008 S. 806 wird hingewiesen. Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Straßen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendekammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Hierfür ist ein Wendepfad durchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehrfahrzeugsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

- Löschwasserversorgung:
Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fiedruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abhängigkeit mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflächnydranten mit zwei 8-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahrand außerhalb des Gebäudemittelschattens zu installieren.

5. Telekommunikation
In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Eingruppierung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

6. Regenwasserernutzung
Es wird den Bauwerkern empfohlen unverschmutzt anfallendes Regenwasser in ausreichend großen Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwenden. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwasserernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing zu melden ist. Werden die Regenwasserernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

7. Hinweise der Wasserwirtschaft
Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen soll nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Für die Einteilung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreileitungsvordnung NWRegV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (IRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (IRENOG) vom 17.12.2008 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: 100g) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehender Kennzeichnungspflicht gemäß Baugebietbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen. Altlasten sind der Gemeinde Konzell nicht bekannt.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasserzutritten 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.

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 Gewässerwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestaltung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.

8. Recyclingbaustoffe
Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.
Der § 19 ff. Ersatzbaustoffverordnung ist beim Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen zu beachten.

9. Abwasserentsorgung / Abfallentsorgung
Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rückstauenebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausabseiger eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.
10. Hinweise zum Umweltschutz
Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern ist nur innerhalb der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Die in der BRD zugelassenen Pestizide und Mineraldüngern dürfen verwendet werden. Es wird empfohlen, auf den Einsatz zu verzichten. Den Baustoffherstellern wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

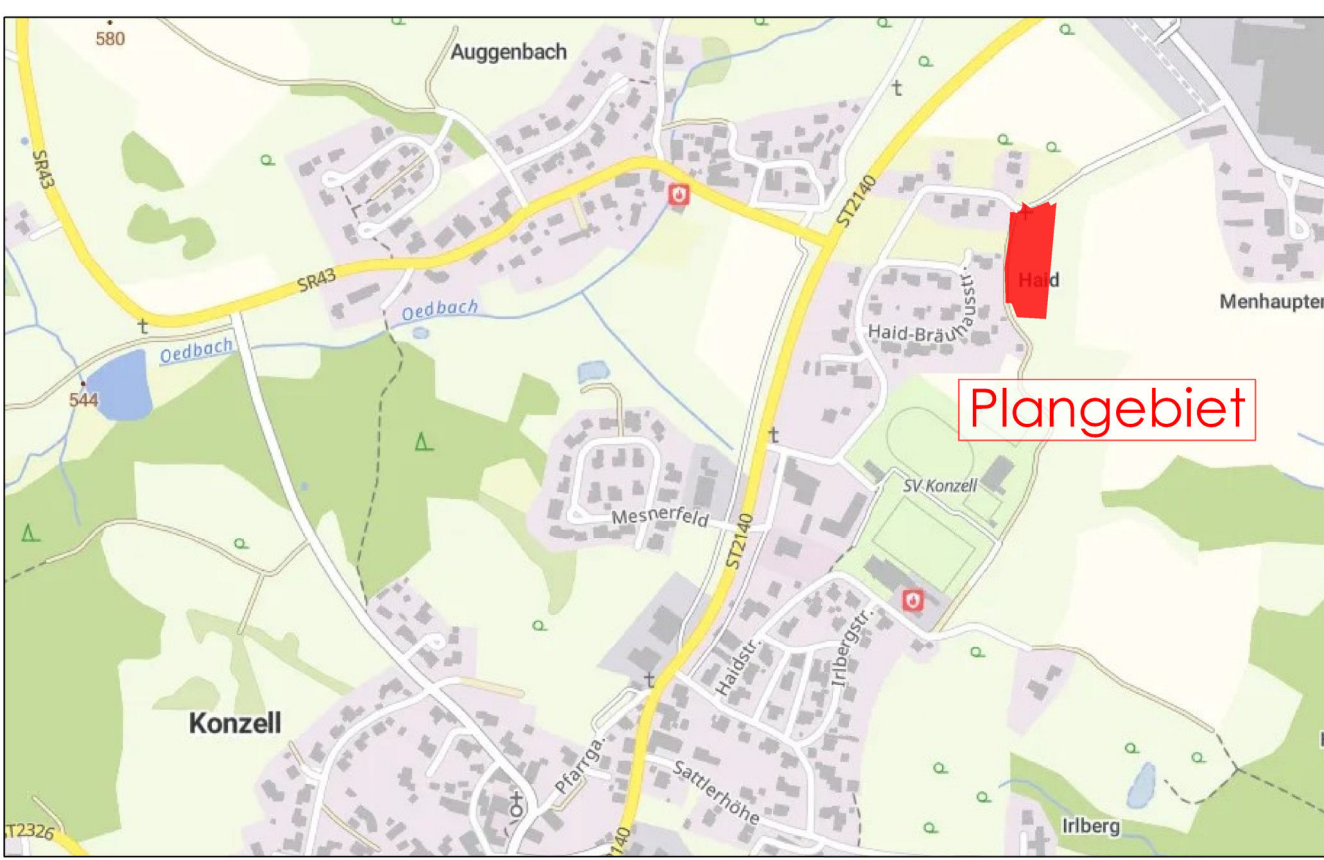
11. Hinweise zum Bodenschutz
Die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" ist zu beachten.

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushub ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchzunarbene Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 7 BbodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, welches die Vorsorgewerte der BbodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationsseignung von verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollen im Zuge von Baumaßnahmen Altlaste oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt Straubing-Bogen unverzüglich zu informieren.

Bodenmanagement:
Es wird ein Bodenmanagement angeraten, um für den vorhandenen überschüssigen Boden eine Verwertungs-möglichkeit zu finden bzw. die Beseitigung/Depotierung zu planen. Es ist zu beachten, dass Bodenmaterial, welches für keinen unmittelbar neuen Verwendungszweck (Verwertung) bestimmt ist, zu Abfall wird.

Oberboden kann ggf. für Geländeauffüllungen auf Ackerflächen bis 60 Bodenkunkte verwendet werden. max. Auffüllhöhe 20 cm. Auf die Informationen zum „Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden kompakt erklärt“ des Landratsamtes Straubing-Bogen wird verwiesen.

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Konzell hat in der öffentlichen Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bau- und Grünordnungsplanes durch Deckblatt Nr. 9 beschlossen.

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

3. Vorzeitige Behördenbeteiligung
Die Gemeinde Konzell hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Die Gemeinde Konzell hat die Begründung sowie die Begründung zum Deckblatt Nr. 9 in der Fassung vom _____ gebilligt und die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung
Der Entwurf des Deckblattes Nr. 9 zum Bau- und Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Konzell hat das Deckblatt Nr. 9 zum Bau- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom _____ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am _____ als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Konzell, den _____

.....
(H. Kienberger, 1. Bürgermeister) (Siegel)

7. AUFGERTIGUNG
Der Bau- und Grünordnungsplan wird hiernit ausgefertigt.
Konzell, den _____

.....
(H. Kienberger, 1. Bürgermeister) (Siegel)

8. BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 9 zum Bau- und Grünordnungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bauordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bauordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Konzell, den _____

.....
(H. Kienberger, 1. Bürgermeister) (Siegel)

mks
Architekten – Ingenieure GmbH

mks Architekten-Ingenieure GmbH
Am alten Posthof 1
94347 Ascha
T 09961 9421 0
F 09961 9421 29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

- DECKBLATT NR. 9 -
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
WA "AUGGENBACH UND HAID"

PLANART:
VORENTWURF

PLANNUMMER:
B 1.0

Gemeinde Konzell
Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungs- und Grün-
ordnungsplan WA "Auggenbach und Haid"

PROJEKTNUMMER:
2025-49

VERFAHRENTRÄGER:
Gemeinde Konzell
Rathausplatz 1
94357 Konzell

RECHNUNGSBEZIRK:
Niederbayern

DARSTELLUNG:
**- DECKBLATT NR. 9 -
Bebauungs- und Grünordnungsplan
Festsetzungen / Hinweise**

PLANNUMMER:
Vorentwurf vom 14.01.2026

BEARBEITET:
al/sc

GEZEICHNET:
al/sc

PLANGRÖßE:
76,5 x 80,0 cm

DATUM:
Vorentwurf vom 14.01.2026