

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.

398

Flurstücksnummer

1.3.

Wohngebäude

1.4.

Nebengebäude

2. Sonstige Darstellungen

2.1

20 m - Anbauverbotszone St 2140 gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrVG

2.2

1,0 m -Höhenschichtlinie, Auswertung DigitaleGeländemodell 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 tatsächliche Urgelände, 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 anthrazit zulässig.

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

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

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

Abgrabungen sind bis maximal 1,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Aufschüttungen sind bis maximal 2,0 m bezogen auf das Urgelände 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 Fahrbahnrand der Staatsstraße 2140 gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1. BayStrVG 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.

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 Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" der Bayernwerk Netz GmbH sind zu beachten.

c) Brandschutz:

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.

Feuerwehruzufahrt:

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 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, A10MBI 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 Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehrinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls 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 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 Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gemäß DIN 3222 entnommen werden können: es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudeummerschattens zu installieren.

d) Wasserversorgung:

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten 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 Toilettenspülung ist die Gemeinde Konzell zu informieren.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit 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 Einhaltung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFVfreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten vorgammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) 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: "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 Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

Bei Geländeanschnitten 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 Gestattung erforderlich. Einzelheiten 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 eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes, § 7 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem 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.

Bodenmanagement:

Es wird ein Bodenmanagement angeraten, um für den vorhandenen überschüssigen Boden eine Verwertungs-möglichkeit zu finden bzw. die Beseitigung/Deponierung 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 Bodenpunkte 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.

f) Abfallwirtschaft:

Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Durchgangsstraße zur Abholung bereitzustellen.

g) Denkmalschutz:

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler 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 BayDSchG.

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 Eingrünung 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 ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen. Vor Tiefbauarbeiten in der Nähe der Telekommunikationsanlagen ist eine Einweisung in die genaue Lage dieser Anlagen erforderlich.

j) Hinweise des Straßenbausträgers:

Für die St 2140 wurde 2021 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 1707 Kfz/24h mit etwa 7,4 % Schwerverkehr ermittelt. Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen haben Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbausträger nicht gestellt werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbausträger 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

Die Außenbereichssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2025 bis einschließlich 16.01.2026 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 15.12.2025 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 die Außenbereichssatzung mit Begründung in der Fassung vom 04.02.2026 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.02.2026 als Satzung beschlossen.

Konzell, den 04.02.2026

(H. Kienberger, 1. Bürgermeister)

7. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausfertigt.

Konzell, den 12.02.2026

(H. Kienberger, 1. Bürgermeister)

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am 13.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Konzell, den 16.02.2026

(H. Kienberger, 1. Bürgermeister)

LAGEPLAN SATZUNG

M 1 : 1000

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

Außenbereichssatzung
Ortsteil "Oberes Punzendorf"
gemäß § 35 Absatz 6 BauGB

PLANART

SATZUNG

BAUORT | PROJEKT

Gemeinde Konzell
Außenbereichssatzung für den
Ortsteil "Oberes Punzendorf"

VERFAHRENSTRÄGER

Gemeinde Konzell
Rathausplatz 1
94357 Konzell

DARSTELLUNG

Außenbereichssatzung Ortsteil
"Oberes Punzendorf"
Festsetzungen / Hinweise

BEARBEITET

al/sc

GEZEICHNET

al/sc

DATUM

04.02.2026

PLANNUMMER

B 1.0

PROJEKTNUMMER

2025-38

BAUABSCHNITT

-

LANDKREIS | STADT

Straubing-Bogen

REGIERUNGSBEZIRK

Niederbayern

MAßSTAB

1:1000

PLANGRÖßE

76,0 x 58,0 cm

UNTERSCHRIFT

Althammer

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025