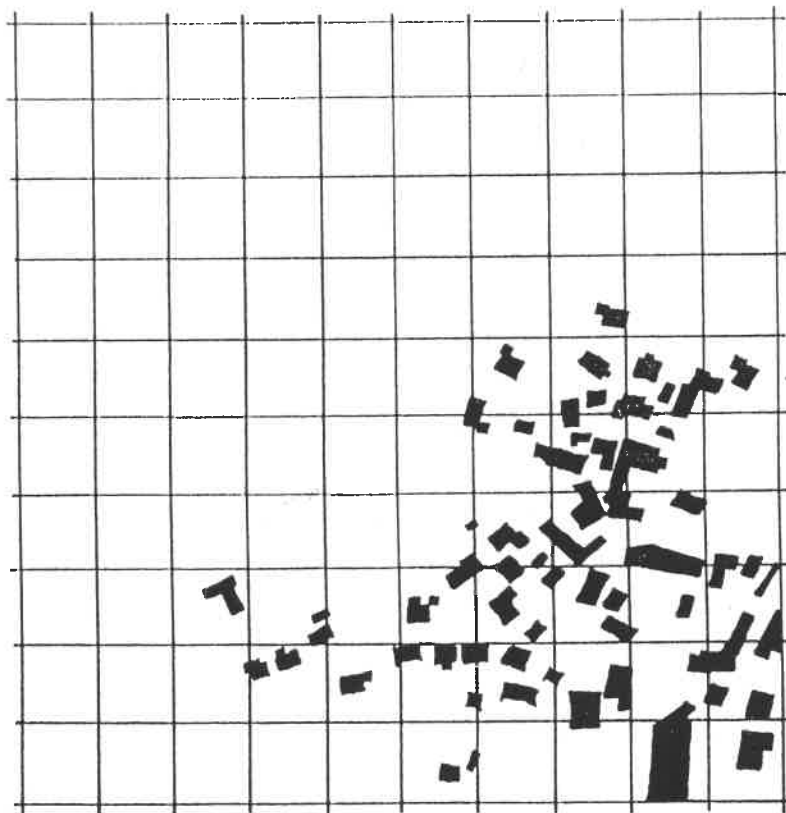


Original - Gemeinde



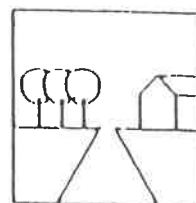
BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

BEDAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

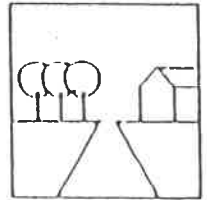
1. PLANLICHE ÜBERSICHT
2. BAULICHE FESTSETZUNGEN
3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
4. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG,
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
5. BEBAUUNGSPLAN
6. VERFAHREN
7. GESTALTUNGSHINWEISE
8. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
9. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

BEDAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 KARTE M 1:100 000

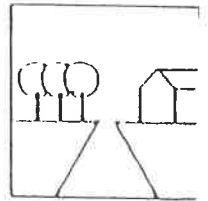


DEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5000

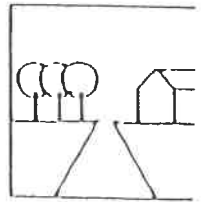


BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

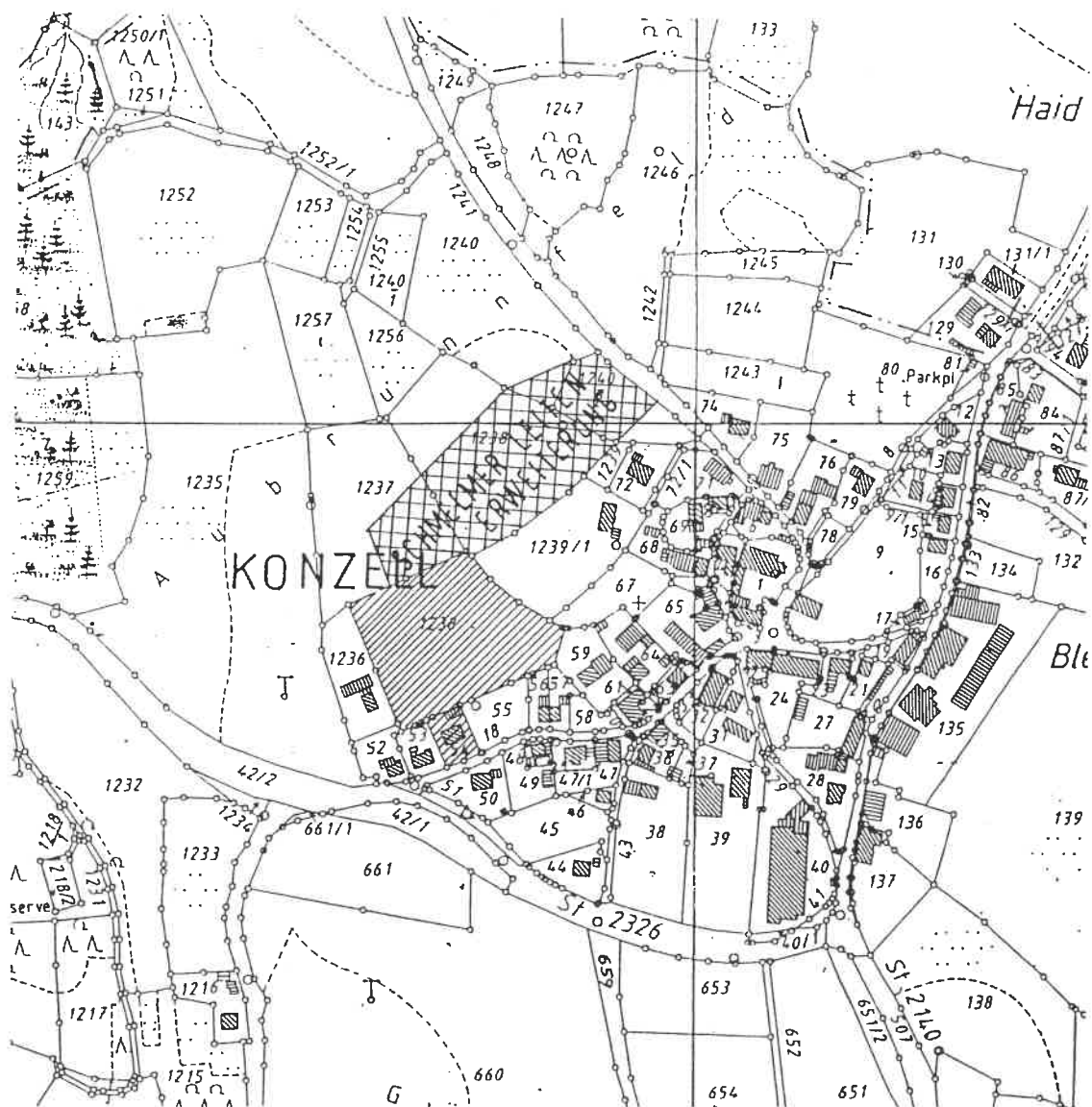
ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

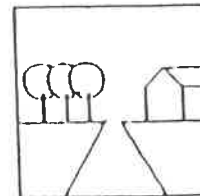
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



1.3 ÖRTLICHE LAGE DES BAUBEGIETES



BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



2. BAULICHE FESTSETZUNGEN

2.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4,
Abs. 1 und 2 BauNVO

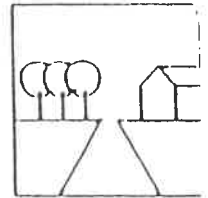
2.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl GRZ 0,3
Geschoßflächenzahl GFZ 0,6

2.1.3 BAUWEISE

Offene Bauweise

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



2.1.4 BAUGESTALTUNG HAUPTGELÄNDE

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 25 - 32 °

Dachdeckung: rote, kleinformatige Dachplatten

Dachgauben: stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m². Anordnung im mittleren Drittel der Dachfläche.

Solaranlagen: zulässig

Photovoltaik: zulässig

Kniestock: max. 1,20 m bei E + D
max. 0,40 m bei U + E + D

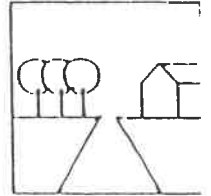
Sockel: sichtbar abgesetzte Sockel sind unzulässig. Der Anstrich ist im Farbton der Fassade auszuführen.

2.1.5 BAUGESTALTUNG NEBENGEBÄUDE

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Zufahrten gepflastert mit offenenen Fugen oder Befestigung mit wassergebundenen Decken. Asphaltierte Zufahrten unzulässig.

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



2.1.6 EINFRIEDUNG

Straßenseitig senkrechter sockelloser
Holzlattenzaun, naturbelassen oder hell
lasiert. Zaunfelder vor den Pfosten
durchlaufend, Zaunhöhe max. 1,20 m.

Zwischen den Grundstücken und zur freien
Feldflur: Holzzäune wie vor, oder Maschen-
drahtzäune. Höhe max. 1,20 m.

2.1.7 STÜTZMAUERN

Stützmauern sind nur als Trocken-
mauern zulässig. Max. Höhe 0,75 m

2.1.8 ABSTANDSFLÄCHEN

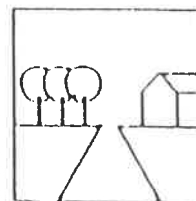
Entgegen Art.6 u.7 BayBO dürfen Grenzgaragen
bis 50 m² Gesamtnutzfläche aus gestalte-
rischen Gründen 1 m von der Grundstücks-
grenze abgesetzt gebaut werden.

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



2.2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

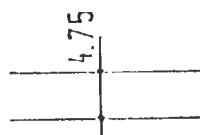
2.2.1  **Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches**



**Geltungsbereich des Bebauungsplanes
"Schmelmer-Leiten".**

Die bisherigen Festsetzungen des
Bebauungsplanes "Schmelmer-Leiten"
treten außer Kraft, soweit sie
mit diesem Bebauungsplan in
Widerspruch stehen.

2.2.2  **Baugrenze**

2.2.3  **Öffentliche Verkehrsfläche**

geplante Breite



Straßenbegrenzungslinien grün



Fußweg

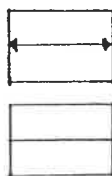
P

öffentlich nutzbare Stellplätze

2.2.4 **WA**

**Allgemeines Wohngebiet
nach § 4 BauNVO**

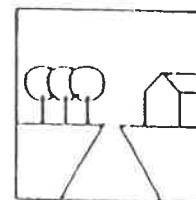
2.2.5



Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Vorgeschlagene Hauptfirstrichtung

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



2.2.6 E + D

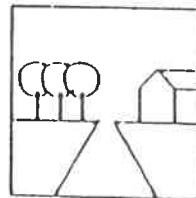
Erdgeschoß + Dachgeschoß

Bei einer Hangneigung von mehr
als 1,50 m - gemessen auf die
Haustiefe - ist zwingend das
sog. Hanghaus d.h. U + E + D
zu wählen.

U + E + D

Untergeschoß + Erdgeschoß +
Dachgeschoß

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

3.1.1 STRASSENBEGLEITENDE PFLANZUNG

Zu pflanzende Einzelbäume mit Fest-
legung von Standort und Art

T Tilia cordata

Winterlinde

Pflanzengröße: H3 x v m.B. 14/16

3.1.2 SICHERUNG DER STRASSENBÄUME

Die in der Umkehrschleife zu
pflanzenden Bäume sind durch
geeignete Massnahmen gegen Be-
schädigungen durch Fahrzeuge zu
schützen.

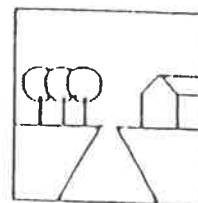
3.1.3 Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind nach Fertigstellung der Erschliessung bzw. Abmarkung der Grünflächen in der drauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



3.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

3.2.1 An den an die freie Feldflur
grenzenden Grundstücksgrenzen
heimische Gehölzer aus nach-
folgender Liste zu pflanzen:

ARTENLISTE:

- Winterlinde
- Stieleiche
- Spitzahorn
- Esche

- Hainbuche
- Feldahorn
- Eberesche

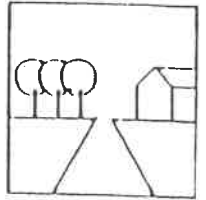
- Hasel
- Schlehe
- Holunder
- Hundsrose
- gem. Schneeball
- roter Hartriegel
- Pfaffenhütchen
- Hartriegel
- Weißdorn
- Kornelkirsche
- Kätzchenweide

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

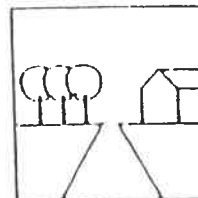


3.2.3 ZEITPUNKT DER PFLANZUNGEN

Die Pflanzungen im privaten Bereich müssen in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

- 3.2.4 Jedem Bauwerber wird von der Gemeinde die Broschüre des Landkreises SR-Bogen mit Gestaltungshinweisen für Privatgärten ausgehändigt.

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
 ORT: KONZELL
 GEMEINDE: KONZELL
 LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



3.3 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

3.3.1  zu pflanzende Obst- oder Laubbäume (Standort zwingend)



Obst- oder Laubbäume ohne Standortfestlegung



zu erhaltender Bewuchs

3.3.2



zu erhaltende Ranken

3.3.3

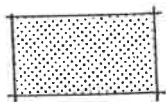


Hecken geplant
 Pflanzgebot auf privaten Flächen
 für freiwachsende Hecken aus
 heimischen Wildsträuchern

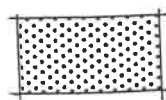


Hecken Bestand

3.3.4

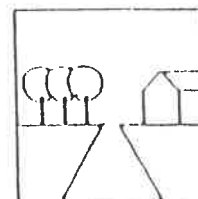


öffentliche Grünfläche

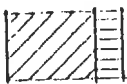
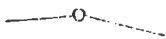
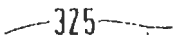


private Grünfläche

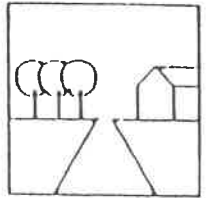
BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
 ORT: KONZELL
 GEMEINDE: KONZELL
 LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



4 PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG,
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- | | | |
|-------|---|---|
| 4.1.1 |  | Gebäudebestand |
| 4.1.2 | 370 | Flurstücksnummern |
| 4.1.3 |  | Flurstücksgrenzen mit
Grenzstein |
| 4.1.4 |  | Höhenlinien (m.ü.NN) |
| 4.1.5 |  | Böschungen (z.T. mit Bepflanzung) |
| 4.1.6 | [13] | Parzellennummer |
| 4.1.7 |  | Einrichtungen für die
Elektrizitätsversorgung |
| 4.1.8 |  | Vermessungspunkt des Instituts
für Angewandte Geodäsie
Fundamentalstation Wetzell |

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



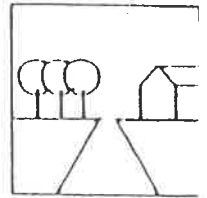
4.2 TEXTLICHE HINWEISE

4.2.1 OBERFLÄCHENWASSER

Die auf den Privatgrundstücken anfallenden Oberflächenwässer (von Dächern und versiegelten Flächen) sollten wie folgt behandelt werden

- Rückgewinnung als Brauchwasser (z.B. in Zisternen oder Regentonnen zur Gartenbewässerung oder Einleitung in eine sog. Grauwasserleitung für das WC etc.)
- Versickerung an Ort und Stelle (abhängig von der Bodenbeschaffenheit) z.B. im Gartenteich, Feuchtbiotop

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



4.2.2 LANDWIRTSCHAFT

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

4.2.3 ARCHÄOLOGIE

Bei Bodenfunden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.

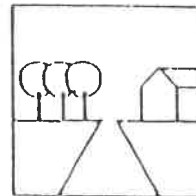
4.2.4 PFLEGEVORGABE FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Keine Anwendung von Pestiziden und Herbiziden auf öffentlichen und privaten Grünflächen.

4.2.5 ABFALLENTSORGUNG

Die Bewohner der Parzelle 12 müssen an den Abfuhrtagen die Abfallbehälter bis zur Zwischenkehre bringen.

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



6. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes für die Bevölkerung in der Gemeinde Konzell.

1. Aufstellungsbeschluß:

Die Gemeinde Konzell hat in der Sitzung vom 17.11.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 1.0. März 1995 ortsüblich bekanntgemacht.

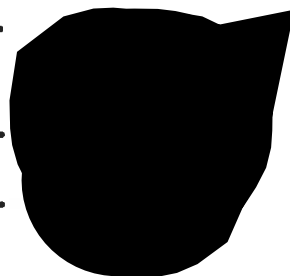
Konzell, 1.0. März 1995
.....
.....
1. Bürgermeister



2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und auf der Grundlage des WoBauErlG:

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 01.07. April 1995 bis durchgeführt.

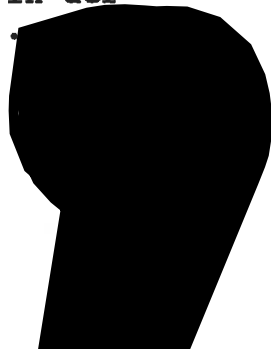
Konzell, 07. April 1995
.....
.....
1. Bürgermeister



3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB und auf der Grundlage des WoBauErlG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01. März 1995 wurde mit Begründung in der Zeit vom 2.2. März 1995 bis 2.6. April 1995 öffentlich ausgelegt.

Konzell, 21. Juni 1995
.....
.....
1. Bürgermeister

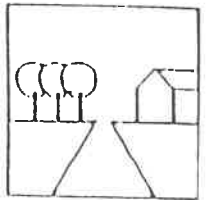


BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



4. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB:

Die Gemeinde Konzell beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 1.6. Mai 1995 als Satzung

Konzell,

1. 2. Juni 1995

1. Bürgermeister

5. Genehmigung nach § 1 Abs. 2 BauGB Maßnahmen

Dem Landratsamt Straubing-Bogen wurde der Bebauungsplan vorgelegt.

Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 1. Juli 1995 genehmigt.

Straubing,

1. Juli 1995

LRA Straubing-Bogen

Mühlbauer
Reg. Amtmann

6. Ausfertigung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 1.6. Mai 1995 wird hiermit ausgefertigt.

Konzell,

1.8. Juli 1995

1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB:

Die Erteilung der Genehmigung gem. § 11 BauGB wurde am 2.0. Juli 1995 ortsüblich bekanntgegeben.

Konzell,

2.0. Juli 1995

1. Bürgermeister

Vorentwurfsfassung:
Entwurfsfassung:
Fassung:

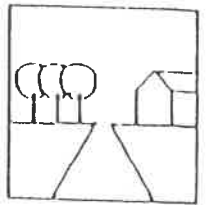
01.0.
16.05.95

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

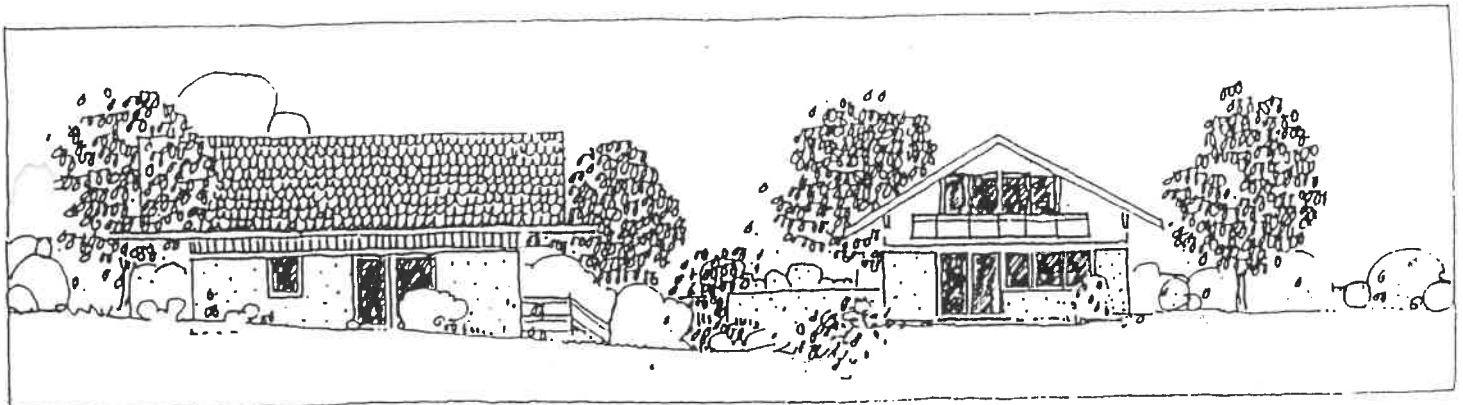
ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



7. GESTALTUNGSHINWEISE



Gebäude in leicht hängigem Gelände:

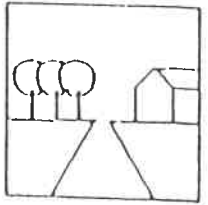
Ungestörter Verlauf des natürlichen Geländes (Urgeländes) entlang den Gebäuden. Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m - gemessen auf die Gebäudelänge - sollte der Typ des sog. Hanghauses, d.h. U + E + D ausgeführt werden.

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

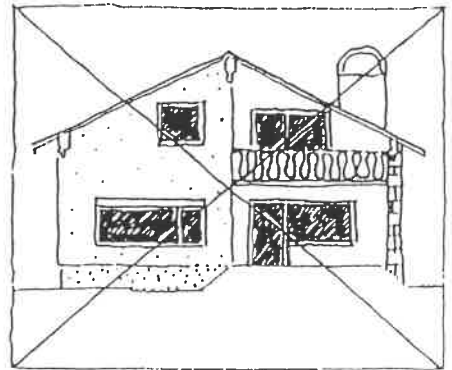
ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

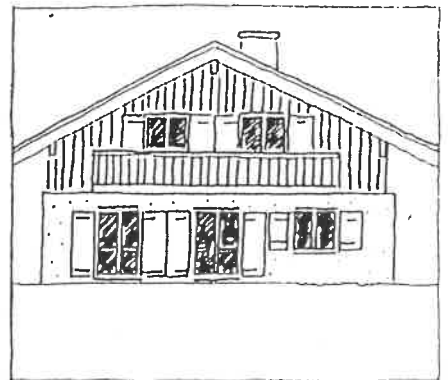
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



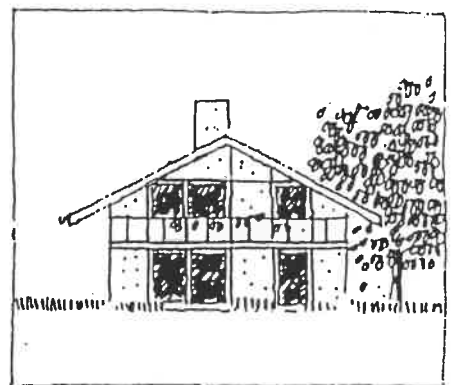
schlechte Gestaltung durch
die Anhäufung verschiedenster
Elemente



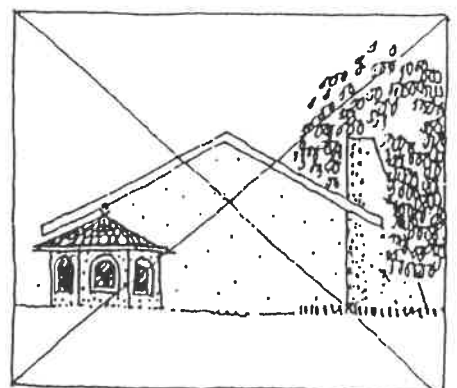
einfache, gute Fassadenproportionen



geschlossene Gebäudecken
geben dem Haus Festigkeit



wuchtige Erker und Kamine
entstellen das Haus, protzige Wirkung

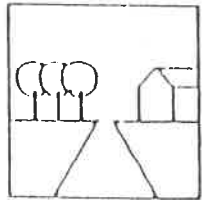


BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

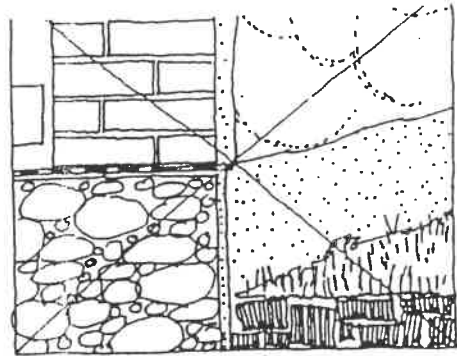
ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

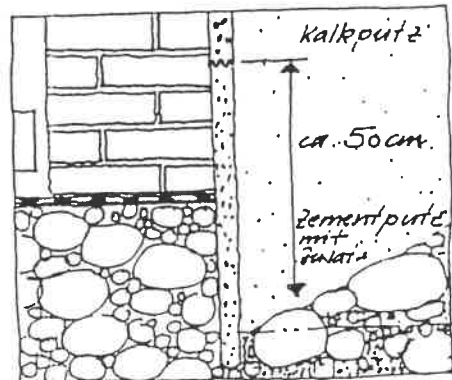
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



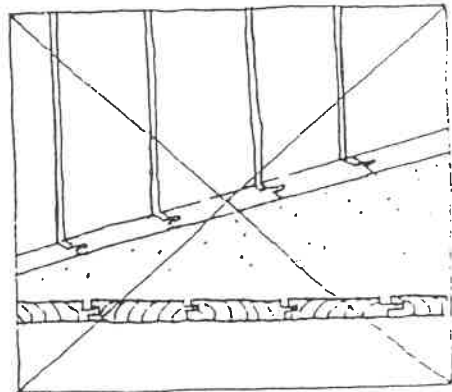
farblich abgesetzte Sockel
"stelzen" das Haus auf



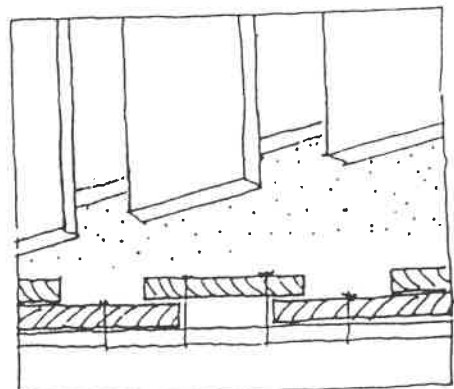
Ein "nahtloser" Übergang kann erreicht werden, wenn der Sockelbereich mit Zementputz in der gleichen Oberflächenstruktur wie der Fassadenputz ausgeführt wird.



"Nut- und Feder" Schalung wirkt dünn und tapetenhaft



Bewährte senkrechte, überlukkete Schalung, auch "Stülpschalung" aus Fichtenholz. Ausführung auch mit unterschiedlich breiten Brettern möglich.

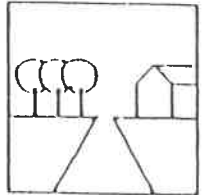


BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

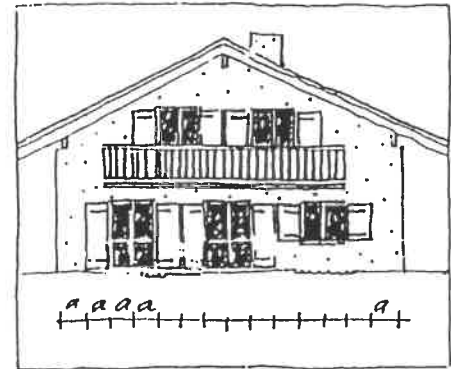
ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

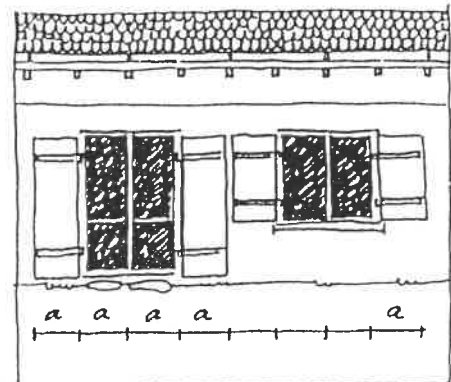
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



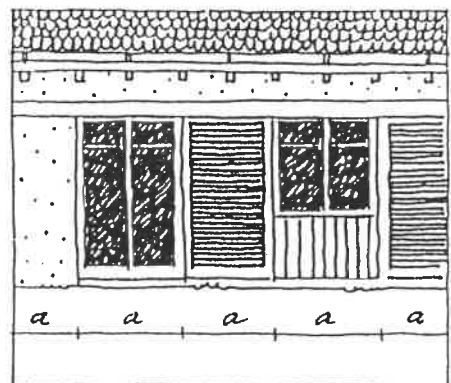
Die traditionelle Lochfassade
mit einheitlicher Fensteranordnung



Lochfenster mit Läden;
klassische und unproblematische
Lösung



Rahmenhohe Fenster, die mehr Licht
geben, sind zwischen Mauerflächen
möglich, evtl. mit Schiebeläden



Additionsmodul stehender Grundfor-
mate bringt im Ergebnis harmonische
Fassaden



DARSTELLUNG EINES STEHENDEN GRUNDFORMATES RAHMEN MIT VERSCHIEDEN GROSSE FENSTER IN EINER FAS-
SADEN HARMONISCH ZUSAMMENFÜHREN.

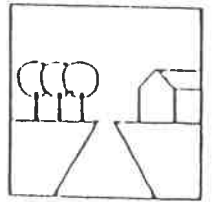


BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

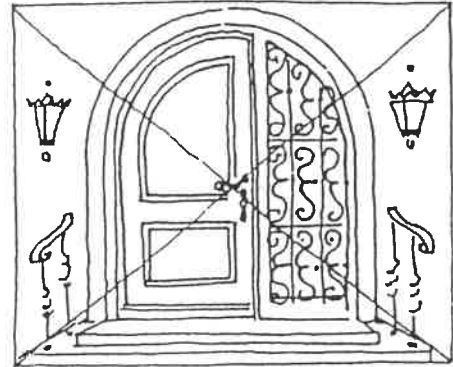
ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

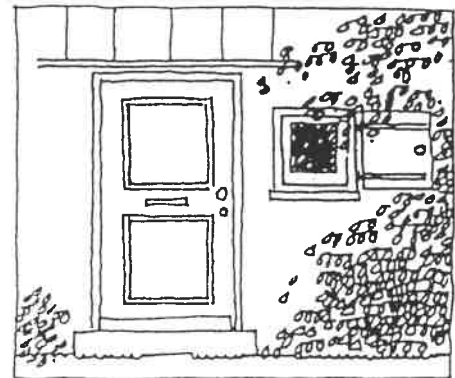
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



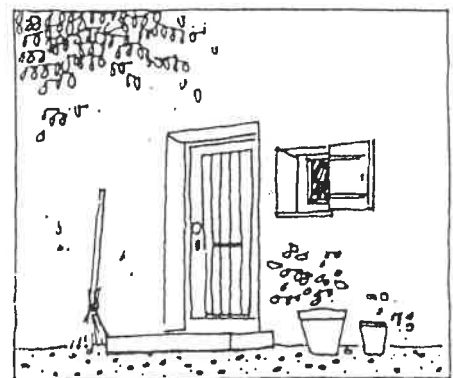
plastikbarocker Kitsch



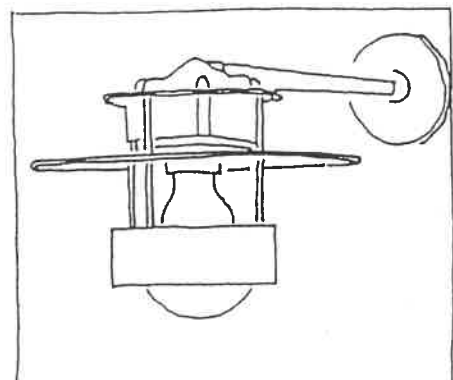
ungekünstelte, qualitätsvolle
Eingangssituation



Die einfache Haustür, in der
Mensch und Pflanzen wirken



Schmuck durch funktionale
Formgebung

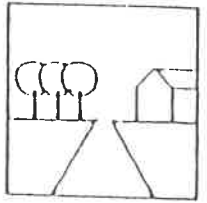


BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



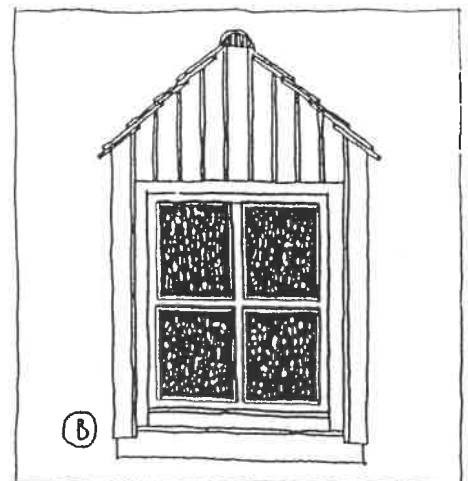
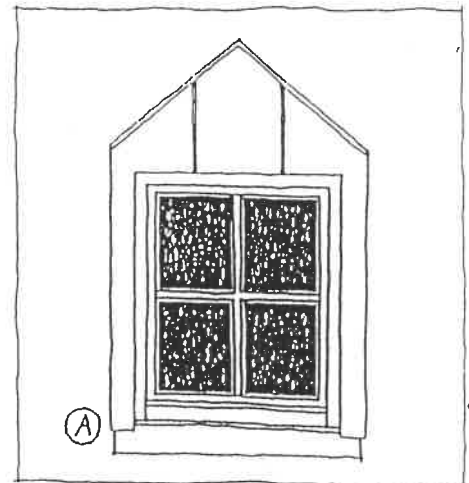
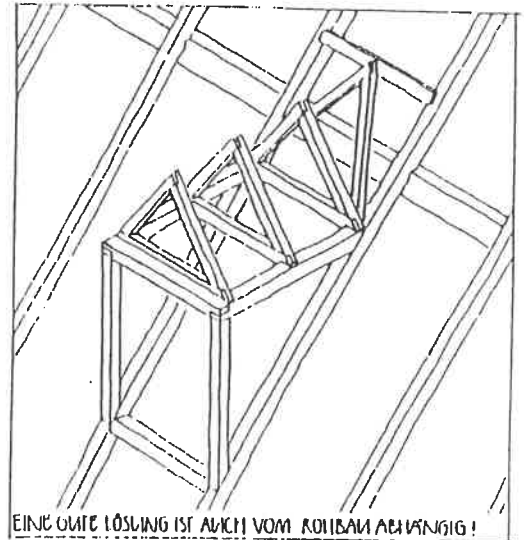
Die Gestaltung der Dachgauben bereitet vielfach Schwierigkeiten. Als allgemeine Richtlinien für eine befriedigende Lösung können gelten:

1. Rohkonstruktion

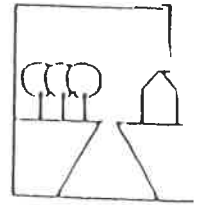
- Holzstärken nicht überdimensionieren
- keine weiten Dachüberstände
- Dachneigung analog Hauptdach

2. Verkleidung

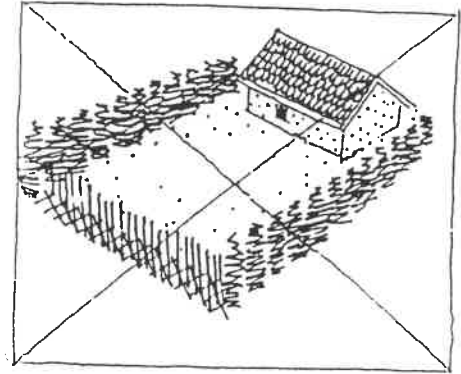
- möglichst wenig verschiedene Materialien verwenden, z.B. Verkleidung der Wand- und Dachflächen (Skizze A) oder Holzverschalung an den Wänden und Ziegeldach (Skizze B)



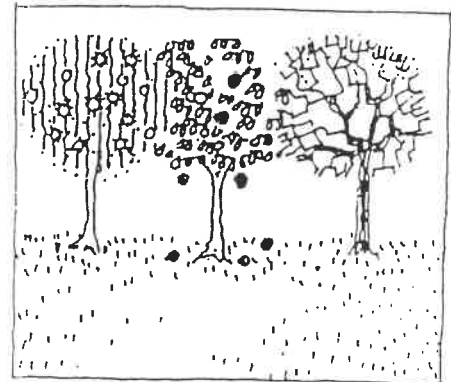
BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
 ORT: KONZELL
 GEMEINDE: KONZELL
 LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



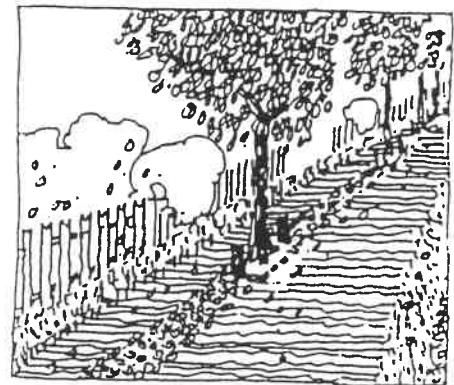
Keine Umzäunung des Eigentums
 mit stacheligen Nadelbaumreihen
 oder Sichtschutzmatten



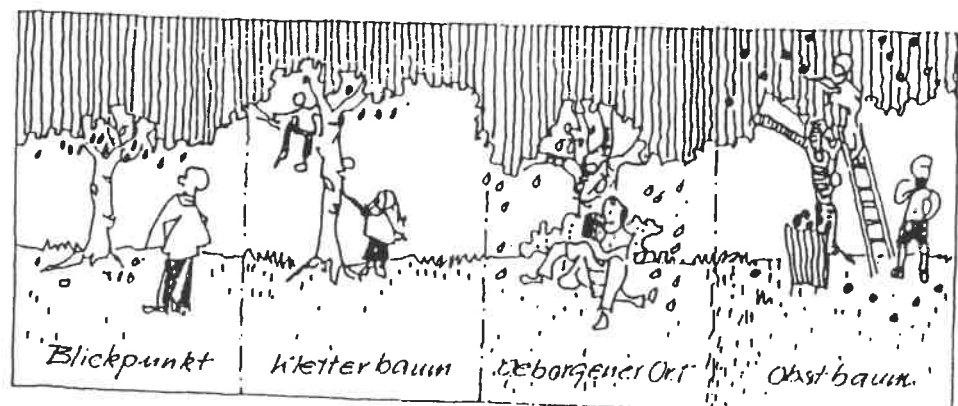
Der Laubbaum verändert sein Gesicht:
 Blüten, Laub und Früchte, bizarre
 Form im Winter; Schatten im Sommer;
 Licht im Winter



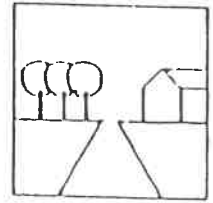
Wohnstraßen mit begleitendem
 Randstreifen und Baumbepflanzung



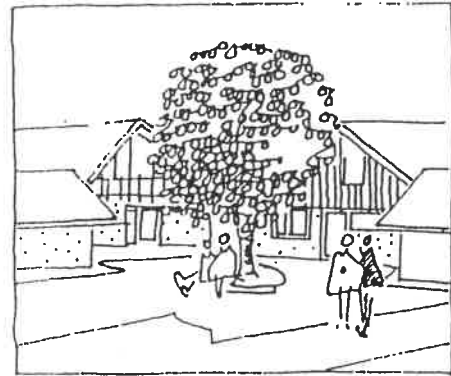
Der Baum im Frei-
 bereich kann Mittel-
 punkt und Anlass ver-
 schiedener Erleb-
 nisse sein



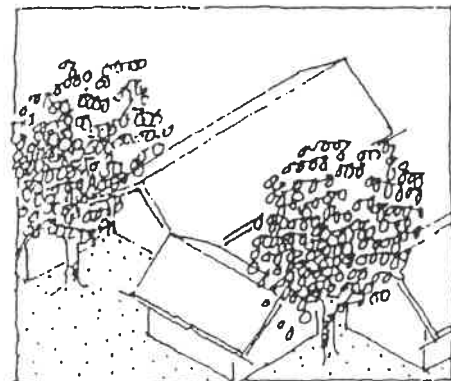
BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



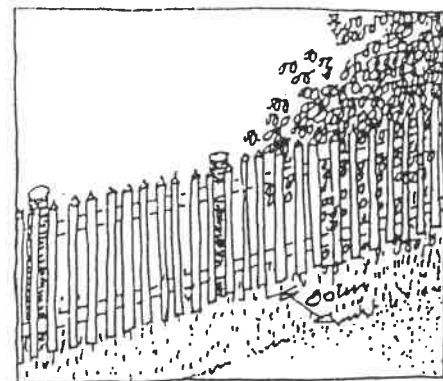
Inmitten der Wohnhausgruppe
 (Anger/Wendeplatz) steht der
 Laubbaum (Gruppenbaum)



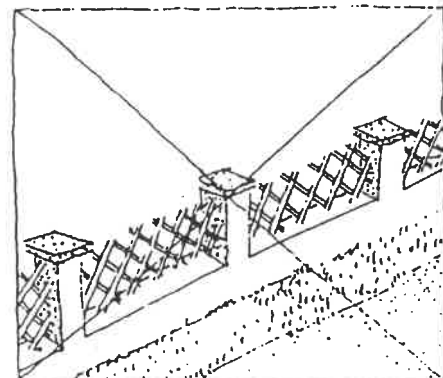
Vor jedem Haus steht ein Hausbaum
 im Bereich des Eingangs (Auswahl
 gem. Pflanzliste).



Der Hanichelzaun ist heimisch
 und paßt gut in den ländlichen
 Raum



Aufwendiger "Jägerzaun" mit gemauerten
 Pfeilern und Waschbetonabdeckung

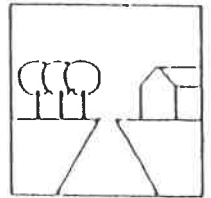


BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

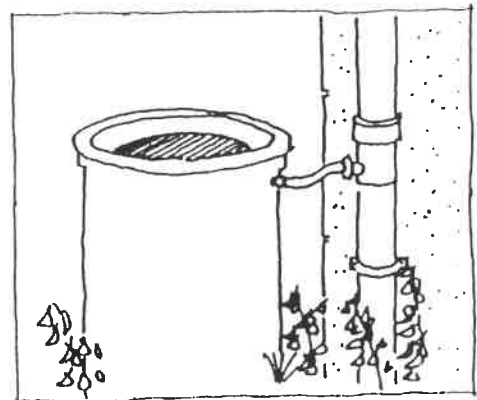


OBERFLÄCHENWASSER

Trinkwasser ist zu kostbar, um damit den Garten in der trockenen Jahreszeit zu bewässern. Die Verwendung von Regenwasser ist die Alternative.

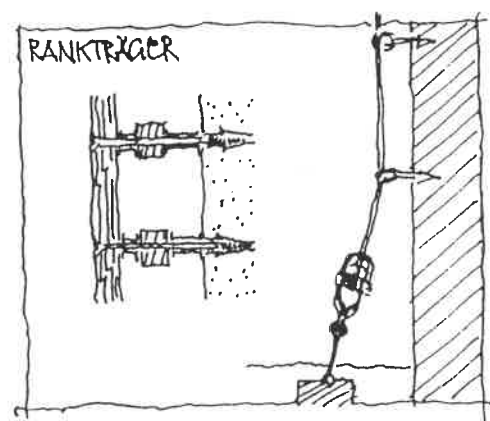
Um Regenwasser in einer Tonne zu sammeln, benötigt man entweder eine Wasserablaufklappe oder, wenn es automatisch geschehen soll, einen Regensammler mit Überlaufstopf.

Beide Vorrichtungen lassen sich in Fallrohre aus Kunststoff und Metall einbauen.



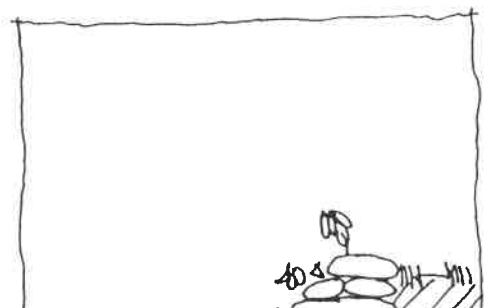
WANDBEGRÜNUNG

Mit einer Wandbegrünung werden Flächen, die durch die Besiedlung verloren gegangen sind, für den Pflanzenwuchs wiedergewonnen. Begrünte Wände verhindern extreme Schwankungen des Wohnklimas und beleben die bebaute Umwelt. Für die örtliche Ausführung stehen eine Vielzahl erprobter Konstruktionen und Pflanzen zur Verfügung, auch in Kombination von kletternden und hängenden Pflanzen



TROCKENMAUERN

Sie stellen die schönste und dorfgerichteste Möglichkeit dar, das Gelände zu terrassieren. Gleichzeitig schaffen sie Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

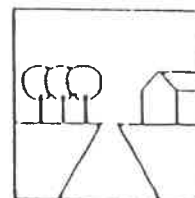


BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

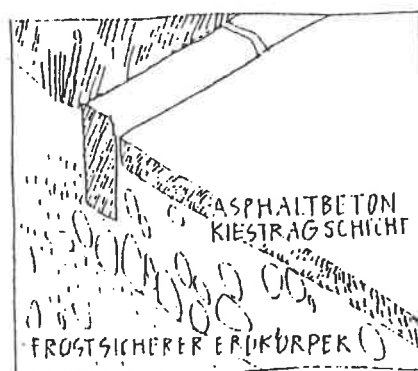
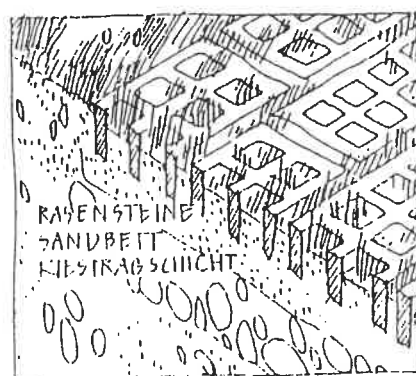


Durchlässige Beläge fördern die Vegetation, speichern weniger Wärme als versiegelte Flächen und erhöhen die Verdunstung. Durch ihre Offenporigkeit erlauben sie eine Durchlüftung des Bodens. Ihre lebendigen Oberflächen wirken meist angenehmer als versiegelte Böden und beeinflussen auch unser subjektives Wohlbefinden.

Durchlässige Beläge sind beispielsweise Schotterrasen, durch Gittersteine befestigter Rasen und offenfugiges Pflaster.

Bei undurchlässigem Aufbau der Parkplatzdecken oder bei Oberflächen, deren Durchlässigkeit nicht ausreicht, kann ein Teil des Regenwassers dem Untergrund über Pflanzstreifen und Baumin-seln auf indirektem Weg zugeführt werden.

Allerdings kann eine Versiegelung der Oberfläche auch sinnvoll und notwendig sein, wenn beispielsweise bei intensiver Nutzung die Gefahr besteht, daß das Grundwasser durch Treibstoffe oder Öle verunreinigt wird. Dies gilt insbesondere bei öffentlichen Park- und Stellflächen in Wasserschutzgebieten der öffentlichen Trinkwasserversorgung, sofern sie dort im Einzelfall zugelassen sind.

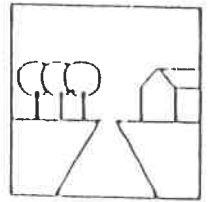


BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

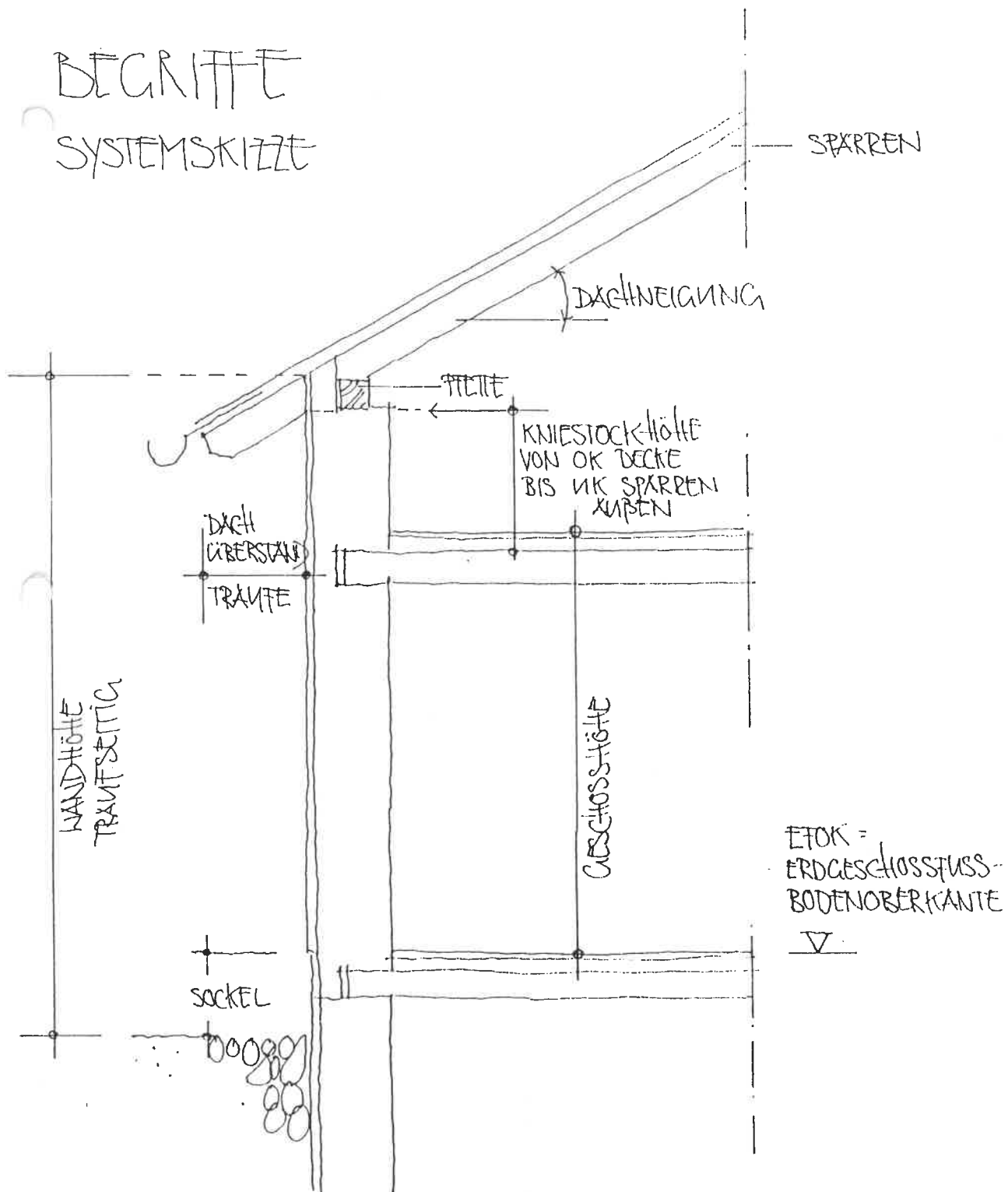
ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



BEGRIFFE
SYSTEMSKIZZE

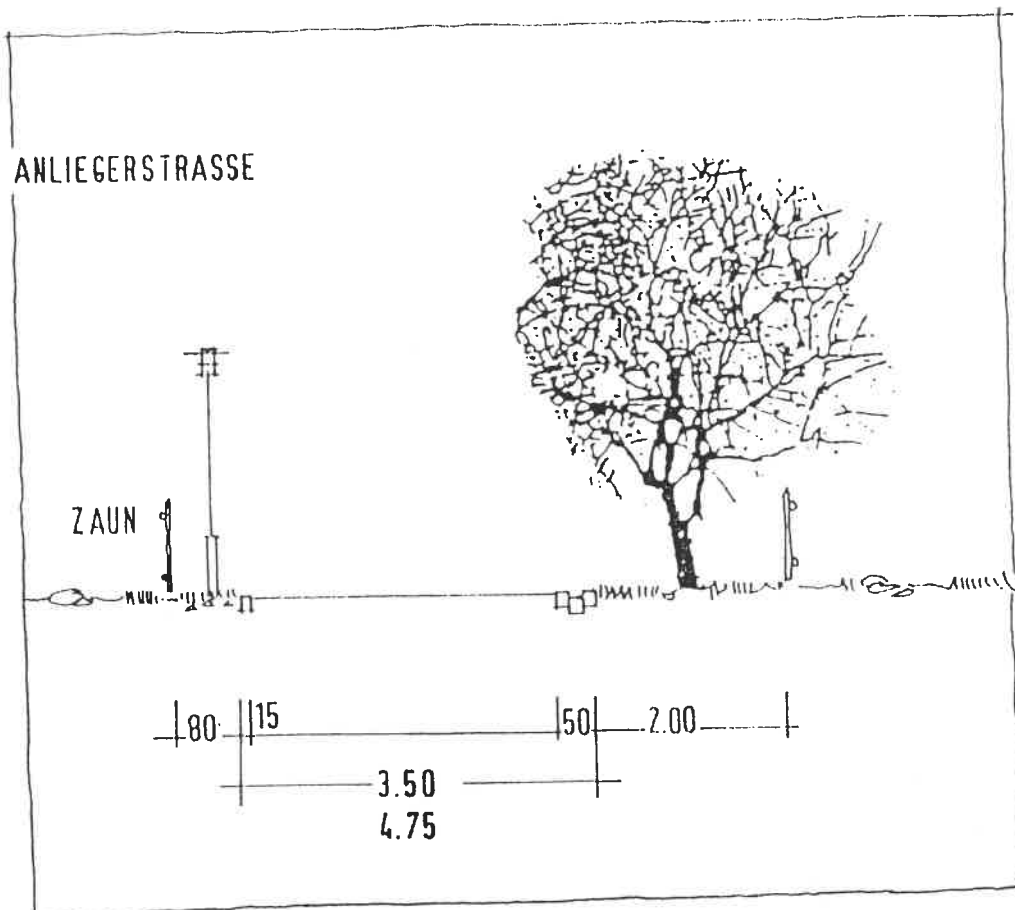
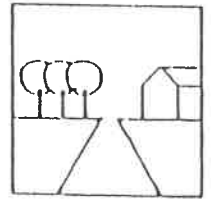


BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"

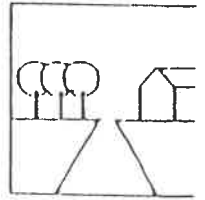
ORT: KONZELL

GEMEINDE: KONZELL

LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



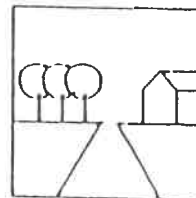
8. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

8.1 PLANUNGSDATEN

8.1.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat von Konzell
hat am 17.11.94 beschlossen,
einen Bebauungsplan mit inte-
grierter Grünordnung für das
Gebiet "Schmelmer-Leiten Erweiterung"
aufzustellen.

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

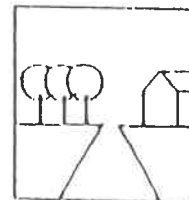


8.1.2 PLANUNGSGRUNDLAGE

Planungsgrundlage ist der gültige
Flächennutzungsplan der Gemeinde
Konzell in der Fassung vom 23.1.84
(genehmigt) mit seiner Fortschreibung
durch die Deckblätter Nr. 1 - 3.
Im Flächennutzungsplan ist das überplante
Areal derzeit noch als landwirtschaft-
liche Nutzfläche bzw. als Grünfläche
dargestellt.

Dieser Bereich wird nach
Art. 2 § 1 Abs. 2 des Wohnungsbau-
erleichterungsgesetzes künftig als
"Allgemeines Wohngebiet" gekennzeichnet;
der Flächennutzungsplan wird im Wege
der Berichtigung angepaßt.

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

8.2.1 LAGE IN DER ORTSCHAFT

Das Siedlungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Konzell. Es schließt unmittelbar an das Baugebiet "Schmelmer-Leiten" an.

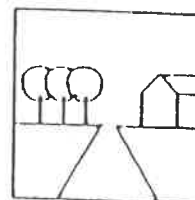
8.2.2 DERZEITIGE NUTZUNG

Das gesamte Gelände wird derzeit landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandfläche genutzt.

8.2.3 VERKEHRSANBINDUNGEN

Die HAUPTerschließung des Baugebietes erfolgt über eine 4,75 m breite Anliegerstraße bzw. deren Anbindung an die Aubrunn-Straße (Ortsstraße). Die Verlängerung der Anliegerstraße nach Süden mit der Anbindung an die St. Ulrich Straße dient lediglich als Sekundärererschließung.

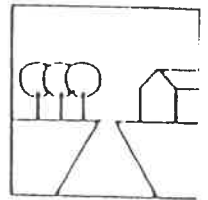
BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.2.4 GRUNDSTÜCK IM GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes
umfaßt Grundstücke bzw. Teilflächen der
Fl. Nr. 1237, 1238, 1239/1, 1240 und
1240/2.

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.3 PLANUNGSVORGABEN

8.3.1 PLANUNGSZIEL DER GEMEINDE

Die Gemeinde Konzell benötigt für örtliche Bauherren dringend preiswerte Bauflächen.

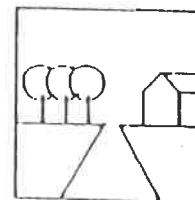
Zwar wurde 1994 das Baugebiet "Schmelmer-Leiten" ausgewiesen, zum damaligen Zeitpunkt war jedoch bereits klar, daß damit nur eine teilweise Entlastung des örtlichen Baudruckes erreicht würde.

Nachdem es der Gemeinde möglich ist die Erweiterungsfläche zu erwerben, soll deshalb das ursprüngliche Baugebiet um 11 Parzellen erweitert werden.

8.3.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten um ca. 7 m. Es liegt im wesentlichen auf ca. 580 m ü.NN.

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



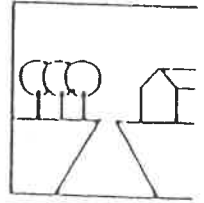
8.3.3 NATUR UND LANDSCHAFT

Die Hecken und Feldgehölze am nordwestlichen Rand des Baugebietes sind in der Biotopkartierung des Landkreises Straubing-Bogen enthalten. Desgleichen die Hecke entlang des Grundstückes Fl. Nr. 1239/2 (Parz. 21).

8.3.4 BODENVERHÄLTNISSE

Der Baugrund besteht aus sandig-lehmigen Böden.
Mit dem Auftreten von Fels ist zu rechnen.

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.4 PLANUNGSERLÄUTERUNG

8.4.1 BEBAUUNGSKONZEPT

Das Baugebiet "Schmelmer-Leiten" sah bereits eine spätere Erweiterung nach Nordosten vor.

Hier entstehen entlang einer Erschließungsspanne zur Aubrunn-Straße 11 neue Bauparzellen.

Der örtlichen Nachfrage entsprechend werden ausschließlich freistehende Einfamilienwohnhäuser eingeplant.

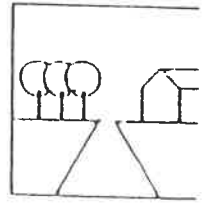
8.4.2 GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Das Baugebiet ist aufgrund der bereits vorhandenen Grünstruktur (sh. 8.3.3) bereits gut in die Landschaft eingebunden.
Zusätzliche Pflanzungen erfolgen

öffentlich: straßenbegleitende Pflanzungen
(Winterlinden)
Obstgarten gegenüber der
Zwischenkehre
Heckenpflanzung entlang der
landw. Zufahrt

privat: Pflanzmaßnahmen in den Gärten
gem. der Broschüre des
Landkreises Straubing-Bogen

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.4.3 ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

8.4.3.1 Straßen, Wege

Die Anliegerstraße des Baugebietes "Schmelmer-Leiten" wird als Erschließungsspange bis zur Aubrunn-Straße geführt. Im Bereich der landw. Zufahrt wird zusätzlich eine Zwischenkehre eingeplant.

8.4.3.2 Wasser, Abwasser, Oberflächenwasser

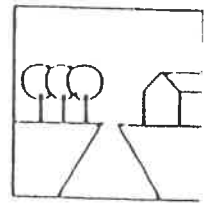
Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch die zentrale gemeindliche Anlage gesichert.

Die Entsorgung der Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Mischsystem zur gemeinsamen Kläranlage der Gemeinden Konzell und Rattenberg (Standort Weberhäusl).

8.4.3.3 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt durch die OBAG.

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.4.3.4 ABFALLENTSORGUNG

Die Müllbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land gewährleistet.

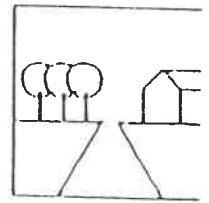
8.4.3.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Die landwirtschaftlichen Betriebe auf Fl.Nr. 59 und 1236 wurden aufgelassen. Die Hofstelle auf Fl.Nr. 64 wird im Nebenerwerb bewirtschaftet (Viehbestand: 2 Kühe).

Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnen sind nicht zu erwarten.

Desweiteren sind keine Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm zu erwarten, da die das Baugebiet tangierende Aubrunn-Straße nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen aufweist.

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.5 ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

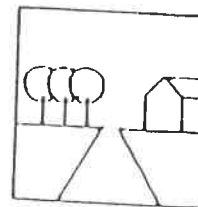
8.5.1 ÖFFENTLICHE GEMEINDEBEDARFSFLÄCHEN

Für öffentliche bauliche Einrichtungen sind keine Gemeindebedarfsflächen erforderlich.

8.5.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Kleiner Obstgarten in der Mitte des Siedlungsgebietes.

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.6 FLÄCHEN

8.6.1 Bruttowohnbauland ca. 14.921 m2

8.6.2 Öffentliche Verkehrswege ca. 1.630 m2

Zufahrt (privat)

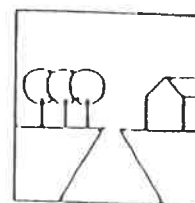
zu Fl.Nr. 1238

125 m2

8.6.3 Grünflächen

980 m2

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



8.6.4 Nettowohnbauland

Teilfläche zu Fl. Nr. 1240/2 328 m2

Teilfläche zu Parz. 5

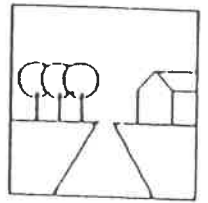
B-Plan Schmelmer-Leiten 24 m2

Parz.Nr.	Größe ca. / m2
----------	----------------

11	757
12	1.264
13	955
14	805
15	987
16	1.033
17	1.220
18	840
19	891
20	828
21	2.254

Parzellenfläche ges. 11.834

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

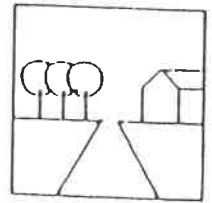


8.6.5	Baugrundstücke	11 WE
8.6.6	WE/ha Bruttowohnbauland	7,4 WE/ha
8.6.7	Einwohnerzahl 11 x 4	44 EW
8.6.8	Bruttowohndichte	29 EW/ha
	Nettowohndichte	37 EW/ha

8.7 KOSTEN

Sh. Kostenschätzung des Ing. Büros Posel
Untere Regenstr. 24, Cham

BEBAUUNGSPLAN: "SCHMELMER-LEITEN ERWEITERUNG"
ORT: KONZELL
GEMEINDE: KONZELL
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN



9. ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Das Baugebiet "Schmelmer-Leiten Erweiterung" ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Konzell derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. als Grünfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt (Deckblatt zum FNP).