

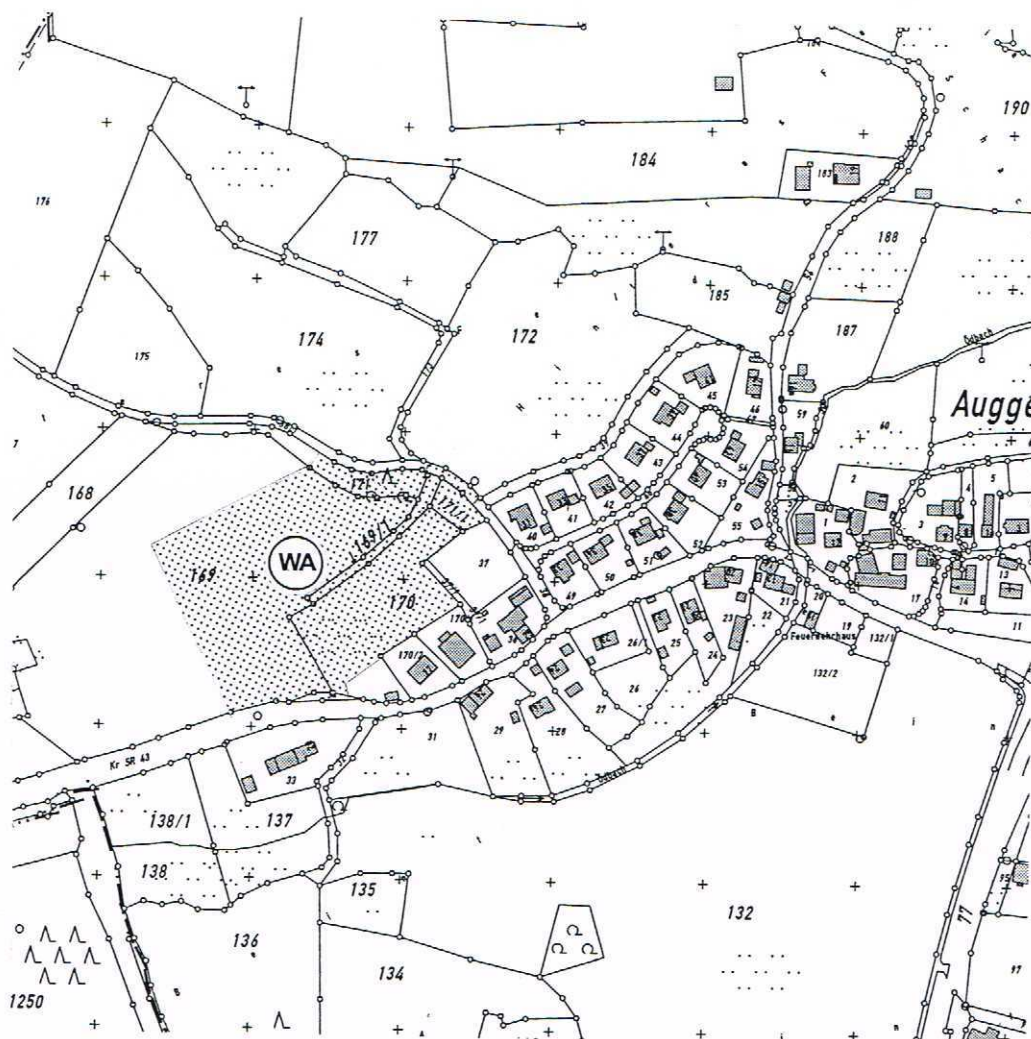
B E B A U U N G S P L A N

mit integriertem

G R Ü N O R D N U N G S P L A N

"WA AUGGENBACH II"

Original



ORT
GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

AUGGENBACH
KONZELL
STRAUBING-BOGEN
NIEDERBAYERN

Bestandsaufnahme **Aug. 2001**
Planfassung **25.11.2002**

geändert 15.07.2003
geändert 23.09.2003
geändert _____

HIW
HORNBERGER,
ILLNER, WENY
Gesellschaft von
Architekten mbH

Landshuter Str. 23
94315 Straubing

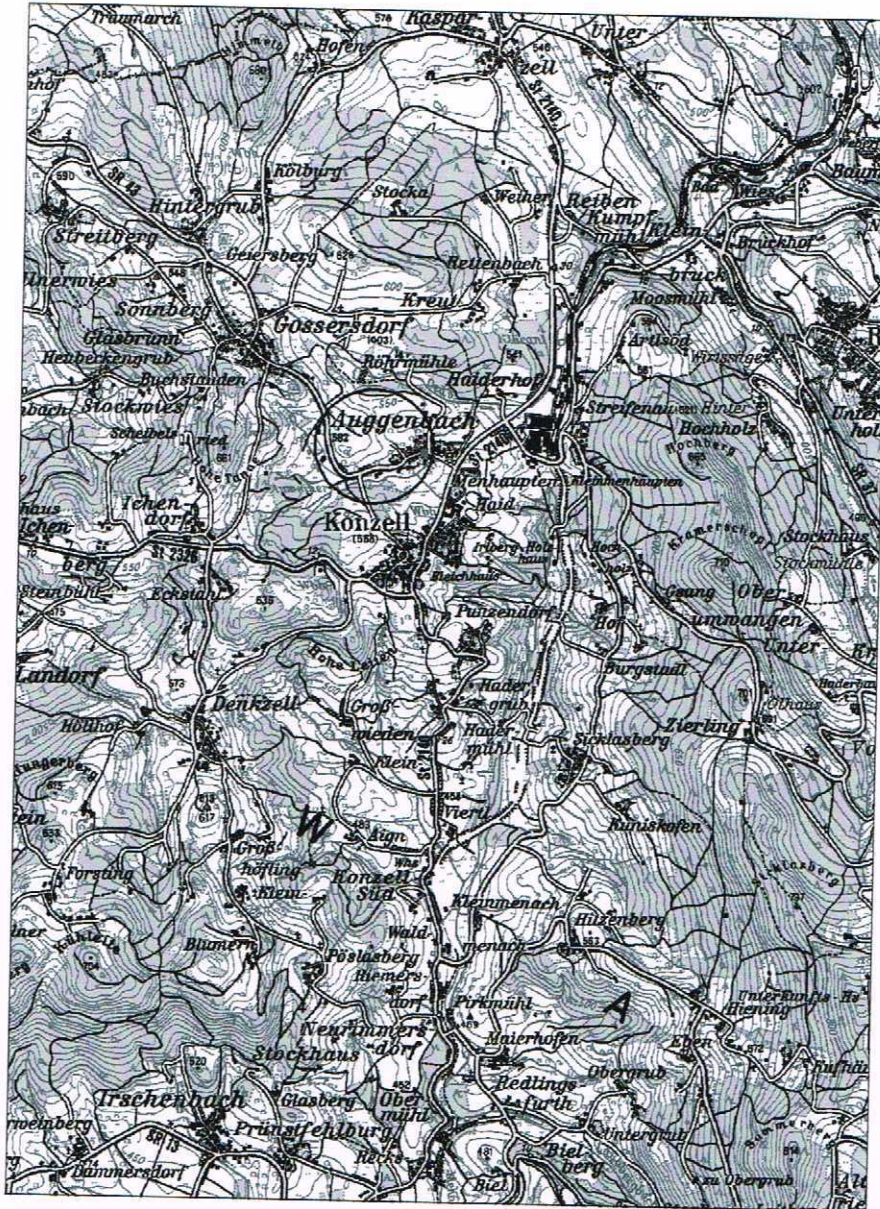
Gemeinde Konzell
Eing. 16. Okt. 2003

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. PLANLICHE ÜBERSICHT**
 - 1.1 Karte M 1:50.000
 - 1.2 Örtliche Situation
- 2. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**
 - 2.1 Planliche Hinweise
- 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - A Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - A 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - A 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - A 3.3 Bauweise
 - A 3.4 Baugestaltung Hauptgebäude
 - A 3.5 Baugestaltung Nebengebäude
 - A 3.6 Stellplätze / Garagenvorplätze
 - A 3.7 Abstandsflächen Grenzgaragen
 - A 3.8 Geländegestaltung/Stützmauern
 - A 3.9 Einfriedungen
 - A 3.10 Geländeschnitte
 - B Festsetzungen zum integr. Grünordnungsplan
 - B 3.1 Öffentliche Grünflächen
 - B 3.2 Private Grünflächen
 - B 3.3 Freiflächengestaltungsplan
 - B 3.4 Straßenbeleuchtung
 - B 3.5 Ausgleichsfläche
- 4. TEXTLICHE HINWEISE**
 - 4.1 Private Grünflächen
 - 4.2 Pflanzgut Mineraldünger u. Pestizide
 - 4.3 Gestaltungshinweise
 - 4.4 Archäologie
 - 4.5 Landwirtschaft
 - 4.6 Bauschuttrecycling
 - 4.7 Regenwassernutzung
 - 4.8 Sicherheitsabstände
- 5. BEBAUUNGSPLAN M 1 : 1.000**
- 6. VERFAHREN**
- 7. BEGRÜNDUNG**
 - 7.1 Planungsdaten
 - 7.2 Lage und Beschreibung des Baugebietes
 - 7.3 Planungsvorgaben
 - 7.4 Planungskonzepte
 - 7.5 Ver- und Entsorgung
 - 7.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 7.7 Flächenbilanz

1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 KARTEN M 1:50.000





PLANUNGSGEBIET



BLICKRICHTUNG NORDEN
v. Kr SR 43



ANSCHLUSS
ERSCHLIESSUNGSSTRASSE



BLICKRICHTUNG WESTEN



BLICKRICHTUNG SÜDOSTEN



BLICKRICHTUNG OSTEN

2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise
zul. Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Bau NVO unzulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

II

zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze

2.1 Geschoßflächenzahl

GFZ max. 0,6

2.2 Grundflächenzahl

GRZ max. 0,3

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

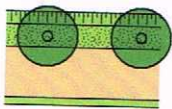
o

offene Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

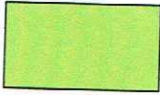


öffentliche Straßenverkehrsflächen
inkl. Straßenbegleitgrün und
Trockenmauer



Fußweg

5. Grünflächen



öffentliche Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



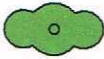
zu erhaltende Bäume



zu pflanzende Laubbäume
(Standort zwingend)



zu pflanzende Laubbäume
(frei zu wählender Standort)



zu pflanzende Hecken

7. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes



Kartiertes Biotop

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



ökologische Ausgleichsfläche

2.1 PLANLICHE HINWEISE

Grenzpunkte und Grenzen



Polygonpunkt

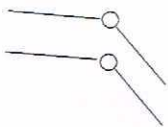


Flurstücksgrenze



Grenzstein

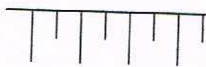
Straßen und Wege



abgemarkter Weg



Höhenschichtlinie



Böschungskante

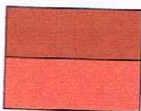
Verschiedenes

555

Flurstücksnummer

1

Parzellennummer



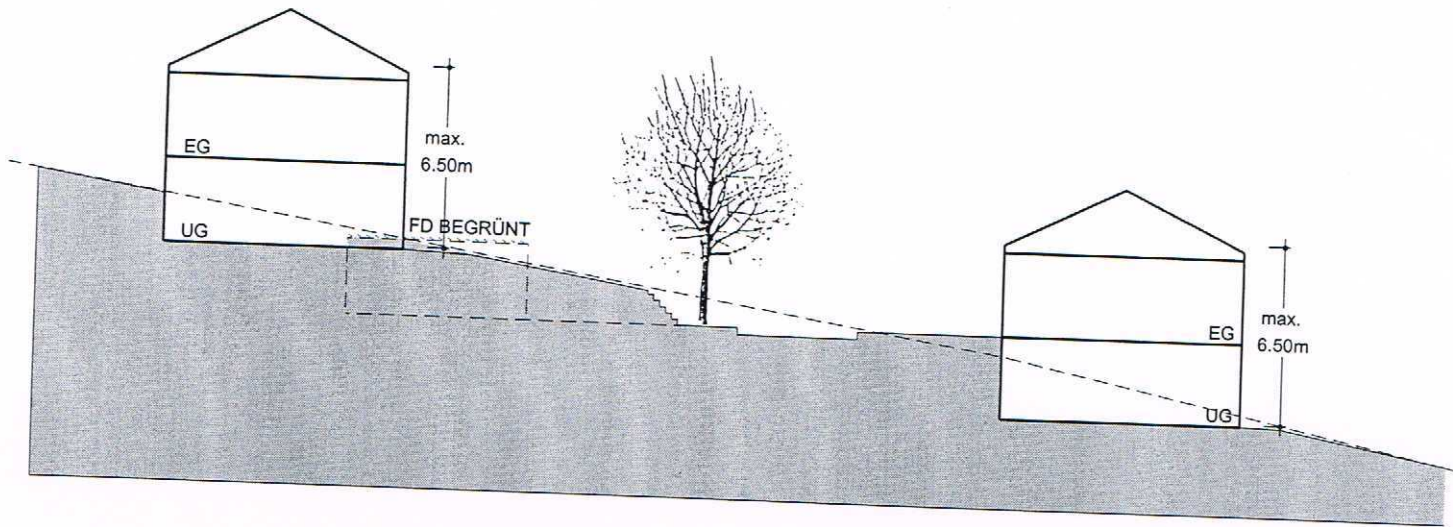
möglicher Baukörper mit vorgeschlagener
Firstrichtung



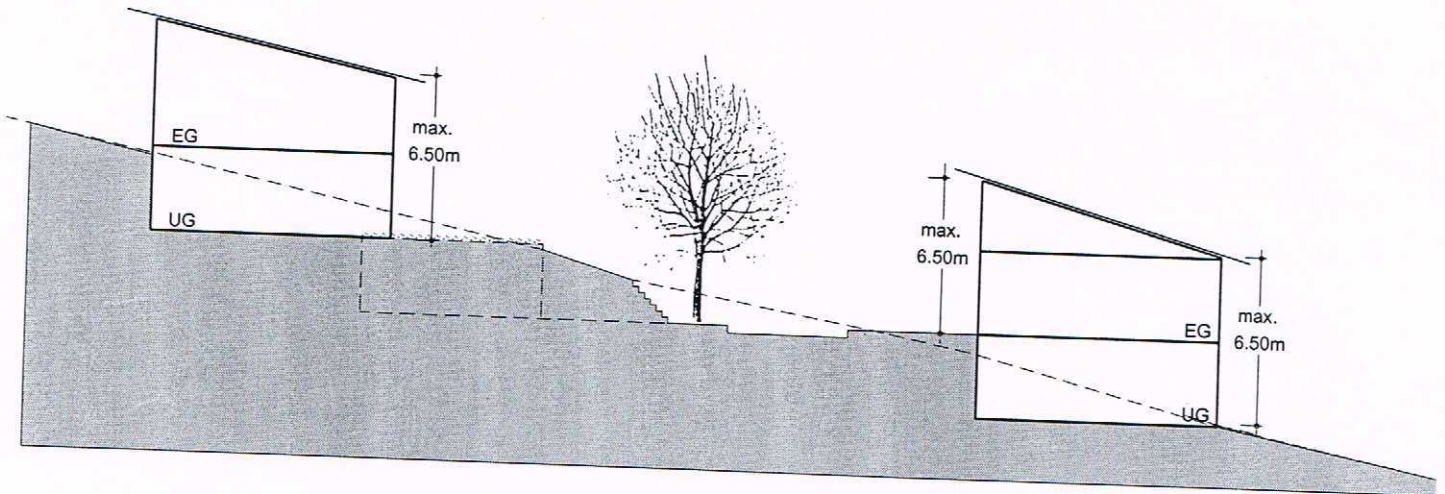
vorgeschlagener Garagenstandort
mit Zufahrt

Regelquerschnitte

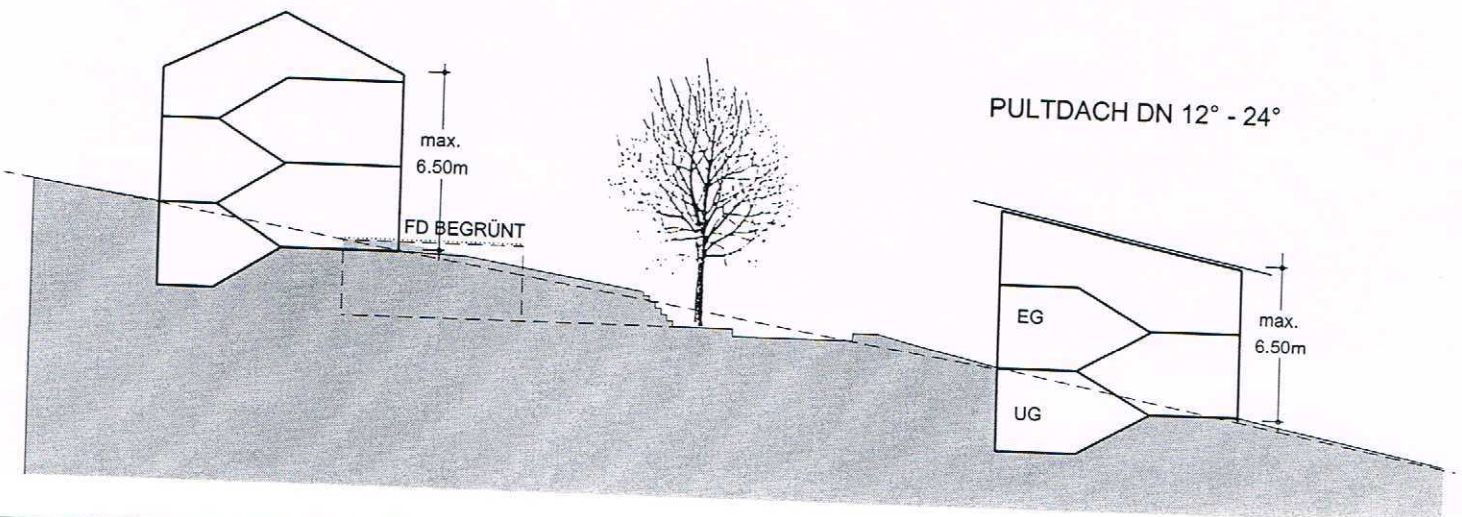
SATTELDACH DN 22° - 30°



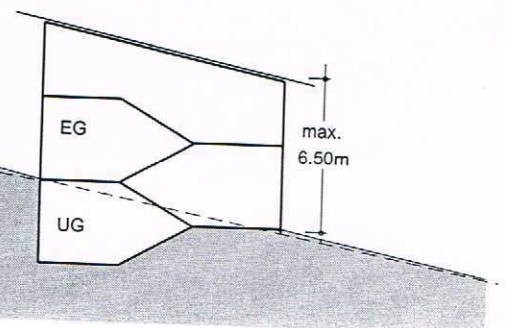
PULTDACH DN 12° - 24°



SATTELDACH DN 22° - 30°



PULTDACH DN 12° - 24°



3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Festsetzungen zum Bebauungsplan

A 3.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Bau NVO nicht zulässig.

A 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile sind bis zu einer Tiefe und Breite von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsflächenregelung der BayBO ist zu beachten.

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,3

GFZ max. zulässige Geschosflächenzahl 0,6

A 3.3 Bauweise



Einzel- und Doppelhäuser

A 3.4 Baugestaltung Hauptgebäude

Dachform: Satteldach, Pultdach in Hangrichtung

Dachneigung: Satteldach 22° - 30°
Pultdach 12° - 24°

Dachdeckung: kleinformartige Dachplatten in rötlichen Tönen;
Blechdeckung als Titan-Zinkblech und Edelstahl

Dachgauben: Satteldach:
stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m²
Pultdach: unzulässig

Wandhöhe traufseitig: max. 6,50m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Hausform: Hanghaus U+E+D (siehe Regelquerschnitt)
Nur bei einer Hangneigung von weniger als 1,50 m (Urgelände gemessen auf die Haustiefe) ist nicht zwingend der Typ des Hanghauses zu wählen.

A 3.5 Baugestaltung Nebengebäude

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

A 3.6 Stellplätze / Garagenvorplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Garagenvorplätze müssen einen Mindestabstand von 3,0 m vom Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Dieser Kfz-Stauraum muss in seiner gesamten Länge und Breite mit einer wasserdurchlässigen Bodenbefestigung ausgeführt werden.

A 3.7 Abstandsflächen Grenzgaragen

Grenzgaragen im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO dürfen aus gestalterischen Gründen von der Grundstücksgrenze einen Meter abgesetzt werden.

Werden Garagen in einem Abstand von einem Meter errichtet, darf deren mittlere Wandhöhe bezogen auf das Urgelände max. 4 m betragen, wenn deren grenzseitige Länge 8 m und deren Gesamtnutzfläche 50 m² nicht überschreitet.

Die Wandhöhe auf der Garageneinfahrtsseite darf dabei jedoch 3,5 Meter nicht übersteigen. Hierbei ist für Parzellen, die bergseitig erschlossen werden vom Urgelände, für Parzellen, die hangseitig erschlossen werden vom Straßenniveau im Grundstückszufahrtsbereich aus zu messen.

A 3.8 Geländegestaltung/ Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen auf Privatgrundstücken mit einer Höhe ab 1,00 m ab Urgelände und einem Abstand zur Grundstücksgrenze unter 3,0 m sind unzulässig.

Stützmauern dürfen ausschließlich als Trockenmauern oder Gabionen ausgeführt werden. Die sichtbare Höhe von Trockenmauern und Gabionen darf 1,0 m nicht überschreiten.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Parz. 1, 5 und 13 sind Trockenmauern und Gabionen unzulässig.

A 3.9 Einfriedungen

Parallel zu den Wohn- und Erschließungsstraßen sind Einfriedungen aus Holzzäunen, naturbelassen bzw. hell, mit senkrechter Lattung oder eingepflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Lebende Zäune sind als Hecken nur mit heimischen Laubhölzern wie z. B. Liguster, Weide, Hain- und Rotbuche zulässig.

Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind zusätzlich Maschendrahtzäune ohne Einpflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.

A 3.10 Geländeschnitte

Mit den Bauantragsunterlagen sind für Wohnhaus und Garage mit Höhenkoten versehene Geländeschnitte vorzulegen, die den Verlauf des Urgeländes und des geplanten Geländes vom Anschluss an die Erschließungsstraße bis zur rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksgrenze aufzeigen.

B Festsetzungen zum integrierten Grünordnungsplan

B 3.1 Öffentliche Grünflächen

B 3.1.1 Pflanzung einer linearen Baum-Strauchhecke an der Nordgrenze

Zu pflanzende **Einzelbäume** mit Festlegung nach der Art:

AP	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
BP	Betula pendula	Weiß-Birke
CB	Carpinus betulus	Hainbuche(*)
PA	Prunus avium	Wild-Kirsche
QR	Quercus robur	Stiel-Eiche
SA	Sorbus aucuparia	Eberesche(*)
TC	Tilia cordata	Winter-Linde

Zu pflanzende **Sträucher** der potentiellen natürlichen Vegetation (Falkensteiner Vorwald (Bayerischer Wald)) (Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete Bayerns von SEIBERT) und sonstige geeignete Arten:

Pflanzenauswahl:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzdetail:

Menge:	mind. 3 St. pro Strauchart, im Wechsel alle 3-5 Sträucher mind. 2-3 Bäume/Heister im Inneren der Pflanzfläche einbringen
Pflanzqualität:	Sträucher: mind. 2xv, Höhe 60-100 bzw. 100-150 Bäume/Heister: Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 cm bzw. Heister (*), Mindesthöhe 150-200 cm
Pflanzdetail:	geschlossene Bepflanzung (lineare Struktur), mindestens 4 Reihen
Pflanzabstände:	1,5 m x 1,5 m

B 3.1.2 Pflanzung einer linearen Strauchhecke in der Mitte des Baugebietes

Pflanzenauswahl:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzdetail:

Menge:	mind. 3 St. pro Strauchart
Pflanzqualität:	Sträucher: mind. 2xv, Höhe 60-100 bzw. 100-150
Pflanzdetail:	geschlossene Bepflanzung (lineare Struktur), mindestens 3 Reihen
Pflanzabstände:	1,5 m x 1,5 m

B 3.1.3 Straßenbegleitende Bepflanzung in den Wohnstraßen

Zu pflanzende **Einzelbäume** mit Festlegung nach Art und Standort:

AP Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn

Mindestpflanzqualität:

Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 cm

B 3.2 Private Grünflächen (Parzellen Nr. 14,15 u. 16)

Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 14, 15 und 16 ist eine lineare Strauchhecke zu pflanzen. Pflanzenauswahl und Pflanzdetail gem. B 3.1.2.

B 3.3 Freiflächengestaltungsplan

Für Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sind von der Gemeinde im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde Ausführungspläne erstellen zu lassen.

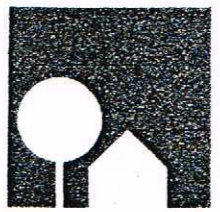
Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grünflächen der Parzellen 14, 15 und 16 sind im Bauantrag mittels Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

B 3.4 Straßenbeleuchtung

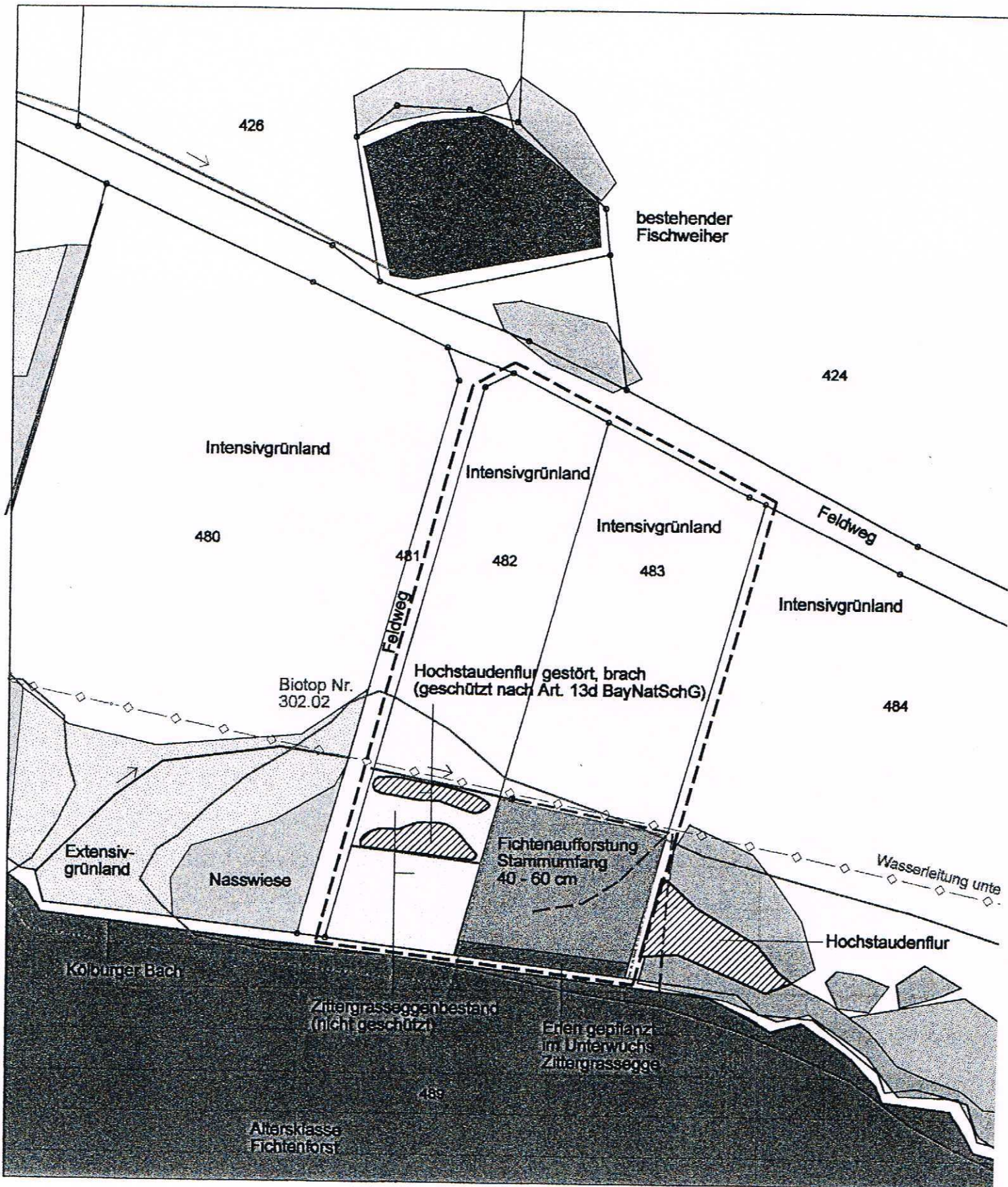
Straßenbeleuchtungen sind mit insektenschonenden Leuchtmitteln auszustatten, z.B. als Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenen Leuchtkörpern und niedriger Lichtpunkthöhe.

B 3.5 Ausgleichsfläche

Die erforderliche externe Ausgleichsfläche mit 1.200 m² wird von der Gemeinde Konzell auf der Fläche Fl.Nr. 482 und 483 der Gemarkung Gossersdorf bereitgestellt. (Planung der ökologischen Ausgleichsfläche MKS Architekten-Ingenieure, Lindenstraße 34 a, 94342 Straßkirchen)

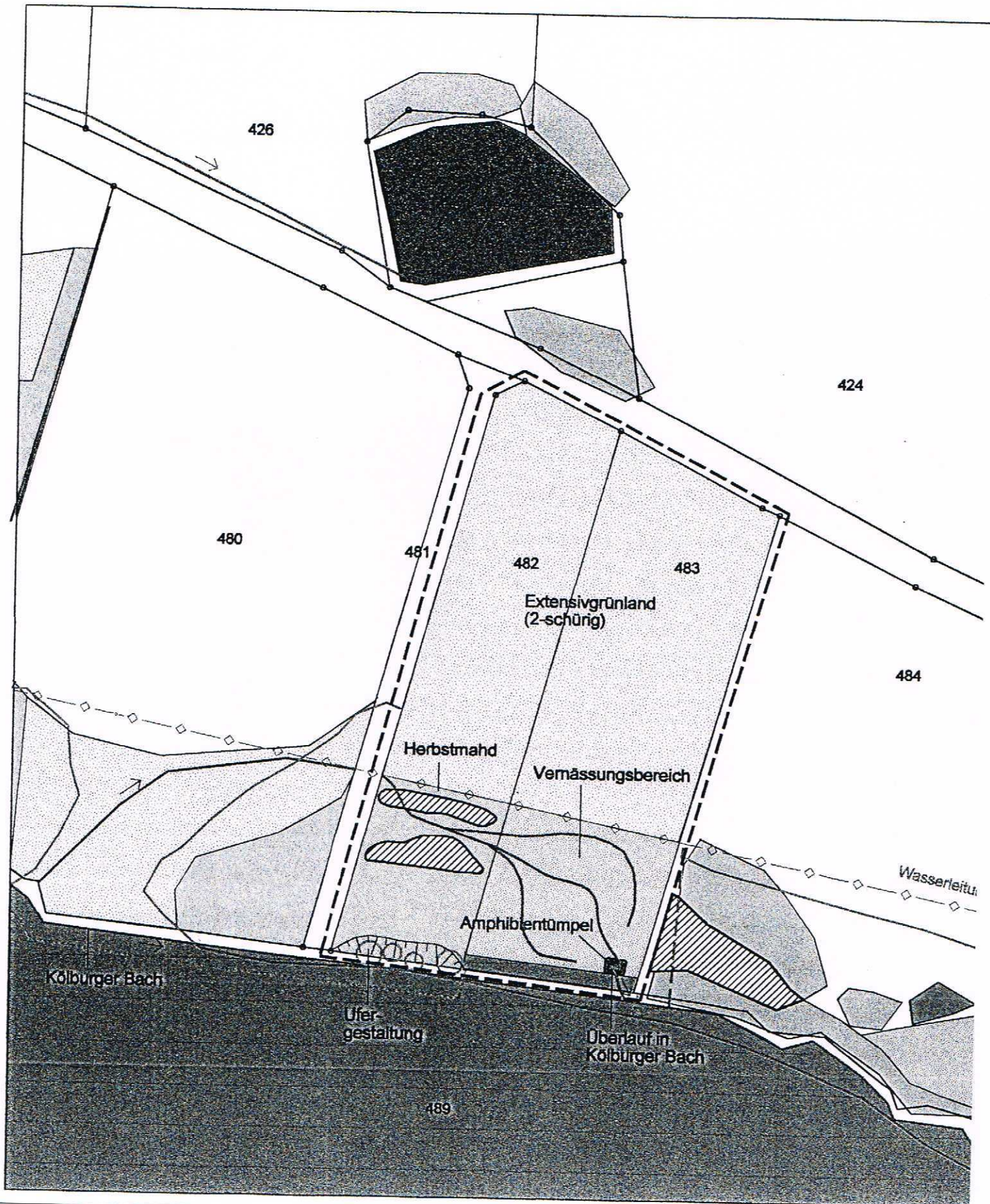


BESTAND 2003





PLANUNG: Zielzustand nach ca. 7-8 Jahren



4. TEXTLICHE HINWEISE

4.1 Private Grünflächen

Empfehlung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen dienen der Ortsrandeingrünung und Gestaltung des Wohn- und Lebensraumes. Um einen möglichst natürlichen Charakter der Hecken zu erhalten, sollten verschiedene Arten mit unterschiedlichen Höhenentwicklungen gepflanzt werden. Die Hecken sollten nicht über die gesamte Grundstückslänge durchgehend gepflanzt werden, sondern in Gruppen, um die Pflanzung aufzulockern und um Durchblicke zu ermöglichen. Es sollten auch Bäume mit in die Heckenpflanzung eingebracht werden oder einzeln gestellt werden. Es wird empfohlen, auch an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken eine freiwachsende Hecke nach oben genanntem Schema und mit heimischen Arten zu pflanzen.

Pflanzenauswahl siehe unter Punkt B 3.1.1

Zu den Grenzanpflanzungen sollte mindestens ein Laubbaum (max. Baum 2. Ordnung) als Hausbaum oder ein Obstbaum gepflanzt werden.

Artenauswahl:

Acer*	Ahorn
Amelanchier*	Felsenbirne
Carpinus*	Hainbuche
Malus *	Apfel
Prunus *	Kirsche
Pyrus *	Birne
Sorbus *	Eberesche
Obstbäume**	

* Bäume in Arten und Sorten;

** Bei der Auswahl der Obstsorten wird eine Absprache mit dem Nachbarn empfohlen, um entsprechende Befruchtersorten zu wählen.

Pflanzqualität:

Hochstämme/Stammbüsche 3xv, m. B., STU 16/18 oder Solitärs

Freiwachsende, geschnittene Hecken und die Verwendung von Nadelgehölzen

Die Verwendung von Nadelgehölzen wie Lebensbaum (Thuja), Chamaecyparis (Scheinzypresse), Fichten (Picea) für Hecken sollten nicht gepflanzt werden (→Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes). Als Ersatz für immergrüne Gehölze bietet sich der Liguster in Art und Sorten an.

Vermeiden von durchgehenden Sockelzonen zur Einzäunung

Durchgehende Sockelzonen für Einzäunungen sind zu vermeiden. Sie riegeln unnötig die Grundstücke gegeneinander ab und verhindern den Artenaustausch vor allem von Kleintieren. Für Einfriedungen werden Punktfundamente für die Pfosten der Zäune oder freiwachsende Hecken empfohlen.

4.2 Pflanzgut / Verzicht von Mineraldünger und Pestizide

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahe Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden. Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

4.3 Gestaltungshinweise

Jedem Bewerber wird von der Gemeinde die Broschüre des Landkreises Straubing-Bogen mit Gestaltungshinweisen für Privatgärten ausgehändigt.

4.4 Archäologie

Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) oder das Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) zu verständigen.

4.5 Landwirtschaft

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

4.6 Bauschuttrecycling

Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten sollte anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden. Dieses Material muss die Z 1.1-Werte der Techn. Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

4.7 Nutzung von Regenwasser

Das anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen ist zur Schonung der Ressource Grundwasser in Regenwasserrückhalteinrichtungen (Zisternen, Gartenteiche etc.) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen.

Die Verpflichtung zur Errichtung von Regenwasserzisternen ergibt sich aus dem Kaufvertrag.

Die Zisternen sind mit integr. Schwimmerdrossel auszustatten, um zusätzlich zum Speichervolumen ein freies Rückhaltevolumen sicherzustellen.

4.8 Sicherheitsabstände

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes bitten wir Sie, das Kundenzentrum Altdorf Tel.Nr. 0871-966-39-0 rechtzeitig zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Wir bitten die Bauwilligen deswegen, die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Für weitere Auskünfte steht Ihnen das Kundenzentrum Altdorf zur Verfügung.

6. VERFAHREN

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Konzell erlässt auf Grund § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, I S. 137), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997, (GVBl. S. 433), Art. 3, Abs. 2 BayNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als Satzung.

1. AUFSTELLUNG

Die Gemeinderat von Konzell hat in seiner Sitzung vom 20.11.2002 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Auggenbach II“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.01.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Konzell, 02.01.2003

Kienberger
Erster Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.01.2003 bis 17.01.2003 durchgeführt. Dies wurde am 02.01.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Konzell, 02.01.2003

Kienberger
Erster Bürgermeister

3. AUSLEGUNG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde nebst Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 25.11.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2003 bis 21.02.2003 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 07.01.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Konzell, 07.01.2003

Kienberger
Erster Bürgermeister

4. ERNEUTE AUSLEGUNG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde in der Zeit vom 11.08.2003 bis 12.09.2003 erneut ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Konzell,

Kienberger
Erster Bürgermeister

16. Juli 2003

06. Okt. 2003

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Konzell hat mit Beschluss des Gemeinderates den Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Auggenbach II“ mit Festsetzungen gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom 23.09.2003 als Satzung beschlossen.

Konzell, 06.10.2003

.....
Kienberger
Erster Bürgermeister

6. GENEHMIGUNG

Dem Landratsamt Straubing-Bogen wurde der Bebauungsplan gem. § 10 BayGB zur Genehmigung vorgelegt.

Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 19. Jan. 2004 genehmigt.

Straubing, 19. Jan. 2004

.....
Landratsamt

7. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Auggenbach II“ wird nebst Festsetzungen und Begründung hiermit ausgefertigt.

Konzell, 27. Jan. 2004

.....
Kienberger
Erster Bürgermeister

8. BEKANNTMACHUNG

Die Gemeinde Konzell hat den Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Auggenbach II“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 28. Jan. 2004 bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Auggenbach II“ mit Festsetzungen damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Konzell, 28. Jan. 2004

.....
Kienberger
Erster Bürgermeister

7. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „WA Auggenbach II“

7.1 Planungsdaten

7.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Konzell hat am 20.06.2002 beschlossen, in Auggenbach ein Wohnbaugebiet auszuweisen und hierfür einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen.

7.1.2 Planungsgrundlage

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Konzell ist das Planungsgebiet derzeit noch als landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsfläche dargestellt. In dem neuen, noch in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist dieser Bereich bereits als künftiges Wohnbaugebiet (WA) gekennzeichnet.

7.2 Lage und Beschreibung des Baugebietes

7.2.1 Lage in der Ortschaft

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Auggenbach an einem südexponierten Wiesenhang, mit Streuobstbeständen im unteren Hangbereich. Im Süden, entlang der KR SR 43, begrenzen extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün und landwirtschaftliche Anwesen das Planungsgebiet. Westlich grenzt eine Spielplatzfläche mit Gehölzbeständen nach Norden an das Allgemeine Wohngebiet „Auggenbach“ an, nördlich und westlich Wiesen und Feldgehölze. An seiner nordöstlichen Planungsgrenze schließt ein Biotop (Biotopkartierung Bayern Objektnummer X6942-401/Mischwaldfeldgehölz an Hohlwegen) an das künftige Baugebiet an. Quer durch das Biotop verläuft ein Feldweg, der als Verbindung zu den angrenzenden Wiesenflächen benutzt wird. Außerhalb vom Planungsgebiet, an der nordwestlichen Ecke, befindet sich ein kleines Feldgehölz. Auf dem Planungsgebiet im unteren Hangbereich liegt eine überalterte Streuobstfläche.

7.2.2 Verkehrsanbindung

Die innerörtliche Erschließung des bestehenden Baugebietes „Auggenbach“ wird auf der Trasse des nicht ausgebauten Feldweges verlängert und erschließt mit zwei neuen Stichstraßen das künftige Wohngebiet.

7.2.4 Topographie

Das Gelände steigt gleichmäßig von ca. 544 m üNN an der Kreisstraße bis ca. 566 m üNN im Bereich des Feldgehölzes an. Mit dem Auftreten von Hang- und Schichtwasser ist zu rechnen. Insbesondere im Bereich der Parzelle 13 zeigt sich ein vernässter Wiesenabschnitt der sich hangabwärts ausdehnt.

7.3 Planungsvorgaben

7.3.1 Grundstücke im Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Flr.Nr. 34, 38/1 Tlfl., 169/1 und 169 Tlfl..

7.3.2 Planungsanlass/Planungsziel

Die Gemeinde Konzell verfügt am Hauptort derzeit über keine Baulandreserven. Nachdem auf die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten ortsnäheren Wohnbauflächen, insbesondere den Bereich westlich der Staatsstraße, kein Grundstückszugriff besteht, hat sich der Gemeinderat entschlossen, im angrenzenden Ortsteil Auggenbach ein Baugebiet mit 16 Parzellen auszuweisen. Der derzeit in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird entsprechend aktualisiert.

7.4 Planungskonzept

7.4.1 Bebauungs- und Grünordnungskonzept

Das Baugebiet grenzt zwar unmittelbar an ein bestehendes Siedlungsgebiet an, es wirkt jedoch wegen seiner exponierten Hanglage stark in die freie Landschaft.

Nachdem auf topografisch und siedlungsstrukturell geeignetere Flächen kein Zugriff besteht (vgl. 7.3.2), wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan versucht, den Eingriff in Natur und Landschaft zu mindern und das Baugebiet in das Ortsbild zu integrieren.

Der örtlichen Nachfrage entsprechend ist zu erwarten, dass sich die künftige Wohngebietsbebauung ausschließlich aus eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern zusammensetzen wird. Als Hausform wird aufgrund der Geländeneigung der Haustyp des sog. Hanghauses mit talseits zwei Vollgeschossen zur Ausführung kommen. Nachdem die Dachlandschaft das spätere Erscheinungsbild des Siedlungsgebietes wesentlich beeinflusst, wird die Dachfarbe auf Dachplatten in roten Tönen und Blechdeckungen beschränkt. Pultdächer in Hangrichtung stören das Erscheinungsbild nicht und eröffnen zusätzliche Raumkonzepte für die Gestaltung der Baukörper.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzten Wandhöhen, die Dachneigungen sowie Grund- und Geschossflächen definiert. Zur Erleichterung des Dachgeschossausbaus können bei Satteldächern Dachgauben mit einer definierten Größe errichtet werden. Bei Pultdächern sind diese aufgrund der flachen Dachneigungen nicht mehr in die Dachfläche zu integrieren und daher unzulässig.

Um den in der Praxis und insbesondere im Freistellungsverfahren bei stärkeren Hangneigungen auftretenden Konfliktpunkt mit den bei Grenzgaragen einzuhaltenden Wandhöhen zu entschärfen, wird im Bebauungsplan als differenzierte Festsetzung für die „talseits“ Bauenden eine abweichende Wandhöhe ermöglicht.

Zur räumlichen Gliederung der Baufelder werden die landschaftlich prägnanten Heckenstrukturen in das Planungsgebiet übernommen. Sie verbinden die unterschiedlich gestalteten Freiraumzonen mit den bestehenden Grünelementen. Durch die Vernetzung und naturnahe Ausprägung der öffentlichen Grünflächen, insbesondere durch die Anlage neuer Baum- und Strauchhecken wird ein leistungsstarkes Grünflächensystem geschaffen, das neben seiner Ausgleichsfunktion für den Naturhaushalt auch die optische Einbindung des Siedlungsgebietes in das Landschaftsbild gewährleistet.

Zur Gestaltung und Gliederung des öffentlichen Straßenraumes sind Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzt. Pflanzbindungen für private Flächen bestehen nur im Bereich der Parzellen 14, 15 und 16 (lineare Strauchhecke). Für die individuelle Gestaltung der Garteninnenräume enthält der Bebauungsplan Pflanzempfehlungen.

7.4.2 Erschließungskonzept

Das bestehende Baugebiet „Auggenbach“ wird über eine von der Kreisstraße SR 43 abzweigende Hauptsammelstraße erschlossen. Ab der Einmündung bei Parzelle 40 ist der nach Norden führende Feldweg nicht ausgebaut. Im Zuge der Baugebieterschließung erfolgt ein Ausbau dieses Wirtschaftsweges.

Für die innere Baugebieterschließung sind zwei Stichstraßen mit Wendeschleifen vorgesehen.

Diese neuen Anliegerstraßen sind so trassiert, dass sie weitestgehend mit den Höhenschichtlinien verlaufen. Erforderliche Einschnitte erfolgen bergseitig und werden durch Böschungen überbrückt.

Ein Fußweg verbindet die beiden Stichstraßen untereinander und quert das Baugebiet entlang der neu anzulegenden Baum- und Strauchhecke. Auf eine unmittelbare Anbindung dieses Fußweges an die Kreisstraße SR 43 im Süden wurde wegen des dort fehlenden Gehsteiges und der latenten Verkehrsgefährdung (Innenkurve) verzichtet.

7.5 Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Stromversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz des e-on Verbundes.

Wasserversorgung / Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch die Anlage des Wasserbeschaffungsverbandes Konzell sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über ein zu verlegendes Kanalnetz.

Das Schmutzwasser wird in die gemeindliche Kläranlage entsorgt.

Das Niederschlagswasser wird gedrosselt in den Auggenbach eingeleitet. Ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren wird durchgeführt. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser wird in Regenwasserzisternen gesammelt. Diese privaten Zisternen werden zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungs-Einrichtungen mit integr. Schwimmerdrossel ausgestattet, um zusätzlich zum Speichervolumen ein freies Rückhaltevolumen sicherzustellen (Sicherung der Regenwasserzisternen im Kaufvertrag der Grundstücke).

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen.

7.6 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Beschreibung des Planungsgebietes und der angrenzenden Flächen:

Lage Planungsgebiet:	Westlicher Ortsrand von Auggenbach, Gemeinde Konzell, nördlich der KR SR 43
Naturraum:	Falkensteiner Vorwald (Bayerischer Wald)
Vegetationsgebiet:	Eichen-Tannenwald
Meereshöhe:	zwischen 542 m und 566 m ü. NN
Geländeexposition:	Südexponierte Hanglage

Das Planungsgebiet liegt an einem südexponierten Wiesenhang, mit einem Streuobstbestand im unteren Hangbereich.

Im Süden, entlang der KR SR 43, begrenzen extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün und landwirtschaftliche Anwesen das Planungsgebiet. Westlich grenzt eine große Spielplatzfläche mit Gehölzbeständen nach Norden und das Allgemeine Wohngebiet „Auggenbach“ an, nördlich und westlich Wiesen und Feldgehölze.

An seiner nordöstlichen Planungsgrenze schließt ein Biotop (Biotopkartierung Bayern Objektnummer X6942-401/Mischwaldfeldgehölz an Hohlwegen) an das künftige Baugebiet an. Quer durch das Biotop verläuft ein Feldweg, der als Verbindung zu den angrenzenden Wiesenflächen benutzt wird.

Außerhalb vom Planungsgebiet, an der nordwestlichen Ecke, befindet sich ein kleines Feldgehölz u. a. aus Wild-Kirsche, Haselnuss mit Unterwuchs v. a. aus Brombeere. Auf dem Planungsgebiet im unteren Hangbereich liegt eine Streuobstfläche (11 Stück, v. a. Apfel und Birne), westlich davon ein vereinzelt stehendes Obstgehölz (Birne), oberhalb ein weiterer Apfelbaum.

Ca. 25 m von der westlichen Planungsgrenze liegt unterhalb des einzeln stehenden Birnbaumes ein vernässter Wiesenabschnitt, der sich hangabwärts nach Osten ausdehnt. Oberhalb der Fläche tritt Wasser aus dem Boden.

Aussagen lt. FNP mit integriertem Landschaftsplan (derzeit in der Aufstellung):

- Ausweisung des Planungsgebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Aufstellung eines Grünordnungsplanes
- Eingrünung entlang den Planungsgrenzen, Durchgrünung des Baugebietes sowie Planung einer Grünachse zur Biotopvernetzung

Bestand und Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter:

Bestand

Arten und Lebensraum

- Überwiegend intensive Grünlandnutzung
- Bereiche mit hochwertiger Vegetationsstrukturen (alte Streuobstbestände, älter 30 Jahre)
- Angrenzende Biotopfläche (Biotopkartierung Bayern Objektnummer X6942-401/Mischwaldfeldgehölz an Hohlwegen)
- Angrenzendes Feldgehölz auf Geländekante (v. a. Wildkirsche und Haselnuss)
- Extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün

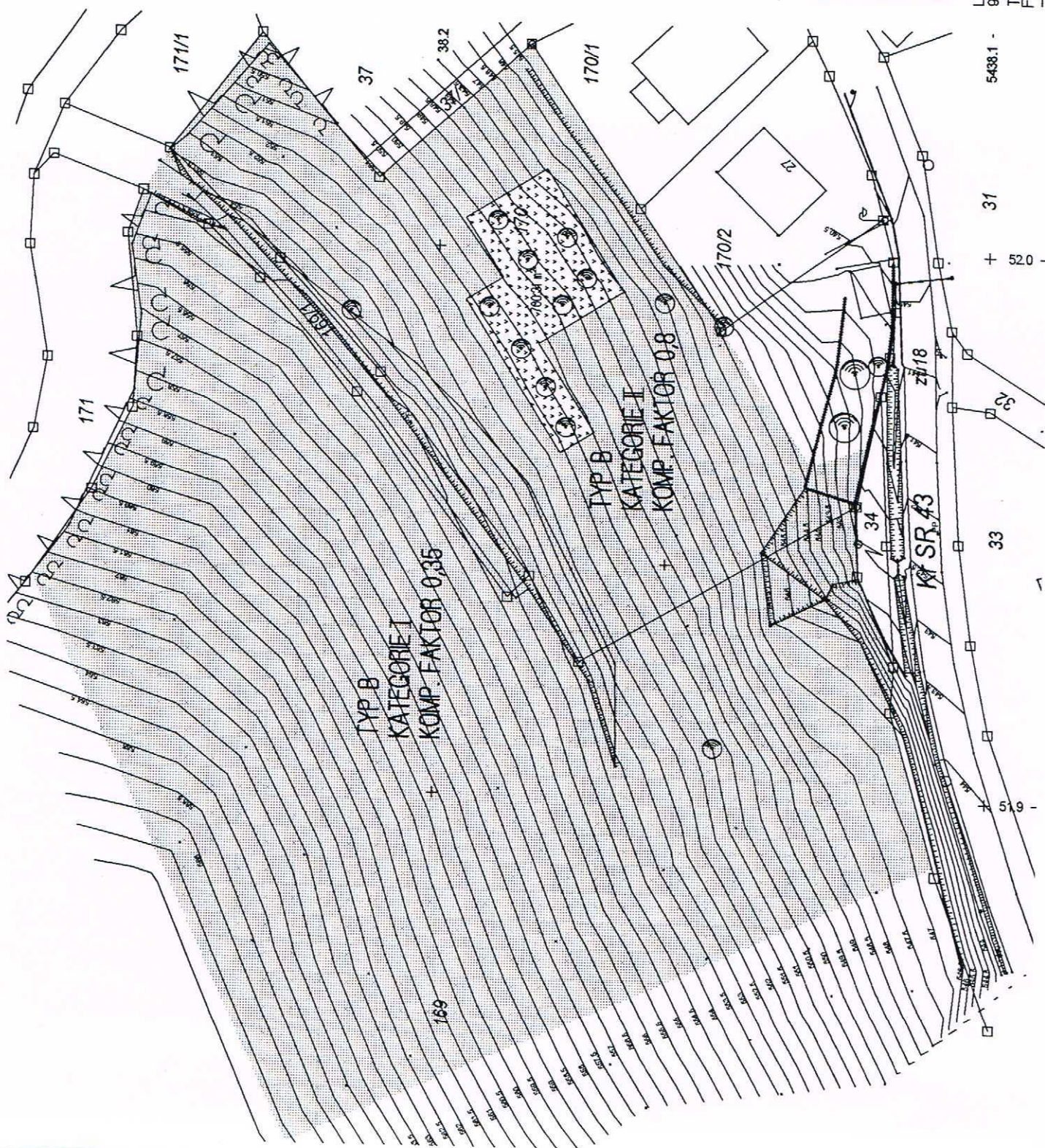
Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs:

Nr.	Maßnahmen-Bezeichnung	Ausgleichsfläche
M1	Pflanzung einer linearen Baum/Strauchhecke an der nördlichen Planungsgrenze zur Biotopvernetzung (Biotop/kleines Feldgehölz)	Geltungsbereich des BBP
M2	Pflanzung einer linearen Strauchhecke entlang einer Höhenstufe zwischen zwei Grundstücksreihen	Geltungsbereich des BBP
M3	Pflanzung von Streuobstgehölzen - Anschlusspflanzung an lineare Strauchhecke	Geltungsbereich des BBP
M4	Gebot auf Privaten Grundstücksflächen (Grundstück Nr. 14-16): Eingrünung der südlichen Grundstücksgrenzen ($\Rightarrow$ Lineare Gehölzstrukturen)	Geltungsbereich des BBP
M5	Innere Durchgrünung (Baumüberstellung der Grünstreifen entlang den Wohnstraßen, auf Wendeflächen)	Geltungsbereich des BBP

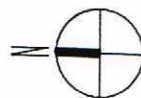
Ermittlung des Kompensationsumfanges (Ausgleichsfläche)

Fläche B I				
Nettowohnbauland	12.290 m ²			
Verkehrsfläche	3.100 m ²			
abzügl. Fläche B II	- 700 m ²			
	14.690 m ²	x 0,35	= ~	5.140 m ²
Fläche B II	700 m ²	x 0,80	=	<u>560 m²</u>
Ausgleichsfläche erforderlich			=	5.700 m²
Ausgleichsfläche im Plangebiet			=	3.218 m ²
Anerkennungsfaktor durch das im B-Plan vorgegebene Entwicklungsziel	1,40			
Ökologische Ausgleichsfläche bei Einrechnung des Entwicklungszieles im Plangebiet	3.218 m ² x 1,40		= rd.	4.500 m²

Die restliche Ausgleichsfläche von 1.200 m² wird auf der Fläche Fl.Nr. 482 und 483 der Gemeinde Konzell, Gemarkung Gossersdorf, bereitgestellt.



GEMEINDE: KONZELL	PROJEKT
"WA AUGENBACH II"	PLAN-NR.
EINSTUFUNG DES PLANGEBIETES	MASSTAB 1:1000
	GEZ.: stac
	GEÄ.: GEÄ.
	25.11.2002
HIW HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH LANDSHUTER STRASSE 23 84315 STRAUBING TEL: 09421/82121 FAX: 09421/82277	



7.7 Flächenbilanz

7.7.1 Bruttowohnbauland ca. 2,16 ha

7.7.2 Öffentliche Verkehrswege

Anliegerstraßen inkl. straßenbegl. Grün ca. 0,31 ha

Fußweg ca. 0,03 ha

7.7.3 Öffentliche Grünflächen ca. 0,39 ha

Biotop ca. 0,20 ha

7.7.4 Nettowohnbauland ca. 1,23 ha

7.7.5 Parzellengrößen (Angaben CAD ermittelt)

1	884 m ²
2	804 m ²
3	868 m ²
4	709 m ²
5	772 m ²
6	776 m ²
7	802 m ²
8	757 m ²
9	722 m ²
10	631 m ²
11	712 m ²
12	683 m ²
13	859 m ²
14	685 m ²
15	729 m ²
16	898 m ²

12.291 m²

7.7.6 Einwohnerzahl 16 x 3,5 = 56 Ew

7.7.7 Bruttowohndichte = 25,93 Ew/ha

7.7.8 Nettowohndichte = 45,53 Ew/ha

7.7 Flächenbilanz

7.7.1	Bruttowohnbauland		ca. 2,21 ha
7.7.2	Öffentliche Verkehrswege		
	Anliegerstraßen inkl. straßenbegl. Grün		ca. 0,31 ha
	Fußweg		ca. 0,03 ha
7.7.3	Öffentliche Grünflächen		ca. 0,44 ha
	Biotop		ca. 0,20 ha
7.7.4	Nettowohnbauland		ca. 1,23 ha
7.7.5	Parzellengrößen (Angaben CAD ermittelt)		
	1	857 m ²	
	2	804 m ²	
	3	868 m ²	
	4	709 m ²	
	5	772 m ²	
	6	776 m ²	
	7	802 m ²	
	8	757 m ²	
	9	722 m ²	
	10	631 m ²	
	11	712 m ²	
	12	683 m ²	
	13	859 m ²	
	14	685 m ²	
	15	729 m ²	
	16	898 m ²	

		12.264 m ²	
7.7.6	Einwohnerzahl	16 x 3,5	= 56 Ew
7.7.7	Bruttowohndichte		= 25,34 Ew/ha
7.7.8	Nettowohndichte		= 45,53 Ew/ha

Wasser

- Vernässter Bereich ab dem unteren Drittel, ca. 25 m von der westlichen Planungsgrenze, oberhalb Austritt von Wasser
- Wasserreserve nördlich der KR SR 43 am Rand des Planungsgebietes

Boden

- Hanglage: Erosionsschutz, Puffer- und Filterfunktion

Klima und Luft

- Gut durchlüftetes Gebiet

Landschaftsbild

- Bereiche mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Formen (südexponierte Hanglage)
- Bereich mit Ensemblewirkung (Obstwiese am Ortsrand)

Vermeidungsmaßnahmen :**Arten- und Lebensräume:**

- Spezifische Artenschutzmaßnahmen in Absprache mit der Naturschutzbehörde (u. a. Biotopvernetzung durch Anlage von linearen Gehölzstrukturen, Anlage einer Streuobstwiese)
- Innere Durchgrünung des Planungsgebietes
- Pflanzung von heimischen Gehölzen
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot von Sockelmauern bei Zäunen
- Empfehlung an die Bauherren zum Erhalt einzelner Obstbäume, zur Anpflanzung von heimischen Baum- und Straucharten

Wasser:

- Verminderung des Oberflächenabflusses durch Maßnahmen zur Entsiegelung und durch Pflanzungen (u. a. Verwendung versickerungsfähiger Beläge)
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

Boden:

- Verwendung versickerungsfähigen Belägen
- Vermeidung von Bodenkontamination
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

Klima/Luft:

- Anlage von Grünflächen
- Pflanzungen von Bäumen und Hecken
- Empfehlung an die Bauherren zur Energieeinsparung durch ökologisches Bauen (u. a. Solaranlagen, Photovoltaikanlage)

Landschaftsbild:

- Wiederherstellung naturraumtypischer Landschaftsbildelemente (Streuobstwiese, lineare Gehölzstrukturen, Anbindung an bestehende Gehölzstrukturen)
- Einbindung von Bauwerken und der Siedlungsgrenzen durch Pflanzmaßnahmen
- Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen

Grünordnerische Maßnahmen:

- Eingrünung des Baugebietes (Außengrenzen, Innere Durchgrünung)
- Baumüberstellung der Grünstreifen entlang den Wohnstraßen, auf Wendeflächen

Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung: Kategorie Typ B
Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)**Festlegung und Begründung des Kompensationsfaktoren:**

Der **Kompensationsfaktor** wird lt. „Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter“ getrennt nach Einzelflächen festgelegt (siehe Plan).

Typ B, Kategorie I

Kompensationsfaktor 0,2 - 0,5 gewählt 0,35

Typ B, Kategorie II

Kompensationsfaktor 0,5 - 0,8 gewählt 0,8

Begründung zur Wahl des Kompensationsfaktors:

Gute planerische Einbindung des Baugebietes und Nutzung der vorgefundenen Möglichkeiten zur Verminderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Geringer Versiegelungsgrad GRZ 0,3 entspräche Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

⇒ Große Grünflächen v. a. an der Westseite in Verbindung mit der

- Pflanzung einer linearen Baum/Strauchhecke an der nördlichen Planungsgrenze zur Biotopvernetzung (Biotop/kleines Feldgehölz)
- Pflanzung einer linearen Strauchhecke entlang einer Höhenstufe zwischen zwei Grundstücksreihen,
- Pflanzung von Streuobstgehölzen - Anschlusspflanzung an lineare Strauchhecke.
- Gebot auf Privaten Grundstücksflächen (Grundstück Nr. 14-16): Eingrünung der südlichen Grundstücksgrenzen (⇒ Lineare Gehölzstrukturen)

