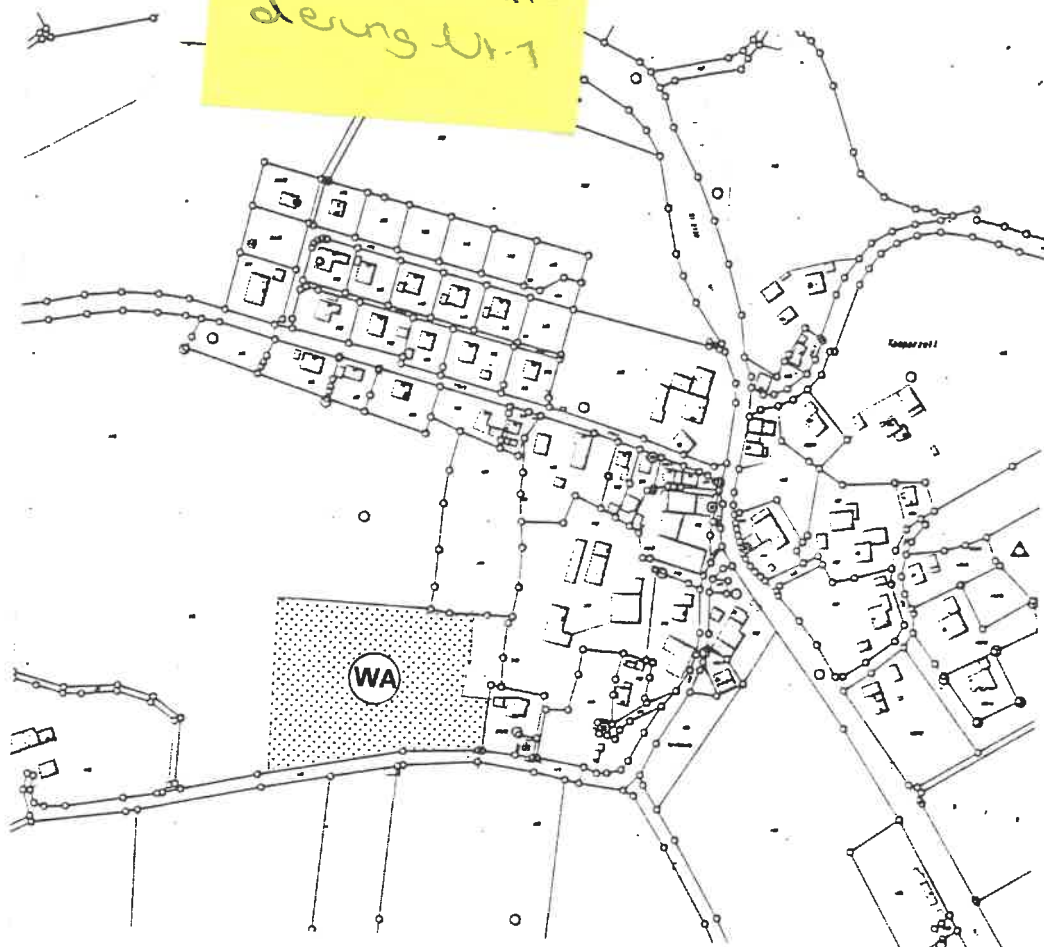


Original

B Original G S P L A N
Deckblatt an-
derung Nr. 1
Z E L L



ORT
GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

KASPARZELL
KONZELL
STRAUBING-BOGEN
NIEDERBAYERN

Bestandsaufnahme Juli 1998

geändert 23.05.2002

Planfassung 15.02.2000

geändert _____
geändert _____

BEBAUUNGSPLAN:
Architekturbüro
Hornberger/Illner/Weny
Landshuter Straße 23
94315 Straubing

DECKBLATT NR.
01

Bebauungsplan „Kasparzell“ der Gemeinde Konzell

Deckblatt Nr. 01

1. BEGRÜNDUNG

1.1 Planungsanlass / Planungsziel

Die Gemeinde Konzell beabsichtigt das am westlichen Ortsrand von Kasparzell ausgewiesene Wohnbaugebiet flächenmäßig zu reduzieren. Zudem soll das geänderte Planungskonzept eine zeitlich getrennte Realisierung insbesondere der Erschließungsmaßnahmen ermöglichen.

Das vorliegende Deckblatt reduziert die Planungsfläche im Norden um ca. 40 m. Die Parzellengrößen werden insgesamt verkleinert und von ursprünglich 15 Bauparzellen auf nunmehr 13 Parzellen reduziert. Das bereits errichtete Wohnhaus (Parz. 1) ist von den Änderungen des Bebauungsplanes nicht tangiert.

1.2 Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Keine inhaltliche Änderung gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan.

1.3 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden durch das Deckblatt Nr. 01 nicht ausgelöst.

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Änderungen durch Deckblatt Nr. 01 sind durch Kursivdruck gekennzeichnet.

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,35

GFZ max. zulässige Geschoßflächenzahl 0,7

2.2 Anzahl der Vollgeschosse

<i>Parz. 10-13</i>	<i>I Vollgeschoss</i>
<i>übrige Parzellen</i>	<i>II Vollgeschosse als Höchstgrenze</i>

2.3 Baugestaltung Hauptgebäude

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 24°-35° Haustyp 1
18°-28° Haustyp 2

Dachdeckung: kleinformatige Dachplatten in roter
bis brauner Farbgebung

Dachgauben: stehende Dachgauben mit einer Vorder-
ansichtsfläche von max. 2,5 m².

Solar- und
Photovoltaik-
anlagen: sind zulässig

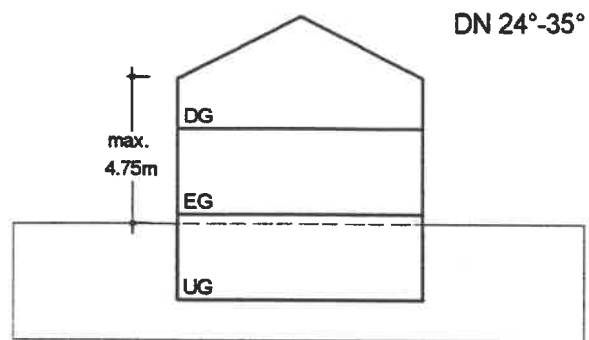
Wandhöhe:
traufseitig max. 4,75 m bei Haustyp 1
max. 6,75 m bei Haustyp 2

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

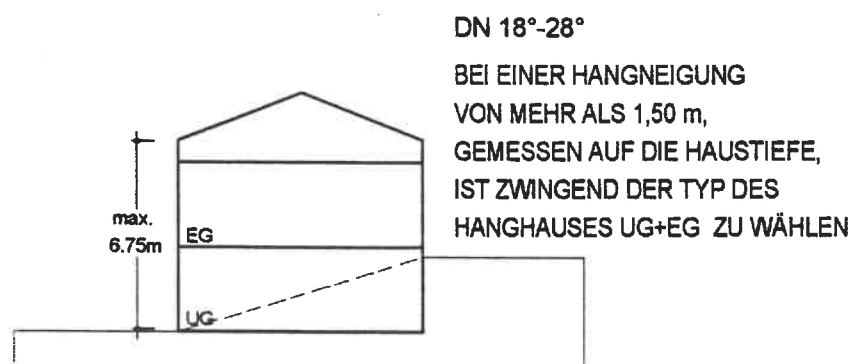
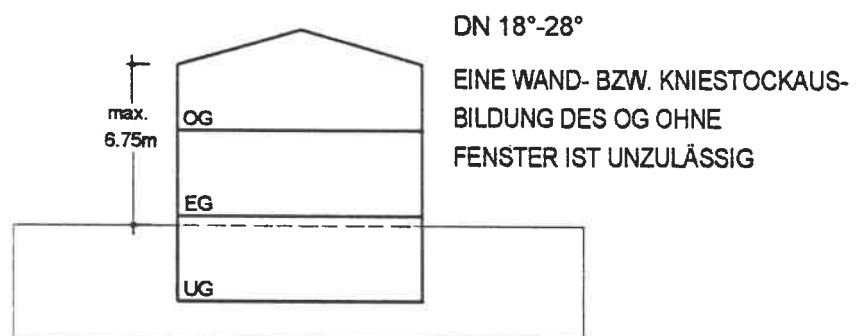
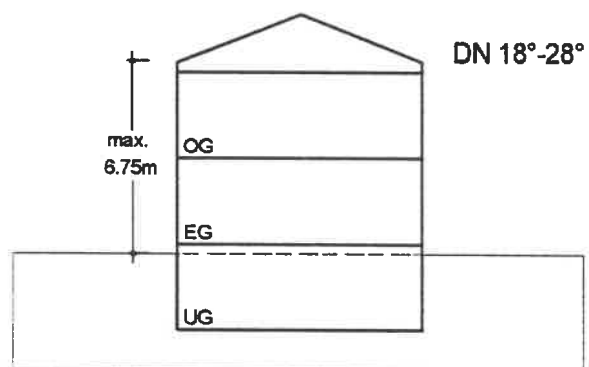
Sockel: sichtbar, abgesetzte Sockel sind unzulässig.
Der Anstrich ist im Farbton der Fassade auszuführen.

Regelquerschnitte der Haustypen

Haustyp 1



Haustyp 2



2.4 Baugestaltung Nebengebäude

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

Zufahrten gepflastert (Granit, Beton) mit offenen Fugen oder mit wassergebundenen Decken.
Asphalтиerte Zufahrten unzulässig.

2.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 und 7 BayBO. Entgegen Art. 6 und 7 BayBO dürfen lediglich Grenzgaragen bis 50 m² Gesamtnutzfläche aus gestalterischen Gründen 1 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt werden.

2.6 Einfriedungen

Straßenseitig: sockellose senkrechte Holzlattenzäune, Zaunhöhe max. 1,20 m

Gartenseitig: wie vor. Zusätzlich sockellose Maschen- drahtzäune, Höhe max. 1,20 m

Hinterpflanzung: An die freie Feldflur grenzende Zäune der Parz. 10-13 sind zu hinterpflanzen. Auswahlliste der Sträucher sh. 2.8.2

2.7 Stützmauern

Stützmauern sind nur als sog. „Trockenmauern“ zulässig. Höhe max. 1,00 m.

2.8 Grünordnung

2.8.1 Öffentliche Grünflächen

- Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

2.8.1.1 Straßenbegleitende Pflanzungen

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

CB	Carpinus betulus	Hainbuche
SA	Sorbus aucuparia	Eberesche
FS	Fagus silvatica	Rot-Buche (Übergang zur freien Landschaft)

Zu pflanzende **Sträucher**; die detaillierte Festlegung erfolgt im Freiflächengestaltungsplan

z. B. Ligustrum vulgare, Corylus avellana, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Rosa canina, ...

2.8.1.2 **Pflanzungen im Bereich des Sammelgrabens und der Retentionsfläche**

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

AP	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
----	---------------------	------------

Zu pflanzende **Sträucher** der potentiell natürlichen Vegetation (Überlappungszone von submontanen Bergmischwäldern und submontanen Buchen-Fichten-Tannen-Wälder) und im unmittelbaren Bereich der wechselfeuchten Gräben für diesen Standort geeignete Gehölze:

z.B.

Corylus avellana, Lonicera xylosteum, Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare, Viburnum lantana, Crataegus monogyna, ...

Freiflächengestaltungsplan

Für den Bereich der öffentlichen Grünflächen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

2.8.1.3 Extensive Obstwiese

Es wird empfohlen, auf nachfolgend genannte Sorten zurückzugreifen.

Sortenempfehlung der Niederbayer. Lehr- und Versuchswirtschaft für Obstbau, Deutenkofen:

- Apfelsorten für Extensivanbau in der Flur und als Mostobst:
Rheinischer Bonapfel, Grahams, Bitterfelder, Roter Eiserapfel, Mauzen
- Birnensorten:
Neue Poiteau, Bunte Julibirne, Conference, Md. Verte, Gute Graue
- Zwetschgen:
Wagenheimer, Schönberger, Italiener, ...

Weitere Sorten können über den Kreisfachberater für Gartenkultur und Landespflege im Landratsamt Straubing-Bogen erfragt werden.

Pflanzgrößen

Bäume - Einzelstellung:

Hochstämme, 3-4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Ballen, STU 18-20

Bäume - verdichteter Pflanzbereich:

Mindestqualität: 2xv, Höhe 200-225

Heister:

Mindestqualität: 2xv, Höhe 60-100

Sträucher:

Mindestqualität: 2xv, Höhe 60-100

Obstgehölze:

Hochstämme, 3-4 x verpflanzt, m. Db., STU 16-18

- 90 % Sträucher, 10 % Heister
- Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu mind. 3-5 St. einer Art
- Heister einzeln und in unregelmäßigen Abständen

2.8.2 Private Grünflächen

2.8.2.1 Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern

- Je 200 m² **Gartenfläche** ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.
- Es wird empfohlen max. **Bäume** 2. Ordnung (Höhe bis ~15 m / Kronendurchmesser ~10 m) zu pflanzen, da bei Bäumen 1. Ordnung schnell Probleme hinsichtlich ihrer Größe auftreten.

Pflanzqualität:

Hochstämme / Stammbüsche 3xv, m. B., STU 14/16 bzw. 16/18 oder Solitärs.

Sträucher:

An den Sammelgräben und in den Bereichen der Privatgrundstücke, die zur freien Landschaft angrenzen, sind Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation bzw. die zusätzlich unter 2.8.1 genannten zu verwenden.

Pflanzqualität:

mind. 2xv, Höhe 60-100

Nadelgehölze wie Chamaecyparis (Scheinzypresse) bzw. Thujen (Lebensbaum) u.ä. dürfen nicht gepflanzt werden.

Da in diesem Bereich der potentiell natürlichen Vegetation Tannen und Fichten natürlich vorherrschen, können diese in Arten und Sorten zu einem geringen Teil verwendet werden.

Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen müssen bis spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

3. TEXTLICHE HINWEISE

3.1 Archäologie

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

3.2 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.

3.3 Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide

Es wird angeregt, bei allen Grünflächen auf den Einsatz von Mineraldünger und Pestiziden aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.

3.4 Pflanzabstände

Bäume, Sträucher und Hecken, die kleiner bleiben als 2,00 m müssen einen Abstand von mind. 50 cm zur Grundstücksgrenze einhalten. Bei Bäumen, Sträuchern und Hecken, die höher werden als 2,00 m beträgt der Mindestgrenzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen 4,00 m.

Zu den Stromversorgungs-Erdkabeln ist bei Baumbepflanzungen ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich, so sind in Absprache mit den Stromversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

3.5 Begrünung von Wänden

Wände, insbesondere fensterlose Garagenwände, sollten zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas begrünt werden. Ein mindestens 0,50 m breiter Streifen bzw. Beete von 0,50 x 0,50 m entlang der Wände sorgen für ausreichenden Wurzelraum der Kletterpflanzen.

Zur Begrünung von Garagenwänden (ohne Rankgerüste) eignen sich insbesondere:
Kletterhortensie (Schatten), Efeu (Schatten), Wilder Wein.

Kletterpflanzen zur Begrünung von Wänden mit Rankgerüsten:

- Pfeifenwinde (Norden)
- Clematis in Arten und Sorten (Osten und Westen)
- Geißblatt in Arten und Sorten (Osten und Westen)
- Blauregen (Süden)
- Echter Wein (Süden) u. v. m.

3.6 Oberflächenwasser

Für jedes Wohngebäude haben die Bauwerber einen Regenauffangbehälter mit mindestens 5 m³ Fassungsvermögen zu erstellen und zu unterhalten. Das anfallende Oberflächenwasser ist in dieser Anlage zu sammeln und z.B. für die Gartenbewässerung oder die WC-Spülung zu verwenden.

3.7 Bauschuttrecycling

Für den Unterbau von Straßen und Stellplätzen sollte nach Möglichkeit Bauschutt-Granulat aus dem Bauschuttrecycling verwendet werden.

3.8 Agenda 21

Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen. Insbesondere sollte bei der Planung berücksichtigt werden:

- Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
- Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom

4 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

1

ein Vollgeschoß

Parz. 10 - 13

11

zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze

Parz. 1- 9

2.1

Geschoßflächenzahl

GFZ max. 0,7

2.2

Grundflächenzahl

GRZ max. 0,35

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0

offene Bauweise



Baugrenze

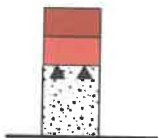
4. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsflächen



**Notüberfahrt (Müllfahrzeuge,
Rettungsfahrzeuge etc.)**



Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung bei privaten Garagenzufahrten

4.1 PLANLICHE HINWEISE

Grenzpunkte und Grenzen



Polygonpunkt



Flurstücksgrenze

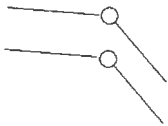


Grenzstein



Teilung der Grundstücke im Rahmen
einer geordneten baulichen Entwicklung

Straßen und Wege



abgemarkter Weg

Verschiedenes

555

Flurstücksnummer



Höhenlinien

1

Parzellennummer



Garagen, Carports, Zufahrt in Pfeilrichtung



bestehende Gebäude



möglicher Baukörper mit vorgeschlagener
Firstrichtung

5. Grünflächen



öffentliche Grünflächen

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Zweckbestimmung: Regenrückhalte-
teich bzw. Absetzbecken

7. 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



bestehende Bäume



zu pflanzende Laubbäume
(Standort zwingend)



zu pflanzende Großbäume
im Straßenraum, Standort festgesetzt



flächendeckend anzulegende Strauchpflanzungen

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

6. VERFAHRENSVERMERKE (vereinfachtes Verfahren)

1. Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Konzell hat in der Sitzung vom 06.12.2001 die Änderung des Bebauungsplanes „WA Kasparzell“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.04.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Beteiligung der von der Änderung betroffenen Bürger

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 01 wurde den von der Änderung betroffenen Bürgern gem. § 13 Nr. 2 BauGB zur Kenntnis- und Stellungnahme gegeben.

Gemeinde Konzell, 03.04.2002

.....
Kienberger, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange

Zu dem Deckblatt in der Fassung vom 28.02.2002 wurden die davon berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 03.04.2002 bis 24.04.2002 beteiligt.

4. Satzung

Die Gemeinde Konzell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.05.2002 das Deckblatt zum Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 23.05.2002 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Konzell, 10.06.2002

.....
Kienberger, 1. Bürgermeister

5. Ausfertigung

Das Deckblatt in der Fassung vom 23.05.2002 wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Konzell, 10.06.2002

.....
Kienberger, 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten des Deckblattes nach § 10 (3) BauGB

Der Beschluss des Deckblattes durch die Gemeinde wurde am 04. Juli 2002 ortsüblich bekanntgegeben.

Gemeinde Konzell, 04. Juli 2002

.....
Kienberger, 1. Bürgermeister