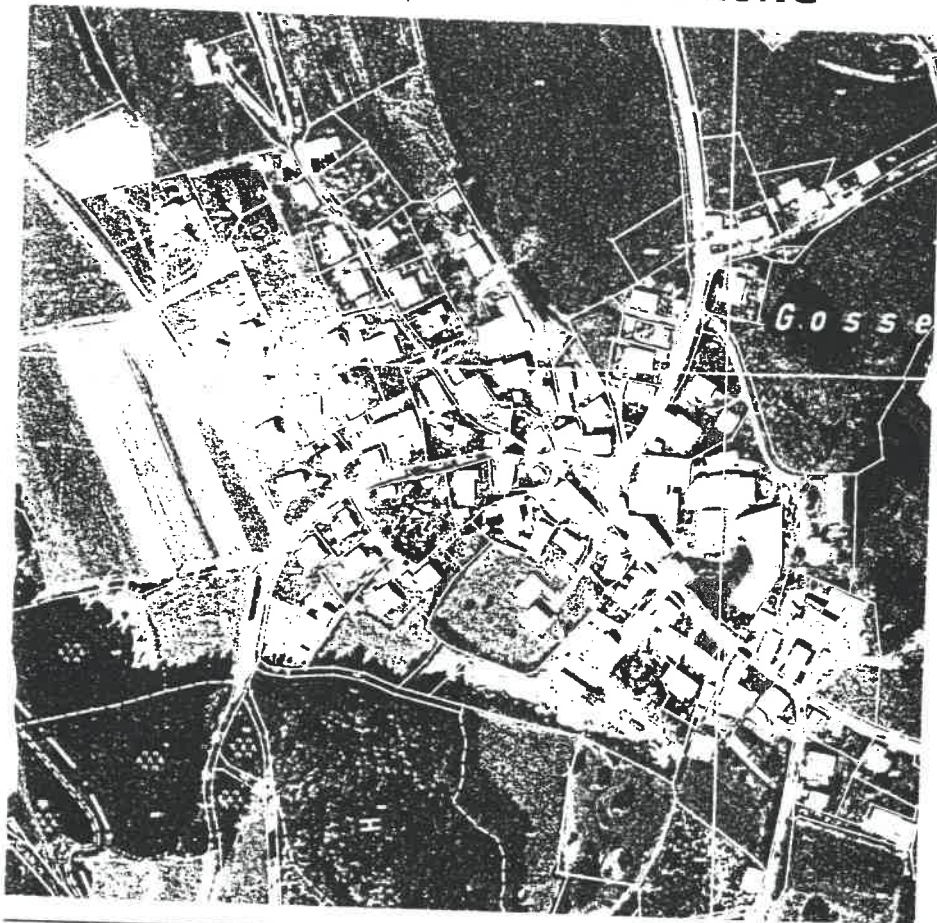


Original

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

G O S S E R S D O R F

"GRUBENÄCKER-ERWEITERUNG"



ORT GEMEINDE LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK	KONZELL KONZELL STRAUBING-BOGEN NIEDERBAYERN
Bestandsaufnahme Nov. 1998	geändert 21.07.99
Planfassung Dez. 1998	geändert _____ geändert _____
BEBAUUNGSPLAN: Architekturbüro Hornberger/Illner/Weny Landshuter Straße 23 94315 Straubing	

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANLICHE ÜBERSICHT

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3. TEXTLICHE HINWEISE

4. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

5. BEBAUUNGSPLAN

6. VERFAHREN

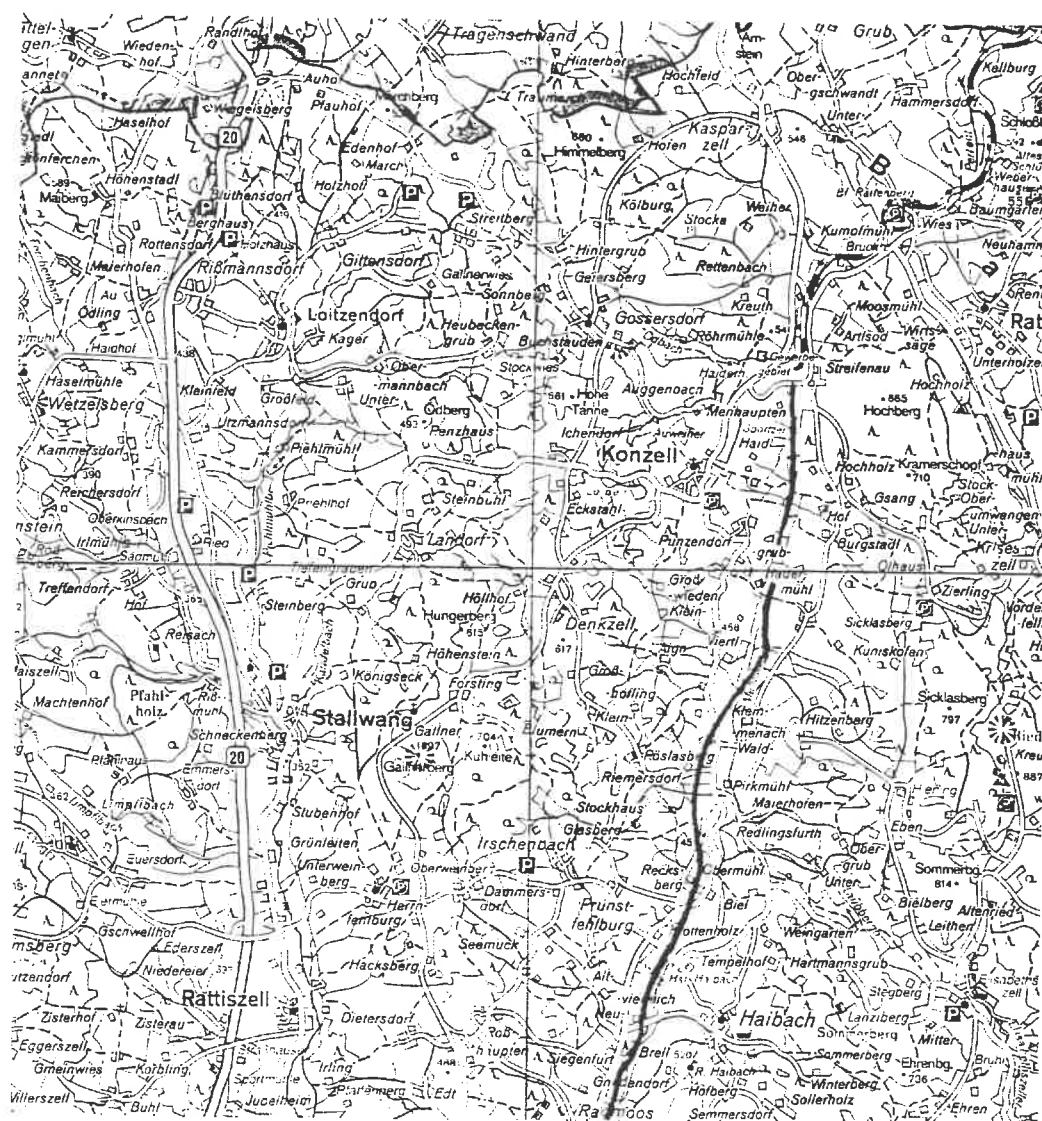
7. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.

PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1

KARTE M 1:100 000



1.2 ÖRTLICHE SITUATION



2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,4

GFZ max. zulässige Geschößflächenzahl 0,8

2.2 Bauweise

Offene Bauweise

2.3 Baugestaltung Hauptgebäude

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 22° - 35°

Dachdeckung: Ziegel rot;

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 I
max. 6,75 m bei II
max. 6,75 m bei U + I

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.

Hausform: Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m -
gemessen auf die Haustiefe - ist zwingend der Haus-
typ des sog. Hanghauses zu wählen.

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. 1 + 2 und 9-14 sind zu hinterpflanzen.
Auswahlliste der Sträucher sh. 2.6.2

2.7 Stützmauern

Stützmauern sind nur als sog. „Trockenmauern“ zulässig.

2.8 Grünordnung

2.8.1 Obst- und Laubbäume

Je 250 m² privater Grundstücksflächen ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

Mindestpflanzgröße: Hochstämme StU 14/16

Auswahlliste:

Obstbäume:

Winterrambur
Bitterfelder
Jakob Fischer
Roter Boskop
Gravensteiner
Hauszwetschge
Cassius Frühe Kirsche
Williams Chrsit
Gute Luise
Bunte Julibirne

Laubbäume:

Spitzahorn
Winterlinde
Stieleiche

Feldahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Eberesche
Salweide

Die Lage der zu pflanzenden Bäume gem. Planzeichen ist nicht zwingend vorgeschrieben. Die Situierung der Bäume stellt lediglich eine Empfehlung dar.

2.8.2 Sträucher

Am Übergang zur offenen Feldflur ist eine Auswahl folgender Sträucher zu pflanzen.

In den gekennzeichneten Bereichen der Parzellen 1 + 2 und 9-14 sind die Strauchpflanzungen flächendeckend anzulegen. Die Sträucher sind in Reihen im Abstand von 1,50 m und versetzt von 1,50 m zu pflanzen.

Nachfolgende Arten können verwendet werden:

Amelanchier canadensis	- Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	- Wilder Apfel
Rosa canina	- Hecken-Rose
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

2.8.3 Bäume im Straßenraum

Entlang der neuen Erschließungsstraße

QR Quercus robur
 Stieleiche
 Pflanzengröße: H 3 x v m.B. 14/16

oder

AC Acer pseudoplatanus
 Bergahorn
 Pflanzengröße: H 3 x v m.B. 14/16

Bei den im Straßenraum zu pflanzenden Bäumen darf der Kronenansatz 3,50 m nicht unterschreiten.

2.8.4

Negativliste

Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen im gesamten Geltungsbereich nicht gepflanzt werden:

- a) Einfassungshecken aus
 - Chamaecyparis in Arten und Sorten (Scheinzypressen)
 - Thuja in Arten und Sorten (Lebensbaum)
- b) Gehölze mit Trauer-, Säulen- und Kegelformen, sowie rot- und buntlaubige Gehölze sind nur ausnahmsweise und nur in den inneren Gartenbereichen zugelassen.
- c) Nadelgehölze dürfen nur zu einem Anteil von max. 20 % gepflanzt werden.

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 **Sicherheitsabstände**

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabeln. Bei allen mit Erdkabeln verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes bitten wir Sie, das OBAG-Regionalzentrum Viechtach in 94234 Viechtach, Prof.-Hermann-Staudinger Str. 4, Tel. 09942-959-0 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 der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Nähere Auskünfte erteilt das OBAG-Regionalzentrum.

3.6 **Oberflächenwasser**

Es wird empfohlen unverschmutztes Niederschlagswasser zur Wiederverwendung zu sammeln und z.B. für die Gartenbewässerung oder die WC-Spülung zu nutzen.

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

Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen, Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung oder Blockheizkraftwerke können wichtige Bausteine einer modernen Energieversorgung sein.

Für die Anschaffung von Wärmepumpen können Fördermittel beantragt werden.

4. **PLANLICHE FESTSETZUNGEN**
(Nummerierung nach PlanzV90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

II als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse

Grundflächenzahl GRZ max. 0,4

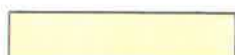
Geschoßflächenzahl GFZ max. 0,8

3. Bauweise, Baugrenzen

0 offene Bauweise

 Baugrenze

6. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie (grün)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und
Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

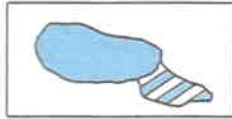
 Abwasser (Pumpstation)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung



Hochspannungsleitung 20 kV
(Sicherheitsabstände sh. 2,8)

10. Wasserflächen



Zweckbestimmung: Regenrückhalte-
teich bzw. Absetzbecken

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

13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be- pflanzungen sowie von Gewässern



bestehende Bäume



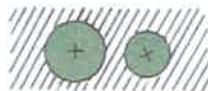
zu pflanzende Kleinbäume, frei zu
wählender Standort im öffentlichen
und privaten Grün



zu pflanzende Großbäume, frei zu
wählender Standort im öffentlichen
und privaten Grün



zu pflanzende Großbäume im
Straßenraum, Standort festgesetzt



flächendeckende anzulegende
Strauchpflanzungen



Waldkante (Bestand)

15. Sonstige Planzeichen



öffentliche Grünflächen



Garagen, Carports, Zufahrt in Pfeilrichtung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



möglicher Baukörper mit
vorgeschlagener Firstrichtung



bestehende Gebäude



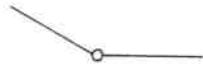
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
und Garagen
Sicherheitsabstände zur 20 kV Leitung
sind zu beachten!

16. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Grenzpunkte und Grenzen



Polygonpunkt



Flurstücksgrenze

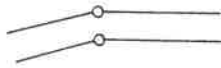


Grenzstein



Teilung der Grundstücke im Rahmen
einer geordneten baulichen Entwicklung

Straßen und Wege

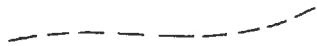


abgemarkter Weg

Verschiedenes

555

Flurstücksnummer



Höhenlinien

③

Parzellennummer

GEMEINDE: KONZELL

PROJEKT

BAUGEBIET:
"GRUBENACKER ERWEITERUNG"

PLAN NR.

5

BEBAUUNGSPLAN

MASSTAB
1: 1000

ARCHITEKTEN
HORNBERGER
ILLNER+WENY

NOVEMBER 1988

DEZEMBER 1988

07.05.1989

GEZ. EC

GEZ. NEULAND

GEZ. EC

LANDSHUTER STR. 23
94315 STRAUBING
TELEFON 08421/82121
TELEFAX 08421/82277



6.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.11.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Grubenäcker-Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15. März 1999 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes "Grubenäcker-Erweiterung" in der Fassung vom Dez. 1998 hat in der Zeit vom 16.03.1999 bis 26.03.1999 stattgefunden.

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Dez. 1998 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 29.03.1999 bis 30.04.1999 öffentlich ausgelegt.

4. Beteiligung TÖB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18. Dez. 1998 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 29.03.1999 bis 30.04.1999 beteiligt. Erneute Beteiligung der betroffenen TÖB bzw. Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 09.06.1999 mit Gelegenheit zur Stellungnahme bis 02.07.1999 (§ 3(3)S.3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB).

5. Satzung

Die Gemeinde Konzell hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 21.07.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom 21.07.1999 als Satzung beschlossen.

6. Bekanntmachung des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 10 BauGB wurde an 18. Okt. 1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan "Grubenäcker-Erweiterung" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Konzell zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Konzell, 18. Okt. 1999

Kienberger, 1. Bürgermeister

7. Begründung zum Bebauungsplan "Grubenäcker-Erweiterung"

7.1 Planungsdaten

7.1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Konzell hat am 18.11.1998 beschlossen, einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Gebiet "Grubenäcker-Erweiterung" aufzustellen.

7.1.2 Planungsgrundlage

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Konzell. Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 6 geändert.

7.2 Lage und Beschreibung des Baugebietes

7.2.1 Lage in der Ortschaft

Das geplante Baugebiet liegt im Westen von Gossersdorf. Es wird im Osten durch das bestehende Baugebiet „Grubenäcker“ begrenzt. An den übrigen Seiten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Waldgrundstücke an.

7.2.2 Derzeitige Nutzung

Das Areal wird derzeit landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

7.2.3 Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird über die angrenzenden Ortsstraßen erschlossen.

7.2.4 Grundstück im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen aus den Grundstücken Fl. Nr. 173, 162, 164, 196 und die Grundstücke Fl. Nr. 163 und 165.

7.3 Planungsvorgaben

7.3.1 Planungsanlass / Planungsziel

Die Gemeinde Konzell hat 1993/94 in Gossersdorf das Baugebiet „Grubenäcker“ ausgewiesen. In diesem Baugebiet sind zwischenzeitlich keine Parzellen mehr verfügbar. Im unverplanten Innenbereich der bestehenden Ortsbebauung stehen ebenfalls keine geeigneten Baugrundstücke zur Verfügung. Um den Baudruck von den Siedlungsrändern und Außenbereichsflächen zu nehmen, hat sich die Gemeinde Konzell entschlossen, das Baugebiet „Grubenäcker“ nach Westen hin zu erweitern. Das neue Baugebiet erhält die Bezeichnung „Grubenäcker Erweiterung“.

7.3.2 Topographie / Baugrund

Das Planungsgebiet fällt von Norden nach Süden relativ gleichmäßig mit ca. 8 %. Es liegt im Mittel auf ca. 615 m ü.N.N. Der Untergrund besteht aus sandig-lehmigen Böden. Grundwasser steht nicht an; das Auftreten von Hang- oder Schichtwasser ist nicht auszuschließen.

7.3.3 Planungseingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

Das Baugebiet wird im Südwesten durch ein zusammenhängendes Waldgebiet begrenzt. Das Planungsgebiet selbst weist durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung keine nennenswerte Entwicklung von Vegetationsformen für Flora und Fauna auf. Der Bebauungsplan sieht als Ausgleich für die zwangsläufig stattfindende Bebauung und Flächenversiegelung grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches vor. Straßenbegleitend werden auf öffentlichem Grund Solitärbäume und Strauchgruppen festgesetzt. Die Bepflanzung der Privatgärten wird durch Festsetzungen geregelt. Die Baugrundstücke werden entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen insbesondere an den Übergängen zur freien Feldflur intensiv eingegrünt.

Außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes bemüht sich die Gemeinde Konzell speziell durch die Umsetzung des derzeit laufenden Pflege- und Entwicklungsplanes Ichendorfer- und Höllgraben um die Entwicklung und den Erhalt ökologisch wertvoller Flächen.

7.4 Entwurfskonzept

Der räumlichen Gestaltung des Baugebietes sind durch den verfügbaren Flächenzuschnitt, die topographischen Vorgaben und die das Grundstück querende 20 kV Leitung enge Grenzen gesetzt. Von mehreren untersuchten Vorentwürfen wurde von der Gemeinde Konzell unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit der vorliegende Bebauungs- und Erschließungsform der Vorzug gegeben. Vorgesehen ist eine durchgehende Erschließungsspanne mit Anbindungen an die best. Ortsstraßen im Norden und Süden.

Die beidseitig angeordneten Wohngebäude orientieren sich in ihren Gebäudestellungen an der Hangneigung. Geländemodellierungen sollen dadurch auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert werden. Trotz der exponierten Lage wird das Baugebiet durch die zusammenhängende Waldfläche im Südwesten und die Bebauungssilhouette des höherliegenden Siedlungsgebietes „Grubenäcker“ von der Fernsicht her nicht in Erscheinung treten. Die erforderliche Randeingrünung kann deshalb ausschließlich auf privaten Flächen erfolgen. Die Durchgrünung des Baugebietes erfolgt straßenbegleitend auf öffentlichem Grund und durch Festsetzungen gestützt auf privaten Flächen.

7.5 Ver- und Entsorgung des Baugebietes

7.5.1 Straßen und Wege

Das Baugebiet wird an die Ortsstraßen anbindende neue Erschließungsspanne erschlossen. Die bestehende Ortsstraße im Norden wird bis zur Abzweigung der neuen Straßentrasse von bisher 3,50 m auf 4,75 m verbreitert.

7.5.2 Wasser, Abwasser, Oberflächenwasser

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

Die Gemeinde Konzell verfügt über eine Mischwasserkanalisation zur Abwasserbeseitigung. Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Wohngebäude kann über eine Pumpstation an dieses Kanalnetz angeschlossen und in die gemeinsame Kläranlage der Gemeinden Konzell und Rattenberg (Standort Weberhäusl) entsorgt werden. Aus ökologischen Gründen soll die Oberflächenwasserab-
leitung jedoch nicht über das gemeindliche Kanalnetz erfolgen.

Die Dachflächenwasser sollen primär auf den Grundstücken in Regenwasserzisternen gesammelt und wiederverwendet werden (vgl. Ziffer 3.5). Für die Überläufe der Zisternen und die Straßenentwässerung wird am südlichen Baugebietsrand ein Regenrückhalteteich errichtet. Dieser Rückhalteteich verfügt wiederum über einen Notüberlauf zu dem bereits bestehenden Teich in dem angrenzenden Mischwald (Entfernung ca. 60 m). Für die Dimensionierung des Rückhalteteiches und die weiteren Erschließungs- bzw. Entsorgungsmaßnahmen wird derzeit vom Ing.-Büro Posel/Cham eine entsprechende Projektplanung erstellt.

7.5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der OBAG.

7.5.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Straubing Stadt und Land gewährleistet.

7.6 Flächen

7.6.1 Bruttowohnbauland 15.980 m²

7.6.2 öffentliche Verkehrswege
incl. Straßenbegleitgrün 2.531 m²

Retentionsteich 360 m²
bestehender Feldweg 305 m²

7.6.3 Nettowohnbauland

Parzelle 1	ca.	1.042 m ²
Parzelle 2	ca.	884 m ²
Parzelle 3	ca.	1.500 m ²
Parzelle 4	ca.	entfällt
Parzelle 5	ca.	1.090 m ²
Parzelle 6	ca.	1.127 m ²
Parzelle 7	ca.	1.314 m ²
Parzelle 8	ca.	919 m ²
Parzelle 9	ca.	658 m ²
Parzelle 10	ca.	769 m ²
Parzelle 11	ca.	965 m ²
Parzelle 12	ca.	965 m ²
Parzelle 13	ca.	825 m ²
Parzelle 14	ca.	726 m ²

Nettowohnbauland ca. 12.784 m²

Flächenbilanz

