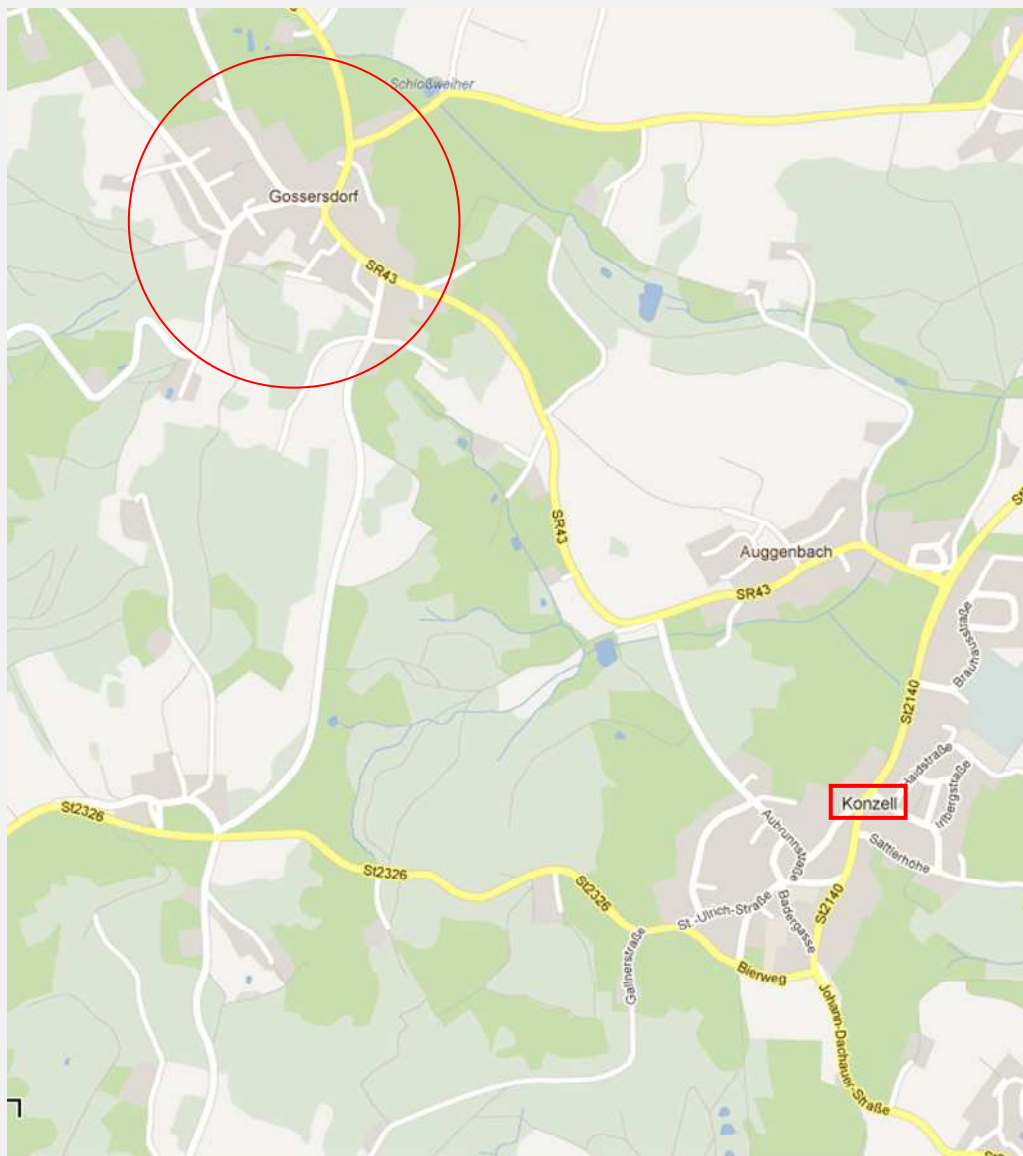


INHALTSVERZEICHNIS

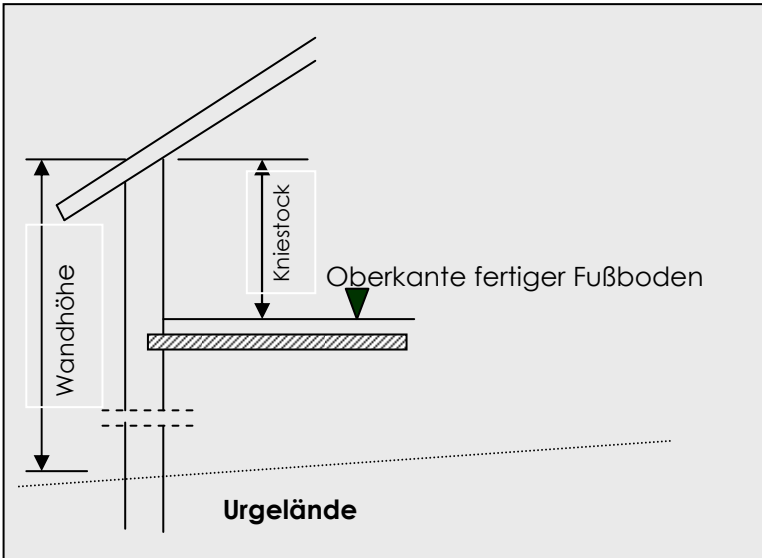
1	ÜBERSICHTSKARTEN	Seite 2
2	BAULICHE FESTSETZUNGEN	Seite 4
3	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	Seite 6
4	TEXTLICHE HINWEISE	Seite 8
5	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	Seite 9
6	BEGRÜNDUNG	Seite 11
7	Flächenaufstellung	Seite 12
8	VERFAHREN	Anhang 1
9	ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN	Anhang 2

1.1 ÜBERSICHTSKARTE



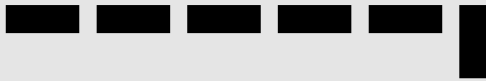
1.2 ÖRTLICHE LAGE



2. Bauliche Festsetzungen		
2.1	Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet WA
2.2	Maß der baulichen Nutzung	WA Grundflächenzahl (GRZ) = 0.4 Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0.8
2.3	Bauweise	Offene Bauweise Doppelhäuser anstelle von Einfamilienhäusern sind grundsätzlich möglich, sofern die übrigen Festsetzungen eingehalten werden. Es sind maximal 2 Vollgeschosse möglich
2.4	Gestaltung der Hauptgebäude	
2.4.1	Wandhöhe	Max. 4,70 bei E+D (Kniestock max. 1,20 m)  Als Wandhöhe ist die lichte Höhe zwischen Oberkante Urgelände und Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut anzusetzen Als Kniestock ist die lichte Höhe von OK. fertiger Fußboden bis UK. Sparren, gemessen an der Rohbauinnenkante anzusetzen.
2.4.2	Dachform	Satteldach

2.4.3	Dachneigung	28°-35° (Wandhöhe max. 4,70 m)
2.4.4	Dachdeckung	Rote, kleinformatige Dachplatten
2.4.5	Dachüberstände	Traufe mind. 0,30 m Traufe max. 1,00 m Ortgang: 0,00 m bis 1,20 m Mauerschotten sind zulässig Bei Balkonen: max. 0,30 m ab Vorderkante Balkon
2.4.6	Dachgauben	Stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,50 m ² , Anordnung im mittleren Drittel der Dachfläche.
2.4.7	Solaranlagen	Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung, sowie Photovoltaik sind zulässig.
2.4.8	Sockel	Max. 0,50 m über Geländeoberkante, die Sockel sind in Farbe und Struktur der Gebäudefassade anzupassen.
2.5	Gestaltung der Nebengebäude	
2.5.1	Garagen	Garagen und sonstige Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, die gekennzeichnete Lage in der Einbeziehungssatzung wird empfohlen.
2.5.2	Zufahrten	Zufahrten zu den Garagen können erstellt werden als • Wassergebundene Decken • Natur- und Kunststeinpflaster mit wasserdurchlässigen Fugen.
2.6	Einfriedungen	Zum Straßenraum: • Naturfarbener senkrechter Holzlatten- oder Hanichelzaun, maximale Zaunhöhe: 1,20 m ab Oberkante Gelände • Hecken aus heimischen Gehölzen laut Grünordnung, wobei die Sichtdreiecke in den Straßenkreuzungsbereichen zu beachten sind. Zu angrenzenden Grundstücken: • Wie vor beschrieben, jedoch auch Zäune aus Drahtgeflecht möglich. Durchlaufende Zaunsockel unzulässig.
2.7	Stützmauern	Stützmauern sind mit einer max. Höhe von 1,00 m ab Urgelände in der Ausführung als Trockenmauern zulässig.
2.8	Abstandsflächen	Es gelten die Abstandsflächen gemäß BayBO
2.9	Stellplätze	Pro Wohnung ist mindestens ein KFZ-Stellplatz zu errichten.

3. Festsetzungen durch Planzeichen



Abgrenzung des einbezogenen Bereichs

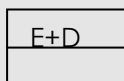


Baugrenze



öffentliche Verkehrsfläche
• (bituminöse Befestigung)

• Pflasterbelag



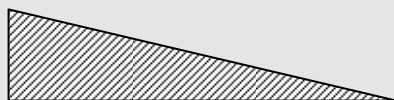
Wohngebäude mit Geschosszahl
(Firstrichtung vorgeschlagen)



Flächen für private Stellplätze (dürfen
zum Straßenraum hin nicht eingezäunt
werden)



Parzellennummer

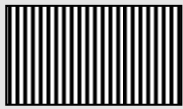


10/70

Sichtdreiecke (müssen von sichtbehin-
derndem Bewuchs oder baulichen
Anlagen freigehalten werden)
Maßzahl des Sichtdreiecks
(Höhe x Breite in m.)



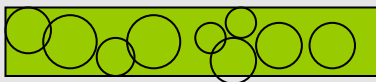
Vorhandenes Wohngebäude



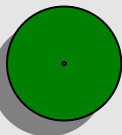
Vorhandenes Wirtschafts- oder
Nebengebäude



Flurstücksgrenzen mit Grenzsteinen und
Flurnummern



Grünflächen



zu pflanzende Einzelbäume
Standort vorgeschlagen



Höhenlinie mit Angabe der Höhe über NN



Böschungen



Grundstücksteilungen

4.	Textliche Hinweise	
4.1	Oberflächenwasser	Die auf den privaten Dach- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen wie folgt zurückgehalten werden: • Durch Einleitung in Regentonnen zur Gartenbewässerung • Durch Einleitung in Zisternen zur weiteren Verwendung als Grauwasser • Durch Einleitung in einen Gartenteich mit Überlauf in das Kanalnetz
4.2	Ver- / Entsorgung	Das Baugebiet wird verkabelt. Zur Information der Grundstückseigentümer kann beim Stromversorgungsunternehmen ein entsprechender Kabelplan eingesehen werden. Bei Erdarbeiten im Bereich der Kabel ist das Stromversorgungsunternehmen rechtzeitig zu verständigen. Die Wasserversorgung erfolgt durch die zentrale Wasserversorgung. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die öffentl. Kanalisation.
4.3	angrenzende Nutzflächen	Die gelegentlich von der Bewirtschaftung angrenzender Nutzflächen und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ausgehenden Lärm- Staub- und Geruchsemissionen, sind zu tolerieren, dies gilt auch für ev. künftige Erweiterungen der Betriebe. Die Bepflanzungen dürfen angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht durch Beschattung, Laubfall oder Wurzelwerk beeinträchtigen.
4.4	Fassadenbegrünung	Fassadenbegrünung wird bei größeren Wandflächen empfohlen, insbesondere Nebengebäude sollten mit Spalier- oder Kletterpflanzen begrünt werden.
4.5	Pestizide	Pestizide oder mineralische Dünger sollten aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht verwendet werden.
4.6	Straßenbau	Für den Unterbau von Straßen und Wegen soll anstelle von Kies und Schotter überwiegend Bauschutt-Granulat eingesetzt werden. Der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen soll, soweit wirtschaftlich vertretbar, in den Ausschreibungen vorgegeben werden.

5.	Grünordnerische Festsetzungen	
5.1	Anlage von Grünflächen und ihre Bepflanzung	Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
5.2	Parzelleneingrünung	Die Parzelleneingrünung kann auf privaten Grünflächen erfolgen und ist entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen einzuhalten. Heckenpflanzungen auf mind. 80 % der Parzellenlänge. Baumanteil: 15 - 25 %, Pflanzung der Bäume in Gruppen von 2 - 5 Stück, der Sträucher in Gruppen von 5 - 10 Stück, Pflanzabstände: 1,2 - 1,5 m Artenauswahl Bäume: Acer campestre - Feldahorn Acer platanoides - Spitzahorn Acer pseudoplatanus - Bergahorn Aesculus hippocastanum - Roßkastanie Carpinus betulus - Hainbuche Fraxinus excelsior - Esche Quercus robur - Stieleiche Tilia cordata - Winterlinde Ulmus glabra - Bergulme sowie alle heimischen Obst- und Wildobstbäume Artenauswahl Sträucher: Cornus sanguinea - Hartriegel Corylus avellana - Haselnuß Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Prunus spinosa - Schlehe Rhamnus catharticus - Kreuzdorn Rosa canina - Hundsrose Salix caprea - Salweide Sambucus nigra - schwarzer Holunder Viburnum lantana - wolliger Schneeball

5.3	Weitere Pflanzungen auf privaten Grünflächen	Auf jeder Parzelle ist mindestens ein Hochstamm gem. Artenliste 5.2 ohne Standortvorgabe zu pflanzen.
5.4	Pflanzzeitpunkt	Alle festgesetzten Bepflanzungen müssen in der, unmittelbar auf die Fertigstellung der Erschließungsanlagen bzw. Gebäude des jeweiligen Bauabschnittes folgenden Pflanzperiode vorgenommen werden.
5.5	Gütebestimmungen	Alle zu pflanzenden Gehölze müssen den Richtlinien der FLL entsprechen. Sie müssen aus heimischen Saatgut stammen.
5.6	Pflanzgrößen	Mindestpflanzgrößen für festgesetzte Gehölze: Bäume: Hochstamm, 3 x v., m.B., StU. 14 – 16 Sträucher: 2xv., 60 – 100

6.	Begründung zur Einbeziehungssatzung	
6.1	Aufstellungsbeschluss	Der Gemeinderat von Konzell hat am 10.01.2012, die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für Fl.Nr. 108, Ortsteil Gossersdorf beschlossen
6.2	Planungsanlass und Ziel	Die Gemeinde Konzell beabsichtigt zur Deckung des örtlichen Baulandbedarfes im Bereich der Fl.Nr. 108, Ortsteil Gossersdorf eine einzeilige Bebauung mittels Einbeziehungssatzung zu ermöglichen. Da alle Infrastrukturvoraussetzungen vorhanden sind und sich sowohl nördlich, als auch südlich der Fl.Nr. 108 eine nahezu geschlossene Bebauung befindet, wird diese Entwicklung als städtebaulich sinnvoll erachtet. Durch die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur wird die Gemeinde ihrer Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht. Es werden Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle, z.B. durch Neuausweisung von Baugebieten am Ortsrand vermieden. Die Einbeziehungssatzung soll Art und Umfang der geplanten Bebauung regeln und die Belange von Natur und Landschaft in ausreichendem Umfang berücksichtigen.
6.3	Größe und Lage der Ortschaft	Das überplante Gebiet umfasst 3 Bauparzellen und befindet sich in einer Bebauungslücke am südöstlichen Rand von Gossersdorf
6.4	Verkehrsanbindung	Die 3 Bauparzellen können durch eine Wohn/Anliegerstrasse von Westen her erschlossen werden. Auf einer Länge von ca. 17,00 m kann die Stichstrasse an der westlichen Straßenanbindung höhenmäßig durch Anböschung angepasst werden, der restliche Teil der Stichstrasse verläuft im natürlichen Geländeverlauf. Die Stichstrasse ist aufgrund der geringen Länge ohne Wendehammer geplant. Die Entsorgung soll durch verbringen der Müllbehälter zur Haupteerschließungsstrasse erfolgen.
6.5	Flurnummern	Der Geltungsbereich umfaßt die Flurnummer 108 / Gossersdorf
6.6	Geländevorgabe und Bestehende Pflanzungen	Das Gelände ist am westlichen und nördlichen Rand der Fl.Nr. 108 angeböscht und läuft dann in Richtung Osten und Süden flach aus. Die bestehenden Baum- und Heckenpflanzungen am nördlichen und westlichen Rand sollen erhalten bleiben.

7.	Flächenaufstellung	
7.1	Geltungsbereich	5.203,65 m ²
7.2	Stichstrasse	169,20 m ²
7.3	Böschung/ Grünflächen	187,08 m ²
7.4	Bauparzelle 1	895,59 m ²
7.5	Bauparzelle 2	664,30 m ²
7.6	Bauparzelle 3	556,71 m ²
7.7	Geschätzte Einwohnerzahl (WE x 4)	12