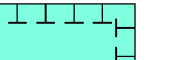
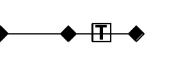
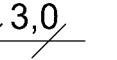
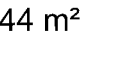
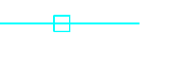
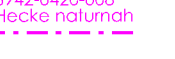


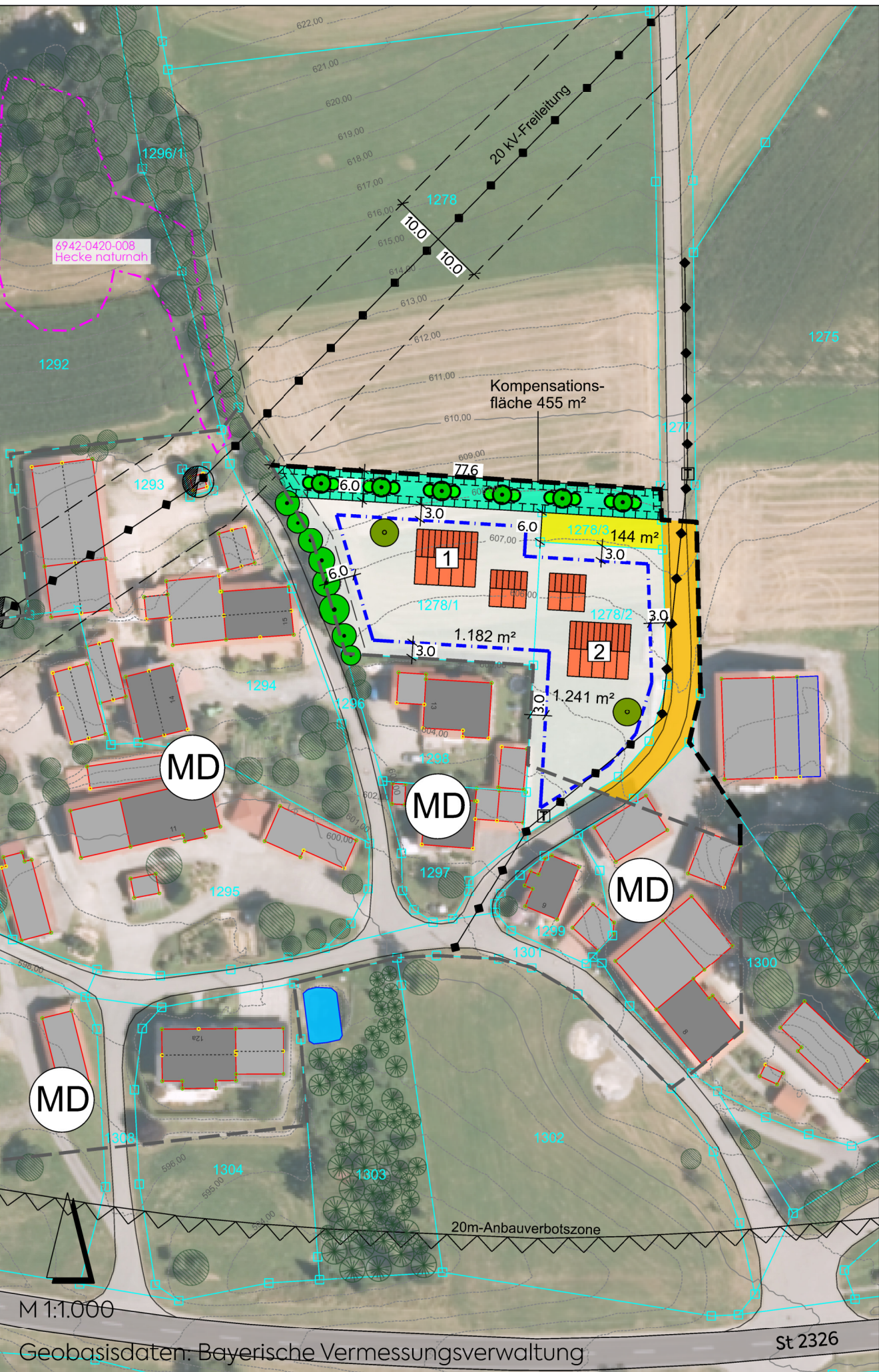
I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

<u>1. Art und Mass der Nutzung</u>		
11	GRZ 0,35	Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ).
<u>2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</u>		
21		Baugrenze.
<u>3. Verkehrsflächen</u>		
31		Verkehrsflächen, privat.
3.2		Verkehrsflächen, öffentlich.
<u>4. Grünordnung</u>		
41		Baum zu erhalten.
4.2		Pfanzgebot für Bäume. Siehe textliche Festsetzung § 3 h).
<u>5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</u>		
51		Umgrenzung Kompensationsfläche. Anlage eines Heckensaumes.
5.2		Pf anzebot für Bäume und Sträucher. Siehe textliche Festsetzung § 3 j).
<u>6. Hauptversorgungsleitungen</u>		
6.1		Hauptversorgungsleitung oberirdisch. Strom. 20-kV-Freileitung mit Schutzbereich (10,0 m beiderseits).
6.2		Hauptversorgungsleitung oberirdisch. Telefonleitung.
<u>7. Sonstige Planzeichen</u>		
71		Massangabe.
7.2		Flächenangabe Baufeld / private Verkehrsfläche.
7.3		Geltungsbereich der 1. Änderung der kombinierten Festlegungs- und Einbeziehungssatzung "Ichendorf".

II. PLANLICHE HINWEISE

<u>1. Planzeichen der Flurkarten Bayern</u>	
(Digitale Flurkarte Bayern, Stand 05/2025)	
1.1	 Flurgrenze / Grenzstein
1.2	 Flurstücksnummer
1.3	 Wohngebäude (mit Hausnummer)
1.4	 Nebengebäude
<u>2. Sonstige Darstellungen</u>	
2.1	 Parzellennummer Bebauung, Skizze unverbindlich.
2.2	 Anbauverbotsszone Staatsstraße St 2326, 20 m ab bituminös befestigtem Fahrbahnrand.
2.3	 Umgrenzung von Flächen der Biotopkartierung Bayern mit antiker Nummer und Kurzbeschreibung.
2.4	 Höhenschichtlinie 1,0 m mit Angabe der NHN-Höhe, Auswertung digitales Geländemodell DGM1 der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
2.5	 Grenze der rechtskräftigen kombinierten Festlegungs- und Einbeziehungssatzung "Ichendorf".
2.6	 Darstellung Dorfgebiet (MD) im Flächennutzungsplan.
2.7	 Gehölze Bestand. Außerhalb Geltungsbereich.

LAGEPLAN 1 – SATZUNG M 1 : 1.000



III. SATZUNG

Auf Grund von § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Konzell folgende Satzung:	
<u>§ 1 Geltungsbereich</u>	
Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem Lageplan Satzung M 1: 1000. Der Lageplan Satzung ist Bestandteil der Satzung.	
Die Festsetzungen gemäß § 2 und § 3 sowie die Hinweise nach § 4 gelten ausschließlich für den Geltungsbereich der 1. Änderung.	
<u>§ 2 Zulässigkeit</u>	
Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet das festgelegte Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.	
<u>§ 3 Festsetzungen</u>	
Festsetzungen durch Planzeichen: Siehe Lageplan Satzung Maßstab 1:1.000 sowie Punkt I. Planliche Festsetzungen.	
Festsetzungen durch Text:	
a)	Art der baulichen Nutzung: Es sind ausschließlich Wohngebäude und Nebengebäude zulässig.
b)	Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ): 0,35 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,80
c)	Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Wohngebäude 6,80 m. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Garagen, Carports und Nebengebäude 4,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt beim Satteldach der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, beim Flachdach die Oberkante der Attika. Die Bezugspunkte sind bei Satteldach in der traufseitigen Gebäudemitte talseits, bei Flachdach in der Gebäudemitte talseits, zu messen.
d)	Die Firstrichtung ist frei wählbar.
Zulässige Dachformen: Satteldach (SD), Flachdach oder Pultdach (PD) ist ausschließlich bei Garagen oder Carports zulässig.	
Zulässige Dachneigung: 15°– 35° (SD), 10°– 20° (PD).	
Dachmaterial: Ziegel oder Platten in roten, bis rotbraunen Tönen oder anthrazit. Bei untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden sind Metalldachdeckungen zulässig.	
Dachgauben: Mit einer Gesamtlänge vom max. 1/3 der Gebäudelänge und eines Mindestabstandes zur befestigten Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauen: 1,50 m.	
e)	Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Auf Flachdächern ist eine Aufständerung zulässig, die Anlagen dürfen eine Höhe von 1,0 m über Oberkante der Attika nicht überschreiten. Gebäudeunabhängige, freistehende Solar- oder Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
f)	Auffüllungen / Abgrabungen / Stützmauern: Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein. Geländeabgrabungen sind bis maximal 2,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Stützmauern zur Sicherung von Abgrabungen sind bis zu einer maximalen sichtbaren Höhe von 2,0 m über geplantem Gelände zulässig. Ausführung als Natursteinmauer, Trockenmauer oder begrünte Betonstützwände. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekonten anzuzeigen und die Höhen der geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung, Abgrabung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.
g)	Flächenbefestigungen: Für die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenfugenpflaster, Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterbelag.
h)	Grünordnung: Pflanzgebot für Bäume: Pro Planzeichen nach planischer Festsetzung 4.2 ist ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Liste 3 zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm. Pflanzung von lokal bewährten oder regionalen Sorten (Es wird empfohlen, sich im Kreisobstlehrgang Neukirchen hinsichtlich standortgeeigneter Sorten beraten zu lassen).
<u>Liste 3 Obstbäume – Sortenvorschläge. Auswahl nicht abschließend.</u>	
Apfel: Alkeme, Boskoop, Grovensteiner, Kaiser Wilhelm, Roter Eiser, Rote Sternette, Winterambur.	
Birne: Bunte Jull, Gelbmöster, Gellerts Butterbirne, Kaiser Alexander, Rote Williams, Schweizer Wasserbirne, Tongern.	
Kirsche: Böttners Rote Knorpel, Gerema, Hedelfinger, Karneal, Regina, Valeska.	
Zwetschge: Böhler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Katinka, Wagenheims Frühzwetschge, Zibarte.	
i)	Zeitpunkt der Pflanzungen: Die Pflanzungen auf den privaten Flächen und der Kompensationsfläche sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes.
j)	Kompensation: Zum Ausgleich für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft wird eine Teilfläche der Flurnummer 1278 mit einer anteiligen Grundstücksgröße von 455 m² als Kompensationsfläche festgesetzt. Lage und Umfang bestimmen sich nach der planlichen Festsetzung 5.1. Die Ausgleichsfläche ist mit Rechtskraft der Satzung durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster (ÖFK) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.
<u>Entwicklungsziel</u>	
Mesophile Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (BNT 112 gem. BayKompV 2014).	
<u>Maßnahmen zur Umsetzung</u>	
Innerhalb der Kompensationsfläche nach planischer Festsetzung 5.1 ist eine drei- bis vierreihige Hecke mit Arten der Liste 2 und einem Anteil von 15 % Bäumen 2. Wuchsklasse mit Arten der Liste 1 zu pflanzen. Die Bäume 2. Wuchsordnung sind auf der gesamten Heckenlänge gleichmäßig zu verteilen. Pflanzabstand der Bäume und Sträucher untereinander 1,50 m. Der Reihenabstand beträgt 1,50 m. Auf der Fläche ist bei der Pflanzung eine Ansitzstange für Greifvögel anzubringen, die die Baumwipfel um 1 m überragt (Schutz vor Wipfelbruch). Es ist autochthones Pflanzenmaterial, Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze 3 (Südostdeutsches Hügel- und Bergland), zu verwenden.	
<u>Liste 1 Laubbäume 2. Wuchsordnung</u>	
Mindestpflanzqualität: Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 200–250 cm.	
Acer campestre - Feld-Ahorn	
Carpinus betulus - Hainbuche	
Malus sylvestris - Wild-Äpfel	
Prunus avium - Vogel-Kirsche	
Pyrus pyrastra - Wild-Birne	
Sorbus aucuparia - Eberesche	
<u>Liste 2 Sträucher</u>	
Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60–100 cm.	
Cornus sanguinea - Blut-Hortiegl	
Corylus avellana - Hasel	
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster	
Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche	
Rosa spec. - Wildrosen	
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	
Sambucus racemosa - Roter Holunder	
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball	
<u>Pflege der Gehölze</u>	
Sämtliche Gehölze sind dauerhaft in freiwachsender Form zu erhalten. Einkürzungen der Krone, insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Abgestorbene Gehölze sind artgleich zu ersetzen. Die Gehölzpflanzungen innerhalb der Kompensationsfläche dürfen frühestens nach 15 Jahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen gepflegt werden. Zulässig ist eine abschnittsweise Pflege, die maximal 25–30 % der Heckenlänge auf einmal umfassen darf. Der Einsatz von organischen und mineralischen Düngemitteln, sowie Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.	
k)	Grundstückseinfriedungen: Zulässig sind nicht vollständig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen, Maschendrahtzäune, Höhe bis 1,25 m sowie Hecken aus Laubgehölzen. Sockelmauern oder Streifenfundamente sind zur Einfriedung unzulässig, es sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen.
l)	Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß der jeweils gültigen Garagen- und Stellplatzverordnung (GoStellV) nachzuweisen.

m)	Niederschlagswasserbeseitigung: Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Feststellungsverordnung (NWFreilV) vom 01.02.2000, geändert zum 01.10.2008, und die technischen Regeln zum schadloslosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Falls die Voraussetzungen der NWFreilV i. V. m. der TREGW und der TRENÖG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.
<u>§ 4 Hinweise</u>	
Hinweise durch Planzeichen: Siehe Lageplan Satzung Maßstab 1: 1.000 sowie Punkt II. Planliche Hinweise.	
Hinweise durch Text:	
a)	Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände: Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 46 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.
b)	Hinweise des Stromversorgers: Nördlich des Plangebietes befinden sich Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH (20 kV-Freileitung). Auf den Schutzzonenbereich zu Freileitungen wird hingewiesen. Der Schutzzonenbereich zu 20 kV-Freileitungen beträgt i. d. R. beiderseits je 10,0 m zur Leitungsachse. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben. Es wird empfohlen Bauvorhaben im Schutzzonenbereich von 20 kV-Freileitungen vor Einreichung der Bauantragsunterlagen durch die Bauwerber mit dem Energieversorger (hier: Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Regen) abzustimmen. Auf die Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen bei Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art wird hingewiesen. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Die Trossen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Innerhalb des 10,0 m breiten Schutzzonenbereiches der 20 kV-Freileitung sind ausschließlich Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m zu pflanzen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 gar bis- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.
c)	Brandschutz: Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Feuerwehzufahrt: Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AINBl 2008 S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehransätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23–12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen. Löschwasserversorgung: Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gemäß DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.
d)	Wasserwirtschaft: Es wird den Bauwerbern empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (z. B. Zisternen mit 5 m³ Volumen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen. Bei einer Nutzung für die Toilettenspülung ist die Gemeinde Konzell zu informieren. Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden bruchfähig versickert werden. Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen. Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen. Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.
e)	Bodenschutz: Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 7 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften nachzuweisen. Ferner ist eine nachträgliche Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren. Die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" ist zu beachten. Bodenmanagement: Es wird ein Bodenmanagement angeraten, um für den vorhandenen überschüssigen Boden eine Verwertungsmöglichkeit zu finden bzw. die Beseitigung/Deponierung zu planen. Es ist zu beachten, dass Bodenmaterial, welches für keinen unmittelbar neuen Verwendungszweck (Verwertung) bestimmt ist, zu Abfall wird. Oberboden kann ggf. für Geländeauffüllungen auf Ackerflächen bis 60 Bodenpunkte verwendet werden max. Auffüllhöhe 20 cm. Auf die Informationen zum Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden "kompakt erklärt" des Landratsamtes Straubing-Bogen wird verwiesen.
f)	Hinweise zum Umweltschutz: Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sowie von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen sollte aus Gründen des Wasser-, Boden- und allgemeinen Naturschutzes verzichtet werden. Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat, gem. § 19 ff. Ersatzbaustoffverordnung, anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.
g)	Hinweise des Telekommunikationsunternehmens: Im Plangebiet befinden sich Anlagen der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand der ober- und unterirdischen Anlagen darf durch bauliche Maßnahmen nicht gefährdet werden. Bestehende Anlagen reichen evtl. nicht aus, um neue Wohngebäude zu versorgen. Es kann daher sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen. Vor Tiefbauarbeiten in der Nähe der Telekommunikationsanlagen ist eine Einweisung in die genaue Lage dieser Anlagen erforderlich.
h)	Hinweise des Straßenbalasträger: Für die St 2326 wurde 2021 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 1186 Kfz/24h mit etwa 4,5 % Schwerverkehr ermittelt. Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen haben Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbalasträger nicht gestellt werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbalasträger der St 2326 auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von den Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten Gebiet gestellt werden, ablehnt.

i)	Denkmalschutz: Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Es sind keine Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen gemäß Artikel 8 Absatz 1 und 2 BayDSchG.
j)	Hinweise des Wasserversorgers: Die Anbindung der Bauparzellen 1 und 2 an das öffentliche Wasserversorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Konzell ist nur mittels einer Sondervereinbarung gem. § 42 Sondervereinbarung der Satzung des Wasserbeschaffungsverbandes Konzell möglich.
<u>ÜBERSICHTSLAGEPLAN</u>	
<u>VERFAHRENSVERMERKE</u>	
<u>1. Aufstellungsbeschluss</u>	
Die Gemeinde Konzell hat in der öffentlichen Sitzung vom 05.03.2025 die 1. Änderung der kombinierten Festlegungs- und Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.	
<u>2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung</u>	
Die Gemeinde Konzell hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 06.08.2025 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 08.08.2025 bis 12.09.2025 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.	
<u>3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB)</u>	
Die Gemeinde Konzell hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.08.2025 bis einschließlich 12.09.2025 durchgeführt.	
<u>4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss</u>	
Die Gemeinde Konzell hat am 01.10.2025 den Entwurf sowie die Begründung der kombinierten Festlegungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 01.10.2025 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
<u>5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung</u>	
Der Entwurf der kombinierten Festlegungs- und Einbeziehungssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2025 bis einschließlich 10.11.2025 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 10.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.	
<u>6. Satzungsbeschluss</u>	
Die Gemeinde Konzell hat die kombinierte Festlegungs- und Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 10.12.2025 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2025 als Satzung beschlossen.	
Konzell, den (H. Kienberger, 1. Bürgermeister)	
<u>7. Ausfertigung</u>	
Die Satzung wird hiermit ausgetriget.	
Konzell, den (H. Kienberger, 1. Bürgermeister)	
<u>8. Inkrafttreten</u>	
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.	
Konzell, den (H. Kienberger, 1. Bürgermeister)	
mks Architekten-Ingenieure GmbH Am alten Posthof 1 94347 Ascho T 09961 9421 0 F 09961 9421 29 ascho@mks-oi.de www.mks-oi.de	
<u>GEMEINDE KONZELL</u>	
<u>Kombinierte Festlegungs- und Einbeziehungssatzung</u>	
<u>"ICHENDORF" – 1. Änderung</u>	
<u>gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB</u>	
PLANART SATZUNG	PLANNUMMER B 1.0
BAU(ORT) PROJEKT Gemeinde Konzell Kombinierte Festlegungs- und Einbeziehungssatzung "Ichendorf" – 1. Änderung gem. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB	PROJEKTNUMMER 2025-27
VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde Konzell Rathausplatz 1 94357 Konzell	LANDKREIS / STADT Straubing-Bogen
	REGIERUNGSBEZIRK Niederbayern
	MAßSTAB 1:1.000
DARSTELLUNG Lageplan Satzung / Festsetzungen / Hinweise	PLANGRÖßE 78,0 x 76,5 cm
BEARBEITET al/sc	GEZEICHNET sc
Vorentwurf vom 06.08.2025 Entwurf vom 01.10.2025 Satzung vom 10.12.2025	