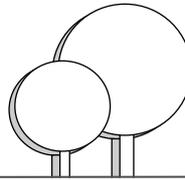




**GEMEINDE  
KONZELL**



**dipl.-ing. gerald eska  
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN  
FON 09422 / 805450, FAX -/805451  
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

**DECKBLATT NR. 1  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN „GRUBENÄCKER“ IN GOSSERSDORF  
AUS DEM JAHR 1993  
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB**

Gemeinde Konzell  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG UND ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN**

Aufstellungsbeschluss vom 06.02.2019  
Auslegungsbeschluss vom 06.03.2019  
Satzungsbeschluss vom 08.05.2019

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Konzell  
vertreten durch Herrn  
Ersten Bürgermeister Fritz Fuchs  
Rathaus-Platz 1  
94357 Konzell

Fon 09963/9414-0  
Fax 09963/9414-10  
gemeinde@konzell.de

.....  
Fritz Fuchs  
Erster Bürgermeister

**Aufgestellt:**

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska  
Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner  
Elsa-Brändström-Str. 3  
94327 Bogen

Fon 09422/8054-50  
Fax 09422/8054-51  
info@eska-bogen.de

.....  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt





## 1. Aufstellungsverfahren

**Aufstellungsbeschluss:** Die Gemeinde Konzell hat in der Sitzung vom 06.02.2019 die Aufstellung des vorliegenden Deckblattes beschlossen.

**Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:** Die öffentliche Auslegung des Deckblattes in der Fassung vom 06.03.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 20.03.2019 bis 23.04.2019.

Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig.

Konzell, den .....  
Erster Bürgermeister

**Satzungsbeschluss:** Die Gemeinde Konzell hat mit Beschluss vom 08.05.2019 das Deckblatt in der Fassung vom 08.05.2019 beschlossen.

Konzell, den .....  
Erster Bürgermeister

**Ausfertigung:** Das Deckblatt wird hiermit ausgefertigt.

Konzell, den .....  
Erster Bürgermeister

**Bekanntmachung:** Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt ist damit wirksam.

Konzell, den .....  
Erster Bürgermeister

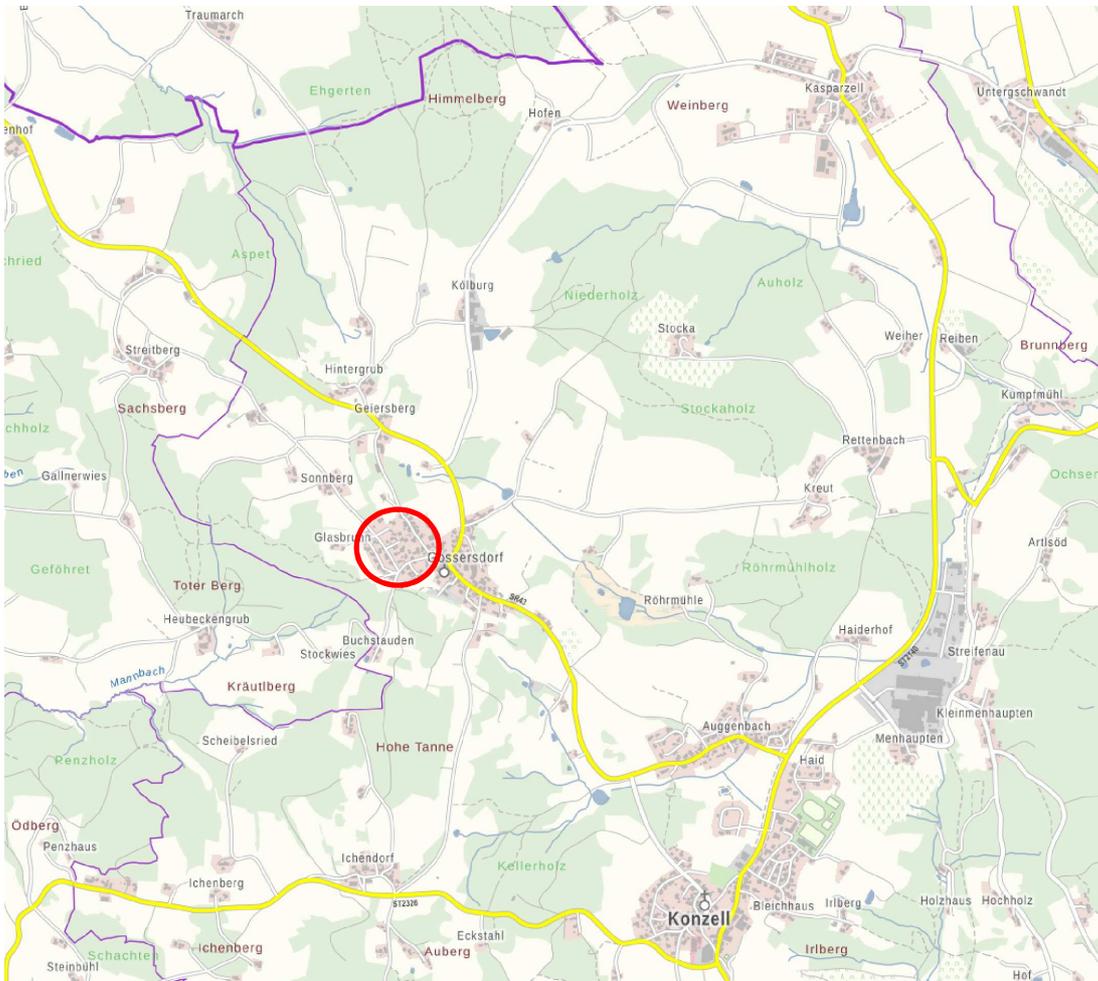


## 2. Anlass und Planungsziel

Die Gemeinde Konzell beabsichtigt zur Erweiterung der bislang zulässigen Dachformen, Wandhöhen und Bauformen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grubenäcker“ aus dem Jahr 1993 ein Deckblattverfahren durchzuführen.

Vorgesehen sind entsprechende Ergänzungen der bisherigen Festsetzungen für zukünftige Bauvorhaben.

## 3. Übersichtslageplan

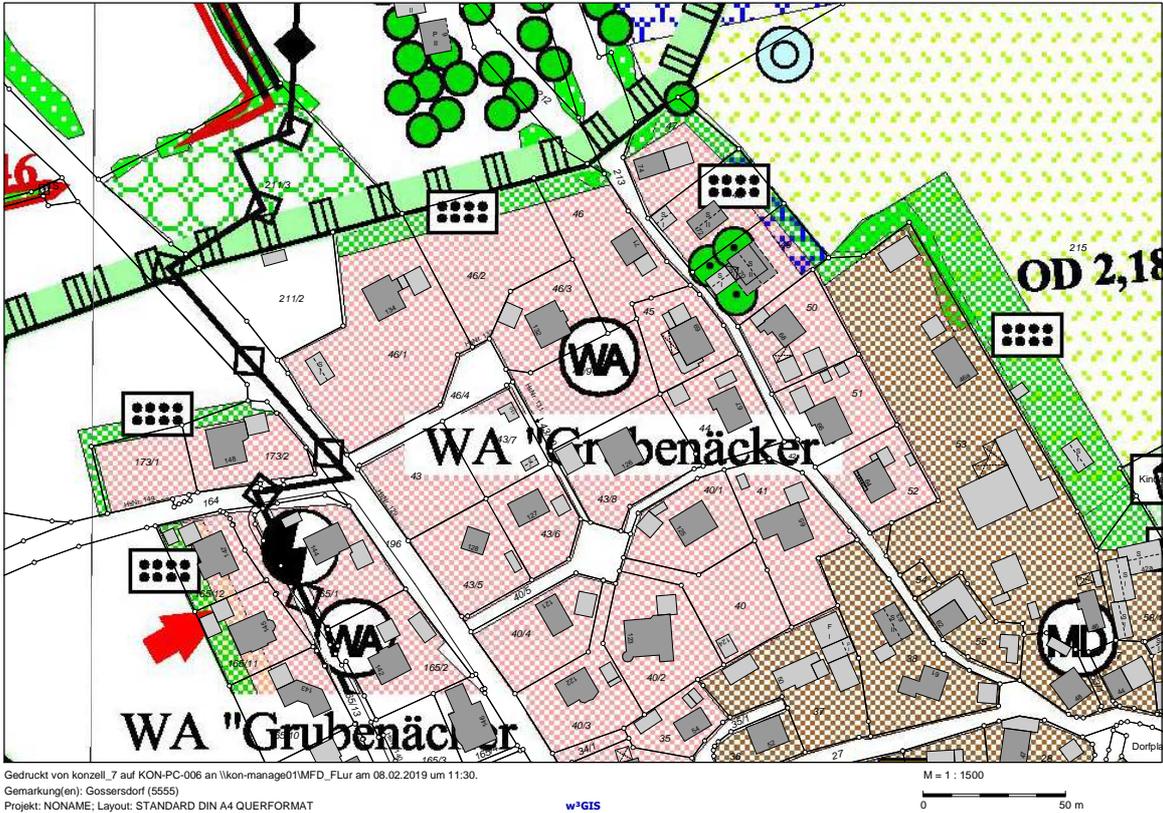


Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 27.02.2019

- ohne Maßstab -



#### 4. Auszug aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan



- ohne Maßstab -





## **6. Verfahren**

Das Deckblatt Nr. 1 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, da die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt sind und weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet wird (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a wird dabei abgesehen.

## **7. Planungsauftrag**

Der Planungsauftrag zur Erstellung des Deckblattes zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan wurde von der Gemeinde Konzell dem Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen erteilt.

## **8. Begründung**

Für die Bebauung der letzten unbebauten Parzellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grubenäcker“ aus dem Jahr 1993 sollen auch neuere Bauformen („Toskanahaus“ mit Walm- oder Zeltdach) zugelassen werden.

Hierzu sind auch höhere zulässige Wandhöhen sowie - aufgrund teilweise hängigem Gelände - statt bisher E+D auch die Bauform U+E + 1 erforderlich.

Diese drei Punkte sollen lt. Gemeinderatsbeschluss vom 06.02.2019 über das vorliegende Deckblatt Nr. 1 geregelt werden.



## 9. Ergänzende Festsetzungen durch Text

Die bisherigen Ziffern der Festsetzungen durch Text bzw. Planzeichen

### 2.1.4 BAUGESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE

*Dachform: Satteldach*

wird durch folgende Formulierung ersetzt:

*Dachform: Satteldach, Walmdach oder Zeltdach*

### 2.2.6 I+D Erdgeschoß mit Dachgeschoß

*U+E+D Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m gemessen auf die Haustiefe*

wird durch folgende Formulierung ergänzt:

*U+E+1 Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m gemessen auf die Haustiefe.*

*Wandhöhe talseits: ca. 2 m + 3 m + 3 m = max. 8 m ab derz. Gelände an der Stelle der talseitigen Außenwand*

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Allgemeines „Grubenäcker“ von 1993 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.



## **10. Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege**

Das Landesamt weist darauf hin, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige ver-pflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unter-nehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2

DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestat-tet.