

HINWEIS:

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Perkam "Roter Weg" ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan Perkam "Roter Weg" in der Satzungsfassung vom 12.07.2004 vollständig.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerstellung 1970 - PlanV 90).

Erläuterung zur Nutzungsacholone

Table with 2 columns: Numbered boxes (1-6) and corresponding descriptions of land use types.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3 (WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Maximal zulässige Geschosslächenzahl (GFZ), 0,8
2.2 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), 0,30
2.7 Zahl der Vollgeschosse: II maximal zwei Vollgeschosse zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 offene Bauweise
3.1.1 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
3.5 Baugrenze, Garagen und Nebengebäude sind unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung...

4. Verkehrsflächen

- 6.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
6.2 Seitenbereich, Gehweg, öffentlich.
6.3 Mehrzweckstreifen, öffentlich.
6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 8.1 Schmutzwasserleitung privat, Bestand.
8.2 Schmutzwasserleitung öffentlich, Bestand.
8.3 Trinkwasserleitung öffentlich, Bestand.

9. Grünflächen

- 9.1 Öffentliche Grünflächen

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

- 10.2 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses. Zweckbestimmung: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

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

- 13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
13.2.1 Zu pflanzender Laubbäume. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen entlang der St 2142 ist pro Flanzreihen ein Laubbauum 1, Wuchshöhen der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten.
Liste 1 Bäume: Acer platanoides, Betula pendula, Quercus petraea, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, etc.
Liste 2 Bäume: Wachstumsring (Innenring) für Straßennutzung: Acer campestre, Acer platanoides, Alnus cordata, etc.
13.2.2 Zu pflanzender Laubbäume auf privaten Flächen. Pro Flanzreihen ist innerhalb des privaten Grundstücks ein Laubbauum der Liste 2 oder alternativ ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Deckblatt Nr. 1. Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1:1.000



- 13.2.3 Zu pflanzende Sträucher: innerhalb der öffentlichen Grünflächen entlang der St 2142 ist auf mindestens 60% der Grenzlänge eine einreihige Strauchpflanzung mit 21 Arten der Liste 3 zu pflanzen und zu erhalten.
Liste 3 Sträucher: Cornus sanguinea, Cornus avellana, Crataegus laevigata, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Frangula alnus, Rhamnus cathartica, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Viburnum opulus, Viburnum lantana, etc.

15. Sonstige Planzeichen

- 15.6 Abgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
15.8 20 m - Anbauverbotszone gemäß Artikel 23 Absatz 1 Nr. 1. BayStWG
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
15.15 Maßangaben
15.16 Parzellennummerierung mit Angabe der ungefähren Flächengröße
15.17 Parzellengrenze geplant

II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nichtrechtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 03/2023)

- 16.1 Flurgrenze
16.2 Flurstücknummer
16.3 Grenzstein
16.4 Wohngebäude Bestand
16.5 Nebengebäude Bestand

17. Sonstige Darstellungen

- 17.1 Skizze Bebauung, unverbindlich.

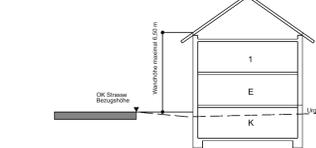
III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
1.2 Zulässige Gebäude: Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Pro Parzelle ist maximal ein Wohngebäude zugelassen.
1.3 Zulässige Anzahl der Wohneinheiten: Einzelhäuser: Es sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Doppelhäuser: Es sind maximal 1 Wohneinheit pro Doppelwohneinheit zulässig.
1.4 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2. Bauweise und Baukörpergestaltung

- 2.1 Bauweise: Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
2.2 Abstandsflächen: Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.
2.3 Baugestaltung Hauptgebäude: Maximal zulässige Wandhöhe: 6,50 m
Als unterer Bezugspunkt gilt die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachauf.



- 2.3.2 Fächrichtung: Die Fächrichtung ist frei wählbar.
2.3.3 Dachformen / Dachneigung: Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KWd) mit 15° - 30° Dachneigung, Zeltdach (ZD) 15°-30° Dachneigung oder Pultdach bzw. versetztes Pultdach (PD) mit 10° - 25° Dachneigung.
2.3.4 Dachgauben: Unter Beachtung einer max. Vorderansichtfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befesteren Giebelwand von 3,0 m zulässig.
2.3.5 Dachendeckung: In gedecktem roteln bis rotbraunen Farbton und dunkelbraun bis anthrazit.
2.3.6 Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen.

2.4 Garagen, Carports und Nebengebäude

Maximal zulässige Wandhöhe: 3,5 m im Mittel. Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Erschließungsstraße mit der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachauf.

2.5 Stellplätze

Anzahl der erforderlichen Stellplätze: Der Stellplatzbedarf ist anhand der jeweils gültigen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Abklärung der Gemeinde Perkam (Stellplatzsatzung) nachzuweisen.

2.6 Einfriedungen

Grundstückseinfriedung: Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen. Nicht vollständig geschlossene Metall- und Holzreile mit überwiegend senkrechten Elementen. Höhe bis 1,20 m, bezogen auf die Straßenfundamente.

2.7 Beleuchtung

Für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenchonender Beleuchtung zulässig.

3. Flächenbefestigungen

3.1 Seitenbereiche nach planischer Festsetzung 1.6.2 und Mehrzweckstreifen planischer Festsetzung 1.6.2 sowie öffentliche Verkehrsfläche und Gehweg: mit gepulverten Fugen, Betonpflaster mit Rosenweg, Schotterterrasen.

3.2 Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserunempfindlich zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1, und 2, BayO).

4. Geländemodellierungen / Stützmauern

4.1 Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,30 m über dem Ugelände und bis maximal 30 cm über der Straßenoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.
4.2 Stützmauern: Zur Sicherung von Auffüllungen für Garagen- und Carportanlagen ist die Errichtung von Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1,20 m bezogen auf das Ugelände und bis maximal 30 cm über der Höhe der Fahrbahnoberkante (beide Bedingungen müssen erfüllt sein) zulässig.

5. Grünordnung

- 5.1 Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen: Baumschneidende Maßnahmen müssen eine Mindestgröße von 10 m aufweisen.
5.2 Zeitpunkt der Pflanzungen: Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Planungsperiode durchzuführen.
5.3 Pflege öffentlicher Grünflächen: Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

6. Niederschlagswasserbehandlung

- 6.1 Öffentliche Flächen: Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen ist über geeignete Einrichtungen (z. B. Hohlkörper-Sickeranlagen) vor Ort zu versickern.
6.2 Private Flächen: Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist in einer Zisterne mit einem Volumen von mindestens 5 m³ zu sammeln und zu speichern (Verwendung für Gartenbewässerung, ggf. Toilettenspülung).

7. Immissionsschutz

7.1 Parzellen 2, 3 und 7: Die Fenster von schutzbedürftigen Räumen wie z. B. von Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer sowie von Büro- und Aufenthaltsräumen sowie zu diesen Räumen dazugehörige Balken- und Terrassenflächen, die zu Stadtbäumen, Laubbäumen oder Aulenhäusern vor dem Schallschutz zu entsprechen. Zudem ist an diesen Fassaden eine schalldämmte Wohnraumlüftung (z. B. schalldämmte Lüftungsanlage) für schützenswerte Räume (z. B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) sicherzustellen.

Empfohlen wird eine grundorientierte Planung, bei der schützenswerte Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind (z. B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) nicht an der Straßenseite 2142 zugewandten Seite zu liegen kommen.

8. Energieversorgung

8.1 Zur Wärmeversorgung der Gebäude sind fossile, nicht erneuerbare Energieträger (Erdöl, Erdgas, Braun- und Steinkohle) unzulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Belange der Denkmalpflege

Im Plangebiet wurden 2023 archäologische Grabungen durchgeführt. Das Gelände ist nach Abschluss der Grabungen zur Bebauung freigegeben.

2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen

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 Vor- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Fachgenossenschaft für Straußen- und Verkehrsweisen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Pannauskunft beim Stromversorger einzuholen.

3. Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdarbeiten einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 14 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.
5. Telekommunikation: In der Erschließungsstraße sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.
6. Regenwassernutzung: Es wird den Bauwerbern empfohlen, das unverschmutzte Regenwasser der Zisterne für die Toilettenspülung zu verwenden.

7. Hinweise der Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfestlegungsverordnung NWFriV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREGOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

8. Recyclingbaustoffe

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Gerüst anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

9. Abwasserentsorgung / Abfallentsorgung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rückstauebene der Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

10. Hinweise des Wasserversorgers

Löschwasserversorgung: Der Zweckerband übernimmt gemäß § 4 Verbindungsstellen die Aufgabe der Bereitstellung des leistungsbunden Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DGW, soweit dadurch die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird.
11. Hinweise zum Umweltschutz: Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern ist nur innerhalb der gesetzlichen Bestimmungen zulässig.

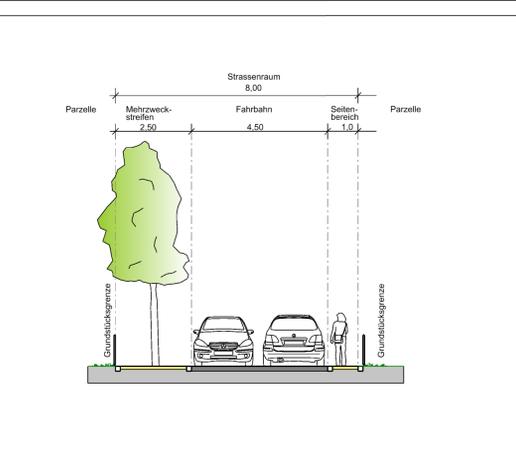
12. Hinweise zu Luftwärmepumpen und Grundwasserwärmepumpen

Bei der Installation von Luftwärmepumpen wird den Bauwerbern empfohlen, diese zur Vermeidung nachteiliger Lärmemissionen möglichst innerhalb des Gebäudes zu installieren oder bei einer Aufstellung im Außenbereich diese oberhalb von Schattgebirgen oder Aulenhäusern vor dem Schallschutz zu positionieren.

13. Hinweise zum Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwühlbare Bodenschicht sind Bodenschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Karte 2: Prinzipschnitt Straßenraum M 1:100



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat in der öffentlichen Sitzung vom 07.03.2022 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat den Entwurf sowie die Begründung zum Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.10.2023 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 23.10.2023 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...2023 bis einschließlich ...2023 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ...2023 ortsüblich bekannt gemacht.

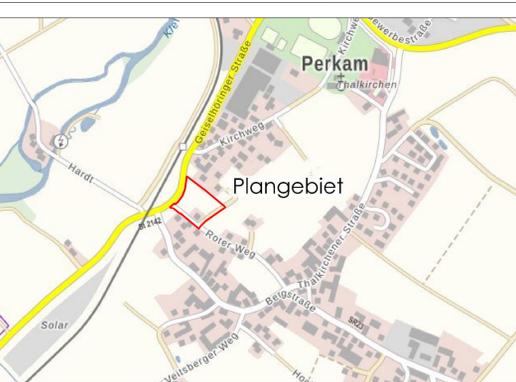
4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom ...2023 nach Prüfung des Belegens und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am ...2023 als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Table with columns for official stamps: (H. Ammer, 1. Bürgermeister) (Siegel), 5. AUSFERTIGUNG, (H. Ammer, 1. Bürgermeister) (Siegel).

Table with columns for official stamps: 6. BEKANNTMACHUNG, (H. Ammer, 1. Bürgermeister) (Siegel).

ÜBERSICHTSPLAN



Logo for 'mks Architekten - Ingenieure GmbH' with contact information: Mühlenweg 8, 93437 Ascha, T 09961 9421 0, F 09961 9421 29, ascho@mks-ol.de, www.mks-ol.de

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN PERKAM "ROTHER WEG" - DECKBLATT NR. 1 Verfahren nach § 13 BauGB

Table with project details: PLANART: ENTWURF, BAUGRUPPE: GEMEINDE, PROJEKTNUMMER: B 10, 2022-14, LANDKREIS/STADT: Straubing-Bogen, REGIERUNGSBEZIRK: Niederbayern, VERFAHRESTRÄGER: VG Rain, SCHLOßPLATZ 2: 94369 Rain, 1:1.000, DATE: Entwurf vom 23.10.2023