

Verhältnis zu bestehendem Baurecht:
Soweit durch nachstehende Festsetzungen nichts Anderes bestimmt wird, gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA "Aufeld" Pilling in der Fassung vom 12.12.2022 unverändert.
Änderungen durch das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplans WA "Aufeld" Pilling sind nachstehend durch "Feldruck" gekennzeichnet.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanZV 90)

Erläuterung zur Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

- Art der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Max. zulässige Grundflächenzahl
- Max. zulässige Geschosflächenzahl
- Zulässige Dachformen und Dachneigungen
- Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.3 (WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Geschosflächenzahl
Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ): Parzellen 1-7: 1,0
Parzellen 8-16: 0,8
- 2.2 Grundflächenzahl
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,40

2.7 Zahl der Vollgeschosse:

II maximal zwei Vollgeschosse zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 offene Bauweise
- 3.1.1 (E) nur Einzelhäuser zulässig
- 3.1.2 (D) nur Doppelhäuser zulässig
- 3.1.4 (ED) Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

3.5 Baugrenze

Caragen und Nebengebäude sind unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zugelassen.

6. Verkehrsflächen

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

7. Flächen für Versorgungsanlagen

- 7.1 (TS) TS = Trafostation, geplant

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 oder 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 Laubbaum auf öffentlichen Flächen. Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (Mittelgras):

Acer campestre	Feld-Ahorn	Sorte "Estrijk"
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	Italienische Erle	
Corylus colurna	Baum-Hazel	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	Stiel Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Sorbus aria	Mehlbeere	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

- 13.2.2 Zu pflanzender Laubbaum auf privaten Flächen.
Pro Planzeichen ist innerhalb des privaten Grundstücks ein Laubbaum der Liste 1 oder alternativ ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort ist nicht festgelegt.

15. Sonstige Planzeichen

- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 12.12.2022
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan
- 15.13 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maßes der Nutzung
- 15.15 Maßangaben
- 15.14 Parzellenummerierung mit Angabe der ungefähren Flächengröße
- 15.17 Parzellengrenze geplant
- 15.18 Umgrenzung von Flächen mit Überschreitung der für Wohnbauflächen zulässigen Gesamt-Geruchbelastung aus Tierhaltung nach GfRL (Geruchsimmisions-Richtlinie), Stand 05/2019. Werte größer oder gleich 13 % der Jahresstunden.

II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 06/2024)

- 16.1 Flurgrenze
- 16.2 985 Flurstücksnummer
- 16.3 Grenzstein
- 16.4 Wohngebäude Bestand
- 16.5 Nebengebäude Bestand

17. Sonstige Darstellungen

- 17.1 0,5 m-Höhenlinie, Auswertung digitales Geländemodell (DGM1), Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 12/2021
- 17.2 Skizze Bebauung, unverbindlich.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.2 Zulässige Anzahl der Wohneinheiten:
Parzellen 1 und 3: Doppelhäuser: maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.
Parzelle 2: Einzelhäuser: maximal 4 Wohneinheiten zulässig.
Doppelhäuser: maximal 3 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.
Parzellen 4 - 7: Einzelhäuser: maximal 4 Wohneinheiten zulässig.
Doppelhäuser: maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.
Parzellen 8 - 16: Maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 1.3 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

(Zu den weiteren textlichen Festsetzungen sowie textlichen Hinweisen siehe rechtskräftiger Bebauungsplan WA "Aufeld Pilling" vom 12.12.2022)

ÜBERSICHTSPLAN



DECKBLATT NR. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1:1.000



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat in der öffentlichen Sitzung vom 19.02.2024 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 05.08.2024 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 05.08.2024 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2024 bis einschließlich ____2024 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ____2024 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom ____2024 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am ____2024 als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Perkam, den _____
(H. Ammer, 1. Bürgermeister) (Siegel)

5. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt
Perkam, den _____

6. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Perkam, den _____
(H. Ammer, 1. Bürgermeister) (Siegel)



mks Architekten-Ingenieure GmbH
Mühlenweg 8
94347 Ascha
T 09961 9421 0
F 09961 9421 29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

- DECKBLATT NR. 1 - BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WA "AUFELD" PILLING

PLANART ENTWURF	PLANNUMMER B 1.0
BAUORT PROJEKT Gemeinde Perkam DECKBLATT NR. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "Aufeld" Pilling	PROJEKTNUMMER 2024-35
VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde Perkam VG Rain Schloßplatz 2 94369 Rain	LANDKREIS STADT Straubing-Bogen
DARSTELLUNG DECKBLATT NR. 1 Bebauungs- und Grünordnungsplan Festsetzungen	REGIERUNGSBEZIRK Niederbayern
BEARBEITET al	MAßSTAB 1:1.000
GEZEICHNET al	PLANVERFASSER PLANGRÖßE 76,5 x 58 cm
	DATUM Entwurf vom 05.08.2024

