

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

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 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 **O** 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 = Trafostation, geplant

9. Grünflächen

- 9.1 **■** Öffentliche Grünflächen

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

- 10.2 **R** 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 (mittelfrost):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elstrik"
Acer platanoides	-	Spitze-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" / "Roelva"

- 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
- - -** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan
- 15.13 **● ● ● ●** Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maßes der Nutzung
- 15.15 **6.0** Maßangaben
- 15.16 **□** Parzellenummerierung mit Angabe der ungefähren Flächengröße
640 m²
- 15.17 **- - -** Parzellengrenze geplant
- 15.18 **▲ ▲ ▲ ▲** Umgrenzung von Flächen mit Überschreitung der für Wohnbauflächen zulässigen Gesamt-Geruchbelastung aus Tierhaltung nach GIRL (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. Einzelhäuser: maximal 4 Wohneinheiten zulässig.**
Parzelle 2: **Doppelhäuser: maximal 3 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig. Einzelhäuser: maximal 4 Wohneinheiten zulässig.**
Parzellen 4 - 7: **Doppelhäuser: maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig. Maximal 2 Wohneinheiten zulässig.**
Parzellen 8 - 16: **Maximal 2 Wohneinheiten zulässig.**
- 1.3 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

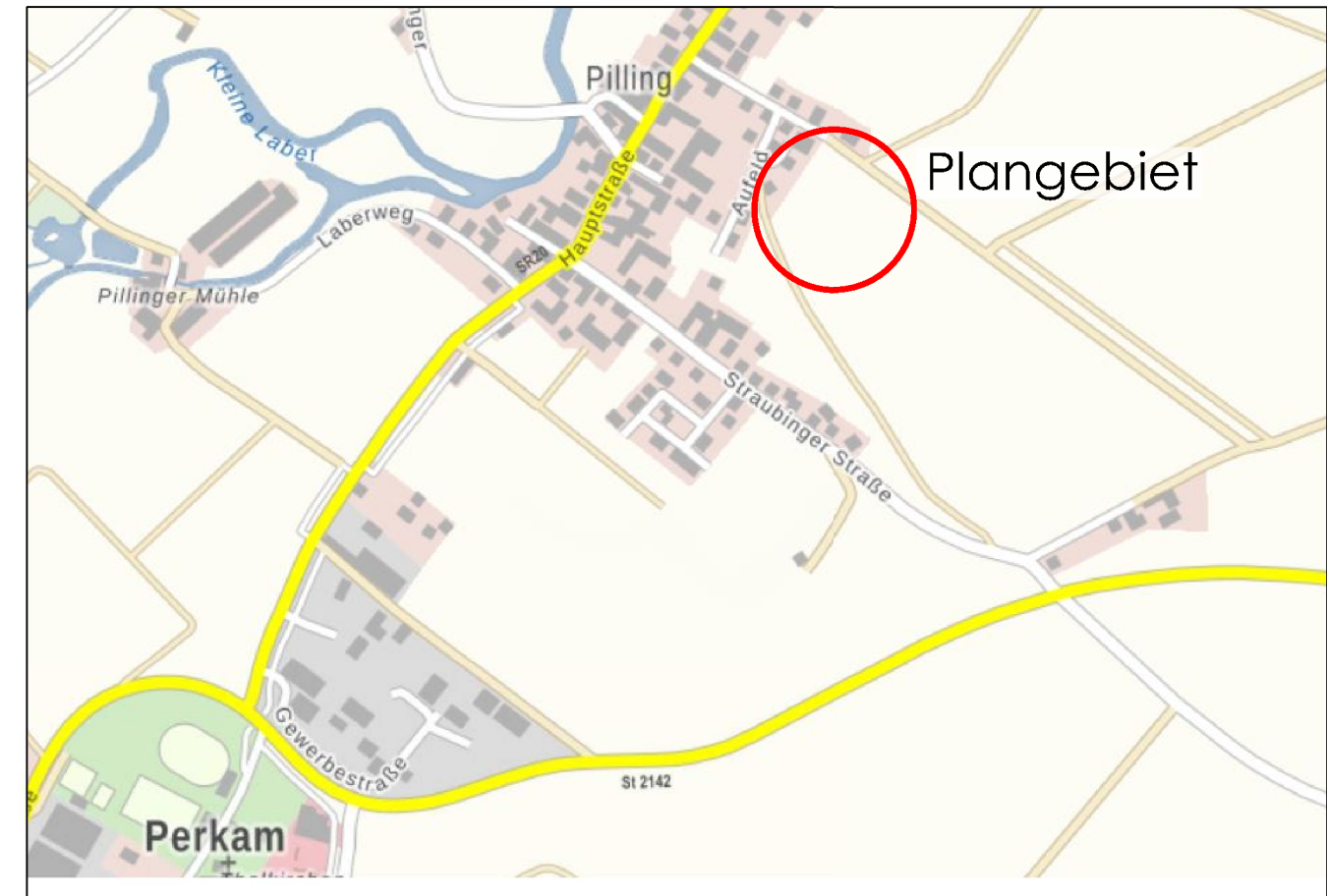
(Zu den weiteren textlichen Festsetzungen sowie textlichen Hinweisen siehe rechtskräftiger Bebauungsplan WA "Auffeld Pilling" vom 12.12.2022)

IV TEXTLICHE HINWEISE

7. Hinweise der Wasserwirtschaft

Für die Einteilung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREGOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TREGNW und der TREGOG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestaltung zu beantragen.
Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestaltung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.
Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtläche 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.
Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasserströmen 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.
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.

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 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 Deckblattes Nr. 1 in der Fassung vom 05.08.2024 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.09.2024 bis einschließlich 17.10.2024 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 09.09.2024 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 04.11.2024 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am 04.11.2024 als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Perkam, den

(H. Ammer, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

5. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausfertigt
Perkam, den

(H. Ammer, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

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)



Architekten - Ingenieure GmbH

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 SATZUNG	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 Satzung vom 04.11.2024

