0. VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEM BAURECHT

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan GE "Pilling - Hauptstrasse" verdrängt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE "Pilling - Hauptstraße" in der Fassung vom 31.07.2023 vollständig.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

Erläuterung zur Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6
7	8

1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. Max. zulässige Grundflächenzahl
4. Max. zulässige Geschossflächenzahl
5. Max. zulässige Wandhöhe (WH)
6. Max. zulässige Firsthöhe (FH)
7. Max. zulässiges Lärmemissionskontingent LEK tags
8. Max. zulässiges Lärmemissionskontingent LEK nachts

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3 (GE) Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 (1,2) Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

2.2 (0,8) Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.8 Höhe baulicher Anlagen

WH max Maximal zulässige Wandhöhe

FH max Maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

6.2 Seitenbereiche, Mehrzweckstreifen, öffentlich

6.3 Feldweg, Zufahrten, öffentlich

6.8 Sichtfeld Anfahrsicht (3m / 200 m).

7. Flächen Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

7.1 TS Trafostation, geplant

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.1 Schmutzwasserleitung privat, Bestand.
Unzulässig sind jegliche Geländeveränderungen in einem Schutzstreifen von 1,5 m beiderseits der Leitungsachse sowie jegliche Überbauungen und Bepflanzungen.

9. Grünflächen

9.1 Grünfläche privat

9.2 Grünfläche öffentlich

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

10.1 (V) Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.
Zweckbestimmung: Flächen für die 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. Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Ausschließlich im Straßenraum und innerhalb befestigter Flächen sind Bäume 2. Wuchsordnung der Liste 2 zulässig. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgross):

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland zulässig.

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Liste 2 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgross) für Straßenraum:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle	
Corylus colurna	-	Baum-Hasel	
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 pflanzende Sträucher:

Entlang der Nordwestgrenze der Parzelle 1 und entlang der Südostgrenze der Parzelle 2 sind auf mindestens 60 % der Grenzlänge einreihige Strauchpflanzungen mit Arten der Liste 3 zu pflanzen und zu erhalten.
Öffentlicher Straßenraum: Entlang der Nordostgrenze ist auf mindestens 75 % der Grenzlänge bis zu den Mehrzweckstreifen eine einreihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 3 zu pflanzen und zu erhalten.

Liste 3 Sträucher:

Mindestpflanzqualität: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 60- 100 cm. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,5 m. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland zulässig.

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Frangula alnus	-	Faulbaum
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

14. Regelungen für den Denkmalschutz

14.2 (D) Abgrenzung Bodendenkmal - Aktennummer D-2-7140-0217: Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, z. T. mit Kreisgräben, und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie des Mittelalters.

15. Sonstige Planzeichen

15.8 Anbauverbotszone 15 m gemäß Art. 23 Absatz 1 Nr. 2. BayStrWG.

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

15.17 6.0 Maßangaben

15.18 Baum zu roden

II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 2024)

16.1 Flurgrenze

16.2 Grenzstein

16.3 1017/4 Flurstücksnummer

16.4 Gebäudebestand

17. Sonstige Darstellungen

17.1 Höhenschichtlinie 50 cm. Auswertung Digitales Geländemodell DGM1

17.2 Mischwasserleitung öffentlich

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

GRZ = maximal 0,8

Mindestens 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die festgesetzten privaten Grünflächen gemäß planlicher Festsetzung I 9.1 werden auf die von Überbauung freizuhaltende Fläche angerechnet.

2.2 Geschossflächenzahl

GFZ = maximal 1,2

3. Bauweise und Baukörpergestaltung

3.1 Bauweise
Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Abstandsflächen
Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

3.3 Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Infrastrukturelle Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.4 Baugestaltung

3.4.1 Gebäudehöhen

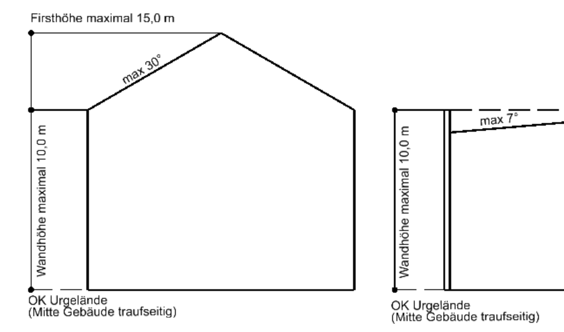
Max. zulässige Wandhöhe: 10,0 m bei Gebäuden mit Satteldach und Flachdach
7,5 m bei Gebäuden mit Pultdach

Die zulässige Wandhöhe wird in der traufseitigen Gebäudemitte von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bei Flachdächern mit der Oberkante der Attika, gemessen (vgl. nachstehende Schemaskizzen).

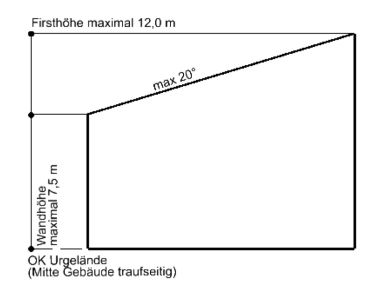
Maximal zulässige Firsthöhe: 15,0 m
12,0 m bei Gebäuden mit Pultdach

Technisch notwendige untergeordnete Aufbauten, Kamine, Antennen etc. dürfen die festgesetzte Firsthöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

Gebäudetyp Satteldach / Gebäudetyp Flachdach



Gebäudetyp Pultdach



3.4.2 Baukörperrichtungen
Die Ausrichtung der Baukörper wird nicht festgesetzt.

3.4.3 Dachformen
Zugelassen sind die Dachformen Flachdach (FD), Pultdach (PD) und Satteldach (SD).

3.4.4 Dachneigungen
Flachdach: Maximalneigung 7°, Aufbauten zur Belichtung sind zulässig.
Pultdach: Mindestneigung 10°, Maximalneigung 22°.
Satteldach: Mindestneigung 15°, Maximalneigung 30°.

3.4.5 Dachmaterialien
Es sind alle Dachmaterialien zulässig. Ausnahme: Flachdächer sind zu begrünen. Es dürfen nicht mehr als insgesamt 50 m² Dachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sein.
Zulässige Dachfarbe: rot, rotbraun, grau und anthrazit. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig.

3.4.6 Solar- und Fotovoltaikanlagen: Zulässig an Wänden und auf Dächern. Bei Pult- und Satteldächern müssen sie die Neigung der Dachfläche aufweisen. Bei Flachdächern ist eine Aufständerung zugelassen, die Oberkante der Anlagen darf die Oberkante der Attika um maximal 1,5 m überschreiten. Frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

3.5 Fassadengestaltung
Als Materialien sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Grelle Farben oder reflektierende Oberflächen sind nicht zugelassen. Für großflächige Glasfassaden (ab 20 m² Größe) ist gegen Vogelschlag eine speziell beschichtete Verglasung oder Markierung zu verwenden.

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

3.7 Einfriedungen
Zulässig sind nicht vollflächig geschlossene Metallzäune, Holzzäune, Maschendrahtzäune sowie Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem Urgelände. Mauern, Gabionenwände und Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig. Durchgehende Mauersockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Für Pfosten / Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Zwischen Unterkante der Einfriedung und der Bodenoberfläche ist ein hindernisfreier Raum von 15 cm herzustellen.

3.8 Werbeanlagen / Hinweisschilder
Werbeanlagen und Hinweisschilder sind bis zu einer maximalen Höhe der Oberkante von 5,5 m über Straßenoberkante zulässig, sofern sie in die Fassade der Gebäude integriert oder an der Wand angebracht sind. Zulässig ist pro Gebäudeseite maximal eine Werbeanlage. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen an Gebäuden darf 12 m² nicht überschreiten.
Pro Bauparzelle ist eine freistehende Werbeanlage bis zu einer maximalen Höhe von 5 m über Straßenoberkante und einer maximalen Fläche von 4 m² zulässig.
Bewegliche (laufende) oder solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder abgeschaltet wird sind bei allen Werbeanlagen und Hinweisschildern nicht zulässig. Unzulässig sind drehbare Werbeträger, Skybeamer und Laserwerbung. Die Werbeanlagen dürfen ferner keine ablenkende Wirkung auf den Straßenverkehr haben und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Pro Parzelle sind maximal drei Fahnenmasten mit einer Höhe bis zu maximal 5 m über Straßenoberkante zulässig.

3.9 Beleuchtung
Für die Beleuchtung der Erschließungsstraße, privater Zufahrten, Parkplätze sowie der betrieblichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Leuchten mit Insekten schonendem Licht (LED-Beleuchtung) zulässig.

4. Flächenbefestigungen

4.1 Seitenbereiche und Mehrzweckstreifen nach planlicher Festsetzung I 6.2 sowie private betriebliche Verkehrsflächen, Stellplätze, Feuerwehrzufahrten, Ausstellungsflächen oder Lagerflächen sind mit wasserdurchläs-sigen Belägen auszubilden. Geeignet sind je nach Nutzungsart z.B. wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenwaben, Schotterbelag oder Schotterrasen.
Ausnahmsweise sind nachweislich erforderliche betriebsbedingte Vollversiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen zulässig. Der Umfang ist auf das zwingend erforderliche Maß zu begrenzen.

4.2 Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig 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. BayBO).
Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.).

5. Geländemodellierungen / Stützmauern

5.1 Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,0 m über dem Urgelände zulässig. Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig. Im Bereich der Parzelle 2 sind ausnahmsweise Abgrabungen bis maximal 2,5 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig.
Böschungen sind zu den Parzellengrenzen hin mit einer Neigung von mindestens von 1 : 2 (Höhe : Breite) auszuführen.
In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeveränderungen (z.B. Auffüllungen, Abgrabungen) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

5.2 Stützmauern: Zur Sicherung von Auffüllungen und Abgrabungen ist die Errichtung von Stützmauern mit einer Höhe von maximal 2,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Ausführung: Natursteinmauerwerk, trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, begrünte Gabionen (Drahtschotterkörbe), Betonfertigteilelemente oder begrünte Stützvorrichtung.

6. Grünordnung

6.1 Innere Durchgrünung: Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Liste 1 oder der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Pflanzgebote auf privaten Grünflächen gemäß planlicher Festsetzung I 13.2.1 werden auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet.

6.2 Baumpflanzungen: Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine unversiegelte Mindestgröße von 10 m² aufweisen.

6.3 Zeitpunkt der Pflanzungen:
Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzpe- riode durchzuführen. Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

6.4 Bepflanzungsplan:
Die Pflanzungen auf privaten Flächen gemäß planlicher Festsetzung I 13.2.1 und textlicher Festsetzung III 6.1 sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

6.5 Pflege öffentlicher Grünflächen:
Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

7. Niederschlagswasserbehandlung

7.1 Niederschlagswasserversickerung: Das Niederschlagswasser ist über die öffentlichen Versickerungseinrichtungen zu versickern. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA- A 138 - 1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1 Planung, Bau, Betrieb" zu beachten.

7.2 Private Grundstücksentwässerung: Für die Grundstücksentwässerung der privaten Flächen ist die DIN 1986-100 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" zu beachten. Bei Grundstücken mit einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m² ist mit den Bauantragsunterlagen ein Überflutungsnachweis einzureichen.

8. Immissionsschutz

Als maximal zulässige Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 für zu ermittelnde richtungsspezifische Sektoren werden im GE festgesetzt:

Tags	(06:00 Uhr bis 22:00 Uhr):	60 dB (A)/m²
Nachts	(22:00 Uhr bis 06:00 Uhr):	45 dB (A)/m²

9. Kompensation

Der zusätzliche Kompensationsbedarf durch das Deckblatt Nr. 1 zum bebauungs- und Grünordnungsplan GE "Pilling-Hauptstraße" im Umfang von 172,26 m² wird auf der Ökokontofläche Ö1 „Kleine Laber" der Gemeinde Perkam erbracht. Hierfür wird nachfolgende reale Grundstücksfläche mit einem durchschnittlichen Anerkennungswert von 3,44 abgebucht:

- 50,08 m² aus Flurnummer 350, Gmk. Perkam.

Lage und Umfang der Abbuchung sind in Anlage 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

10. Artenschutz

Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Belange der Denkmalpflege

Im nördlichen Teil des Plangebiets ist das Bodendenkmal D- 2- 7140- 0217 verzeichnet. Beschreibung: Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, z. T. mit Kreisgräben, und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie des Mittelalters.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7 Absatz 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

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 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 (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

3. Stromversorgung

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen. Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1,5 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

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 16 t (Achslast 10 to) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Februar 20007, AllMBl 2008 S. 806 wird hingewiesen. Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Straßen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Hierfür ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehrfahreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23- 12 von mind. 21 m erforderlich. Ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.
Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B- Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW- zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren. Die Hinweise des Wasserversorgers nach Punkt 10. sind zu beachten.

5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

6. Regenwassernutzung

Es wird den Bauwerbern empfohlen, das unverschmutzte Regenwasser der Zisterne für die Toilettenspülung zu verwenden. Nach der geltenden Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Straubing-Land, ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden.
Auf Antrag wird die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck und Teilbedarf beschränkt,soweit dies für die öffentliche Wasserversorgung wirtschaftlich zumutbar ist und nicht andere Rechtsvorschriften oder Gründe der Volksgesundheit entgegenstehen. Der Grundstückseigentümer stellt einen schriftlichen formlosen Antragbeim Zweckverband. Im Antrag hat der Eigentümer das Objekt, die Art der Eigengewinnungsanlage und die Ver-brauchszwecke möglichst genau zu beschreiben.
Der Zweckverband erteilt nach Überprüfung einen schriftlichen Genehmigungs- oder Ablehnungsbescheid. Hierfür wird vom Zweckverband eine Gebühr erhoben, die sich nach dem Aufwand für die Prüfung des Antrages bemisst. Genehmigungsbescheide werden in Abdruck an die jeweilige Gemeinde weitergeleitet. Nach Vorlage der Genehmi-gung kann der Eigentümer die Errichtung der Eigenversorgungsanlage veranlassen, wobei Auflagen des Zweckver-bandes zu berücksichtigen sind. Bei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist darüber hinaus die Gemeinde Perkam zu informieren.

7. Hinweise der Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten vongesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.
Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf.Reiningungsmaßnahmen 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. Eineentsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und 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.
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.

8. Recyclingbaustoffe

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

9. Abwasserentsorgung / Abfallentsorgung

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

10. Hinweise des Wasserversorgers

Löschwasserversorgung: Der Zweckverband übernimmt gemäß § 4 Verbandssatzung die Aufgabe der Bereitstellung des leitungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DGVW, soweit dadurch die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird. Ist das Trinkwassernetz zur Deckung des Lösch- wasserbedarfs nicht ausreichend, hat der Maßnahmenträger dem Zweckverband die Kosten für zusätzliche Maß-nahmen zu erstatten. Für zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung, die in keiner Verbin- dung mit dem Trinkwasserrohrnetz stehen (Erstellen von Löschwasserentnahmestelle, Löschwasserteich, - zisterne, - speicher etc.) ist ausschließlich der Maßnahmenträger zuständig.

11. Hinweise zum Umweltschutz

Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger ist nur innerhalb der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Die in der BRD zugelassenen Pestizide und Mineraldünger dürfen verwendet werden. Es wird empfohlen, auf den Einsatz zu verzichten. Den Bauplatzwerbern wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

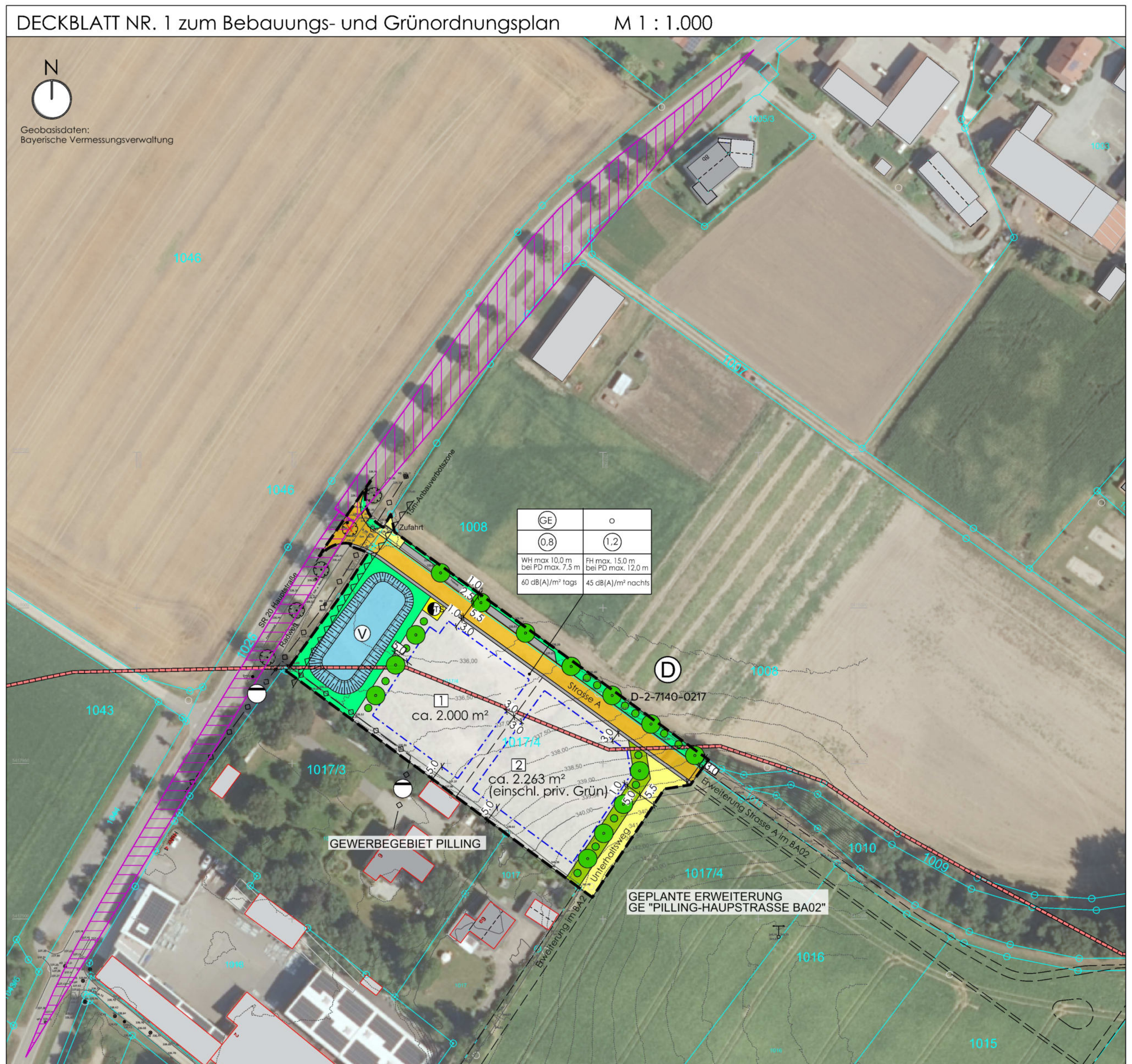
12. Hinweise zu Grundwasserwärmepumpen

Aufgrund der nahe beieinander liegenden Parzellen können sich Grundwasserpumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist bei der Planung eigenverantwortlich zu beachten und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen. Für den Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt Straubing- Bogen abzusprechen.

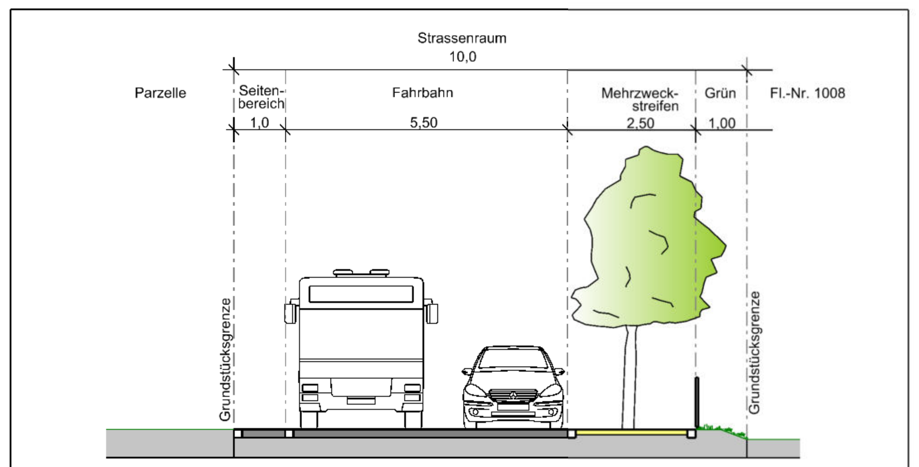
13. Hinweise zum Bodenschutz

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 durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell- rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 7 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70% davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

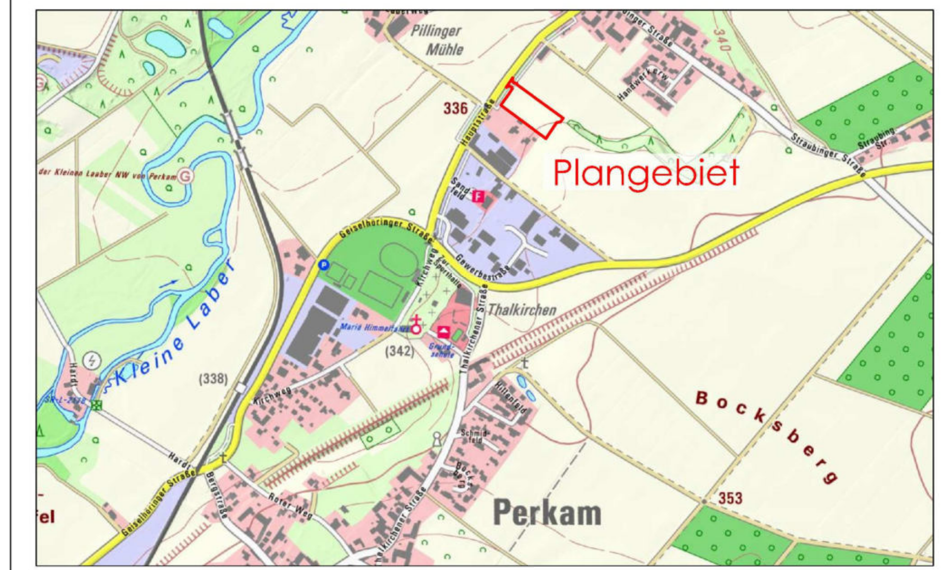
DECKBLATT NR. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1 : 1.000



Prinzipschnitt Straße A M 1:100



ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Perkam hat in der öffentlichen Sitzung vom 03.02.205 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes- und Grünordnungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

2. Vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Gemeinde Perkam hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 03.02.2025 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Vorzeitige Behördenbeteiligung
Die Gemeinde Perkam hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis einschließlich __.__.2025 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Die Gemeinde Perkam hat am __.__.2025 den Entwurf sowie die Begründung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__.2025 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung
Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__2025 wurde mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis einschließlich __.__.2025 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am __.__.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Perkam hat das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom __.__.2025 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.2025 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Perkam, den

....

(H. Ammer, 1. Bürgermeister) (Siegel)

7. Ausfertigung. Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt

Perkam, den

....

(H. Ammer, 1. Bürgermeister) (Siegel)

8. Bekanntmachung / Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Festsetzungen damit gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft. 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 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen

Perkam, den

....

(H. Ammer, 1. Bürgermeister) (Siegel)

mks
Architekten – Ingenieure GmbH

mks Architekten-Ingenieure GmbH
Am alten Posthof 1
94347 Ascha
T 09961 9421 0
F 09961 9421 29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
GE "PILLING-HAUPTSTRASSE"
- DECKBLATT NR. 1 -

PLANART: **VORENTWURF**	PLANNUMMER: B 1.0
BAUORT | PROJEKT: Gemeinde Perkam, Gewerbegebiet "Pilling-Hauptstraße" - DECKBLATT NR. 1 -	PROJEKTNUMMER: 2024-46; BAUABSCHNITT: -
VERFAHRENSTRÄGER: Gemeinde Perkam, VG Rain, Schloßplatz 2, 94369 Rain	LANDKREIS | STADT: Straubing-Bogen; REGIERUNGSBEZIRK: Niederbayern
DARSTELLUNG: DECKBLATT NR. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan - Lagepläne / Festsetzungen / Hinweise -	MAßSTAB: 1 : 1.000; BLATTGRÖßE: 95 x 80 cm
BEARBEITET: al; GEZEICHNET: al; DATUM: 03.02.2025	UNTERSCHRIFT: Althammer

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER – LANDSCHAFTSARCHITEKT – 175 420 – KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS