

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mass der Nutzung

1.1 GRZ 0,30 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

2.1 Baugrenze Garagen, Carports und Nebengebäude sind unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zugelassen.

3. Flächen für den Verkehr

3.1 Verkehrsfläche, privat.
3.2 Verkehrsfläche privat mit besonderer Zweckbestimmung: Wendeflächen für Feuerwehr.

4. Grünflächen

4.1 Grünfläche, privat. Nicht überbaubar.

5. Bepflanzungen

5.1 Baum zu pflanzen (siehe textliche Festsetzungen § 4 j).
5.2 Obstbaum zu pflanzen (siehe textliche Festsetzungen § 4 j).

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Massangabe 3.0
6.2 Flächenangabe Baufläche / Verkehrsfläche privat 185 m²
6.3 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Schmidberg"

II. PLANLICHE HINWEISE

1. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 02/2025)

1.1 Flurgrenze
1.2 Flurstücksnummer 673
1.3 Grenzstein
1.4 Wohngebäude (mit Hausnummer) Bestand
1.5 Nebengebäude Bestand

LAGEPLAN SATZUNG

M 1 : 1.000



2. Sonstige Darstellungen

2.1 Parzellennummer | Bebauung, Skizze unverbindlich
2.2 Abgrenzung Darstellung Dorfgebiet (MD) im Flächennutzungsplan
2.3 Abgrenzung Darstellung allgemeines Wohngebiet (WA) im Flächennutzungsplan
2.4 Umgrenzung von Flächen der Biotopkartierung Bayern mit Angabe der Biotop-Nummer und Kurzbeschreibung
2.5 Gehölze Bestand, Außerhalb Geltungsbereich
2.6 Höhenschichtlinie 0,5 m mit Angabe der NHN-Höhe
2.7 Umgrenzung Bodendenkmal mit amtlicher Nummer

III. SATZUNG

Auf Grund von § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Perkam folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem Lageplan Satzung M 1: 1.000. Der Lageplan Satzung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungs-grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

Festsetzungen durch Planzeichen:

Siehe Lageplan Satzung Maßstab 1: 1.000 sowie Punkt I. Planliche Festsetzungen.

Festsetzungen durch Text:

- a) Art der baulichen Nutzung: Es sind ausschließlich Wohngebäude und Nebengebäude zulässig.
b) Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ): 0,30; Geschossflächenzahl (GFZ): 0,80
c) Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Wohngebäude 6,80 m.
d) Dachformen: Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KWD) mit 15° - 30° Dachneigung, Zelt Dach (ZD) mit 15° - 30° Dachneigung, Pultdach bzw. versetztes Pultdach (PD) mit 10° - 25° Dachneigung.
e) Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen.
f) Auffüllungen: Geländeauffüllungen sind bis maximal 30 cm über das Niveau der Erschließungsstraße zulässig.
g) Flächenbefestigungen: Für die Befestigung der privaten Verkehrsflächen, von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
h) Grundstückseinfriedungen: Parzellen 1-3: Es gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
i) 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.
j) Grünordnung: Pflanzgebot für Bäume: Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 5.1 ist ein Laubbäum 2, Wuchsordnung mit Arten der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten.
Liste 1 Laubbäume 2 Wuchsordnung: Acer campestre - Feld-Ahorn; Carpinus betulus - Hainbuche; Malus sylvestris - Wild-Apfel; Prunus avium - Vogel-Kirsche; Pyrus pyrastrer - Wild-Birne.
k) Zeitpunkt der Pflanzungen: Die Pflanzungen auf den privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Bebauung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
l) Niederschlagswasserbeseitigung: Das Niederschlagswasser aus privaten Verkehrsflächen und den Parzellen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen breitflächig innerhalb der privaten Grünflächen gemäß planlicher Festsetzung I 4.1 über den bewachsenen Boden zu versickern.

§ 4 Hinweise

Hinweise durch Planzeichen: Siehe Lageplan Satzung Maßstab 1: 1.000 sowie Punkt II. Planliche Hinweise.

Hinweise durch Text:

- a) Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände: Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dämpfen.
b) Hinweise des Stromversorgers: Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten.
c) Brandschutz: Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.
d) Wasserwirtschaft: Es wird den Bauwerbern empfohlen, eine ausreichend dimensionierte Regenwasserzisterne zu errichten.
e) Bodenschutz: Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten.
f) Abfallwirtschaft: Die Abfallbehältnisse sind am Abfuhrtag an der Thalkirchner Straße bereitzustellen.
g) Hinweise zum Umweltschutz: Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sowie von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen sollte aus Gründen des Wasser-, Boden- und allgemeinen Naturschutzes verzichtet werden.
h) Denkmalschutz: Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.
i) Abwasserentsorgung / Abfallentsorgung: Die Abwasserentsorgung erfolgt durch einen Anschluss an den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Thalkirchner Straße.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss: Die Gemeinde Perkam hat in der öffentlichen Sitzung vom 24.02.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung: Die Gemeinde Perkam hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 24.02.2025 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet.
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB): 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 Auslegungsbefehl: Die Gemeinde Perkam hat am ...2025 den Entwurf sowie die Begründung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ...2025 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung: Der Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...2025 bis einschließlich ...2025 zur Einsicht öffentlich ausgelegt.
6. Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Perkam hat die Einbeziehungssatzung 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 beschlossen.

Perkam, den ...
(H. Ammer, 1. Bürgermeister)
7. Ausfertigung: Die Satzung wird hiermit ausgesetzt.
Perkam, den ...
(H. Ammer, 1. Bürgermeister)
8. Inkrafttreten: Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am ...2025 bekannt gemacht.



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

GEMEINDE PERKAM
EINBEZIEHUNGSSATZUNG - SCHMIDBERG
nach § 34 Abs. 4. Satz 1 Nr. 3 BauGB

Table with project details: PLANART VORENTWURF, BAUORT/PROJEKT Gemeinde Perkam Einbeziehungssatzung "Schmidberg", PROJ. NUMMER B 1.0, PROJEKTNUMMER 2024-106, LANDKREIS / STADT Straubing-Bogen, VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde Perkam, REGIERUNGSBEZIRK Niederbayern, MAßSTAB 1:1.000, DARSTELLUNG Lageplan Satzung / Festsetzungen / Hinweise, PLANVERFASSER LANGRÖBE, PLANGRÖßE 76,5 x 59,4 cm, BEARBEITET al/sc, GEZEICHNET sc, Vorentwurf vom 24.02.2025.