

# 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.  
Ausgenommen davon sind die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß planlicher Festsetzung I 3.2.

## 3. Flächen für den Verkehr

3.1 Verkehrsfläche, privat.  
3.2 Verkehrsfläche privat mit besonderer Zweckbestimmung: Wendeflächen für Feuerwehr. Flächen sind von Einfriedungen und jeglichen Einbauten dauerhaft freizuhalten.

## 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  
6.2 Flächenangabe Baufläche / Verkehrsfläche privat  
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  
1.3 Grenzstein  
1.4 Wohngebäude (mit Hausnummer) Bestand  
1.5 Nebengebäude Bestand

## 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 Satzungsgrößen 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  
Zulässig ist je Parzelle maximal ein Einzelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten.
- c) Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Wohngebäude 6,80 m. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Garagen, Carports und Nebengebäude 4,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der Fahrbahngrenzung der privaten Erschließungsstraße, gemessen in der straßenseitigen Parzellennitte. Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beim Flachdach die Oberkante der Attika. Die oberen Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte, bei Flachdach in der Gebäudemitte, zu messen.
- d) Firstrichtung: frei wählbar.  
Dachformen: Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KWD) mit 15° - 30° Dachneigung, Zeltdach (ZD) mit 15°-30° Dachneigung und Pultdach bzw. versetztes Pultdach (PD) mit 10° - 25° Dachneigung. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.  
Dachmaterial: In gedeckten roten, bis braunen Tönen oder dunkelbraun bis anthrazit. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metalldachdeckungen zulässig. Flachdächer auf Garagen und Carports sind zu begrünen.  
Dachgauben: Unter Beachtung einer max. Vorderansichtfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,5 m.

- e) Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufständerung zulässig. Gebäudeunabhängige, freistehende Solar- oder Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
- f) Auffüllungen:  
Geländeauffüllungen sind bis maximal 30 cm über das Niveau der Erschließungsstraße zulässig. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis des betroffenen Nachbarn zur Angleichung besteht. Auffüllungen zur freien Landschaft hin sind an der Parzellengrenze als Böschung mit einer Neigung von mindestens von 1 : 2,5 (Höhe : Breite) auszuführen.  
In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die Höhen der geplanten Geländeänderungen (z. B. Auffüllungen, Abgrabungen) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

- g) Flächenbefestigungen:  
Für die Befestigung der privaten Verkehrsflächen, von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenfugenpflaster, Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterbelag.

Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserunfähig 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. a.).

- h) Grundstückseinfriedungen:  
Parzellen 1-3: Es gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).  
Private Grünflächen: Offene sockellose Einfriedungen sind ausschließlich zu Zwecken einer Beweidung zugelassen. Höhe bis 1,5 m über Urgelände. Zulässig sind Maschendrahtzaun oder Drahtgeflechtzäune. Es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig.

- 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. Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 5.2 ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Es ist autochthones (standortheimisches) Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) zu verwenden.  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanz, Stammumfang 10-12 cm.

- Liste 1 Laubbäume 2 Wuchsordnung:  
Acer campestre - Feld-Ahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus sylvestris - Wild-Apfel  
Prunus avium - Vogel-Kirsche  
Pyrus pyrastrer - Wild-Birne

(Bei der Sortenauswahl von Obstbäumen wird zur Standortteignung eine Beratung durch den Kreisobstlehrgarten Neukirchen empfohlen)

- k) Zeitpunkt der Pflanzungen:  
Die Pflanzungen auf den privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Bebauung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes.

- 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. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2006, und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) vom 17.12.2008 zu beachten. Falls die Voraussetzungen der NWFreiV in Verbindung mit der TRENKW nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen.

## § 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. 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 Artikel 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.
- b) Hinweise des Stromversorgers:  
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsarbeiten sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsprotokoll der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

- c) Brandschutz:  
Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.  
Feuerwehrzufahrt:  
Die Zufahrten sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AImBI 2008, S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatz durchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

- d) Löschwasserversorgung:  
Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fiedruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflächhydranten mit zwei B-Abgängen gemäß DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

- e) Wasserwirtschaft:  
Es wird den Bauherren empfohlen, eine ausreichend dimensionierte Regenwasserzisterne (z. B. Nutzvolumen 5 m³) für die Nutzung zu Brauchwasserzwecken (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu errichten. Bei einer Nutzung für die Toilettenspülung ist die Gemeinde Perkam zu benachrichtigen. Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband Straubing-Land möglich. Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten.

- f) 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-b 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. 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. Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasserstritten 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.

- g) Bodenschutz:  
Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes, § 7 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbaort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften nachzuweisen. 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 zu informieren.

- h) Abfallwirtschaft:  
Die Abfallbehältnisse sind am Abfuhrtag an der Thalkirchener Straße bereitzustellen.

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

- j) Denkmalschutz:  
Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Im Nordosten des Plangebietes ist außerhalb des Geltungsbereiches das Bodendenkmal D-2-7140-0224 verzeichnet. Beschreibung: Siedlungen der Linearbandkeramik, der Bronze-, Urnenfelder und Latènezeit sowie des Mittelalters.  
Auf die Meldepflicht gemäß Art 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz beim Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

- k) Abwasserentsorgung / Abfallentsorgung:  
Die Abwasserentsorgung erfolgt durch einen Anschluss an den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Thalkirchener Straße. Da das Gelände nach Nordwesten abfällt und der Kanal gegenläufig zu errichten ist, können die Bauparzellen 2 und 3 aufgrund der Höhenlage möglicherweise nicht im Freispiegelgefälle in den Schutzwasserkanal der Thalkirchener Straße entwässert werden. Die Parzelle 1 kann voraussichtlich im Freispiegelgefälle entwässert werden. Die Höhenlagen sind im Zuge der Erschließung festzulegen. Ggf. ist der Einbau einer Hebeanlage erforderlich. Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass die Rücktaube die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

- l) Die Abfallbehälter der Parzellen 1 bis 3 sind am Abfuhrtag an der Thalkirchener Straße zur Abholung bereitzustellen.

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN



# VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss**  
Die Gemeinde Perkam hat in der öffentlichen Sitzung vom 24.02.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_2025 ortsüblich bekannt gemacht.

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 und ihnen in der Zeit vom \_\_\_2025 bis \_\_\_2025 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

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 Auslegungsbeschluss**  
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. 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 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 ausgetrigert.

Perkam, den \_\_\_\_\_  
(H. Ammer, 1. Bürgermeister)

8. **Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Perkam, den \_\_\_\_\_  
(H. Ammer, 1. Bürgermeister)

# LAGEPLAN SATZUNG

M 1 : 1.000



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

PLANART <b>VORENTWURF</b>	PLANNUMMER <b>B 1.0</b>
BAUORT   PROJEKT <b>Gemeinde Perkam Einbeziehungssatzung "Schmidberg"</b>	PROJEKTNUMMER <b>2024-106</b>
VERFAHRENSTRÄGER <b>Gemeinde Perkam VG Rain Schloßplatz 2 94369 Rain</b>	LANDKREIS   STADT <b>Straubing-Bogen</b>
DARSTELLUNG <b>Lageplan Satzung / Festsetzungen / Hinweise</b>	REGIERUNGSBEZIRK <b>Niederbayern</b>
BEARBEITET <b>al/sc</b>	MAßSTAB <b>1 : 1.000</b>
GEZEICHNET <b>sc</b>	PLANVERFASSER   PLANGRÖßE <b>76,5 x 59,4 cm</b>
	Vorentwurf vom 24.02.2025

