

# 0. VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEM BAURECHT

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "Thalkirchner Straße II" verdrängt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA "Thalkirchner Straße II" in der Fassung vom 18.10.2021 vollständig.

# I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

## Erläuterung zur Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise, Zahl der Vollgeschosse
3. Max. zulässige Grundflächenzahl
4. Max. zulässige Geschosflächenzahl
5. Zulässige Dachformen und Dachneigungen
6. Maximal zulässige Wandhöhe

### 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 (0,8) Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
- 2.2 0,30 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.7 Zahl der Vollgeschosse zwingend: (II) zwei Vollgeschosse
- 2.8 WH Maximal zulässige Wandhöhe

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 offene Bauweise
- 3.1.1 (E) ausschließlich Einzelhäuser zulässig
- 3.5 Baugrenze  
Nebengebäude, Carports und Garagen sind unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen bis zu Grundstücksgrenze zugelassen.

### 4. Verkehrsflächen

- 6.1 Straßenverkehrsfläche, privat
- 6.2 Straßenverkehrsfläche privat. Zweckbestimmung: Wendefläche für Feuerwehr. Eine Einfriedung ist unzulässig. Die Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen und Hindernissen freizuhalten.

### 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 (G) Zu pflanzender Laubbaum auf privaten Flächen. Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.
- Liste 1: Bäume 2. Wuchsordnung (mittlergroß):
- |                   |   |                   |                                           |
|-------------------|---|-------------------|-------------------------------------------|
| Acer campestre    | - | Feld-Ahorn        | Sorte "Barrik"                            |
| Acer platanoides  | - | Spitz-Ahorn       | Sorten "Cleveland" / "Olmsted"            |
| Ailanthus cordata | - | Italienische Efe  |                                           |
| 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       | - | Mehlbirne         | Sorten "Magnifica" / "Majestica"          |
| Tilia cordata     | - | Winter-Linde      | Sorten "Greenpiren" / "Rancho" / "Roelvo" |

### 15. Sonstige Planzeichen

- 15.13 (---) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA "Thalkirchner Straße II".
- (---) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "Thalkirchner Straße II".
- 15.16 (4,0) Maßangaben
- 15.17 (5) 900 m<sup>2</sup> Parzellennummerierung mit Angabe der ungefähren Flächengröße

- 15.18 (Bebauung, Skizze unverbindlich)
- 15.19 (356,00) Höhenschichtlinie 1,00 m.
- 15.20 (Bebauung, abzubrechen.)

# II. PLANLICHE HINWEISE

## 16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 07/2025)

- 16.1 (Flurgrenze)
- 16.2 (Grenzstein)
- 16.3 (680/1) Flurstücksnummer
- 16.4 (Gebäudebestand)

## 17. Sonstige Planzeichen

- 17.1 (D) Abgrenzung Bodendenkmal mit Angabe Aktennummer und Bezeichnung. (Nachrichtliche Übernahme der WMS-Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Vermessungsverwaltung Bayern) D-2-7140-0223: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

# III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.2 Zahl der Wohneinheiten: Parzelle 5: Maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus.
- 1.3 Es sind zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten.

## 2. Bauweise und Baugestaltung

- 2.1 **Bauweise**  
Es ist die offene Bauweise festgesetzt.  
Es sind ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.
- 2.2 **Abstandflächen**  
Die gesetzlichen Abstandflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
- 2.3 **Baugestaltung Hauptgebäude**  
2.3.1 Gebäudehöhen  
Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der privaten Erschließungsstraße, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte der zur privaten Erschließungsstraße orientierten Traufe zu messen.
- 2.3.2 Firstrichtung  
Parzelle 5: Die Firstrichtung ist frei wählbar.
- 2.3.3 Dachformen / Dachneigung  
Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KWD) mit 15° - 30° Dachneigung.
- 2.3.4 Dachgauben  
Unter Beachtung einer max. Vorderansichtfläche von 2,5 m<sup>2</sup> und eines Mindestabstandes zur befestigbaren Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.
- 2.3.5 Dacheindeckung:  
In gedecktem roteln bis rotbraunen Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit. Zulässig sind ausschließlich Pfannen oder Ziegel.
- 2.3.6 Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufständerung zulässig. Gebäudeunabhängige, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

- 2.4 **Garagen und Nebengebäude**  
Maximal zulässige Wandhöhe von Garagen: 3,00 m im Mittel  
Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Verkehrsfläche mittig der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden: 3,00 m im Mittel. Den unteren Bezugspunkt bildet das geplante Gelände. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Kellergaragen sind unzulässig.

- 2.5 **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.

- 2.6 **Einfriedigungen**  
2.6.1 Grundstückseinfriedigung:  
Entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen: Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzaune mit überwiegend senkrechten Elementen. Höhe bis 1,20 m, bezogen auf die Straßenebene. An gemeinsamen Grundstücksgrenzen zwischen den Bauparzellen ist die Art der Einfriedung frei wählbar, darf jedoch eine Gesamthöhe von 2,0 m ab Urgelände, gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, nicht überschreiten.  
Zur freien Landschaft hin (Nord- und Westgrenze) sind als Einfriedung nur sockellose Holz-Metall- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m, gemessen ab Urgelände, zulässig. An allen Grenzen sind Hecken aus Laubgehölzen als Einfriedung zulässig.

- Stützmauern / Sockel / Streifenfundamente: Entlang der Grenze zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten. Entlang der Grenzen zur freien Landschaft sind Sockel, Stützmauern oder Streifenfundamente unzulässig. Für Einfriedigungen sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen.

- 2.7 **Beleuchtung**  
2.7.1 Für die Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenchonender Beleuchtung zulässig.

## 3. Flächenbefestigungen

- 3.1 Private Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerupelten Fugen, Betonpflaster mit Rautenluge, Schotterbelag, Schotterrasen).
- 3.2 Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasser aufnehmenfähig 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. Schottergräben, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.).

## 4. Geländemodellierungen

- 4.1 **Auffüllungen:**  
Geländeauffüllungen sind zur Erschließungsstraße hin bis maximal 30 cm über die Höhe der Straßenebene zulässig, Gartenseitig, zu den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft sind Geländeauffüllungen bis maximal 50 cm bezogen auf das Urgelände zugelassen.

- Abgrabungen:  
Abgrabungen sind bis maximal 50 cm bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig.

- In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekonten anzugeben und die geplanten Geländeveränderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

## 5. Grünordnung

- 5.1 Zeitpunkt der Pflanzungen:  
Die Pflanzungen auf privaten Flächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
- 5.2 Die festgesetzten Bepflanzungen auf privaten Flächen sind in den Bauplanunterlagen darzustellen. Anzugeben sind Art, Standort und Pflanzanzahl.

## 6. Niederschlagswasserbehandlung

- 6.1 Bei festgestellter Versickerungsfähigkeit des Unterbodens ist das privat anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

- 6.2 Pro Parzelle ist ein Rückhaltebehälter mit einem Volumen von mindestens 6 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen zu errichten. Die Rückhalteeinrichtung ist vor Inbetriebnahme durch einen anerkannten privaten Sachverständigen abnehmen zu lassen und die Funktionsfähigkeit der Gemeinde Perkam nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit ist dauerhaft zu erhalten. In den Bauplanunterlagen sind die geplanten Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen darzustellen.

# IV. TEXTLICHE HINWEISE

## 1. Belange der Denkmalpflege

Baudenkmäler sind nicht vorhanden. Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Wegen der relativen Denkmäldichte im Raum Perkam und aufgrund der siedlungsinhaltlichen Topografie des Planungsgebietes ist das Vorhandensein weiterer unbekannter Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht auszuschließen.  
In der näheren Umgebung zum Plangebiet befindet sich nachfolgendes Bodendenkmal: in ca. 20 m Entfernung östlich des Geltungsbereiches: Aktennummer D-2-7140-0223 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung).

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 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 bauvorgefahrene Sondagegrabung mit einem Bagger mit ungezehrter Humusschicht 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 beim Stromversorger einzuhalten. Zur Verorgung des Gebietes sind Niederspannungsentlastungen 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. Pflichtenweise sind vorzulegen.

## 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 Feiertag 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

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandzone 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 Planungsausschuss beim Stromversorger einzuhalten. Zur Verorgung des Gebietes sind Niederspannungsentlastungen 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. Pflichtenweise sind vorzulegen.

## 4. Brandschutz

**Feuerwehrzufahrt:**  
Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenradien usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Februar 2007, A1M8/2008 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 Wendeplatz Durchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

**Löschwasseranlagengestaltung:**  
Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fliedruck 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 Löschwasseranlagengestaltung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflächengewässern mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudeumrumschattens 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. Regenwasseranwendung

Es wird den Bauwerber empfohlen, unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden.  
Nach der geltenden Wasserabgabensatzung 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 abgesehen vom Zweckverband für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden.  
Auf Antrag wird die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck und Teilbereich 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 Antrag beim Zweckverband. Im Antrag hat der Eigentümer das Objekt, die Art der Eigengewinnungsanlage und die Verbrauchszwecke 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 Genehmigung kann der Eigentümer die Errichtung der Eigengewinnungsanlage veranlassen, wobei Auflagen des Zweckverbandes 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 Niederschlagswasserfreistellungverordnung - NWFreV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREGO) vom 17.12.2008 zu beachten.  
Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> 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 Gebäuden mit Hang- und Schiefwasseranbauten sowie mit wind abfängendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wird 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.  
Für eine Bauwasserentlastung ist eine wasserrechtliche Gestaltung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.

## 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. Abwasseranwendung / Abfallentsorgung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rückstauebene die Straßenebene ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.  
Die Abfallbehälter der Parzelle 5 sind am Abfuhrtag an der Thalkirchner Straße zur Abfuhr bereitzustellen.

## 10. Hinweise des Wasserversorgers

**Löschwasseranlagengestaltung:**  
Der Zweckverband übernimmt gemäß § 4 Verbindensatzung die Aufgabe der Bereitstellung des leitungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DVGW, soweit dadurch die Hauptaufgabe der Trinkwasseranwendung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird. Ist das Trinkwassernetz zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreichend, hat der Maßnahmenträger dem Zweckverband die Kosten für zusätzliche Maßnahmen zu erstatten. Für zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasseranwendung, die in keiner Verbindung mit dem Trinkwasseranwendung stehen (Erstellen von Löschwasserentnahmestellen, Löschwasserzettel, -zisterne-, -speicher etc.) ist ausschließlich der Maßnahmenträger zuständig.

## 11. Hinweise zum Umweltschutz

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

## 12. Hinweise zu Luftwärmepumpen und Grundwasserwärmepumpen

Bei der Installation von Luftwärmepumpen wird den Bauwerber empfohlen, diese zur Vermeidung nachteiliger Lärmemissionen möglichst innerhalb des Gebäudes zu installieren oder bei einer Aufstellung im Außenbereich diese oberhalb von Schlafräumen, Terrassen oder Aufenthaltsräumen von Nachbargrundstücken zu positionieren. Es sollte möglichst lärmarme Geräte verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen der TA Lärm an die Immissionsrichtwerte (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) einzuhalten sind. 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 Gestaltung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt Straubing-Bogen abzusprechen.

## 13. Hinweise zum Bodenschutz

Die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" ist zu beachten.

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 Bodenschutzes, § 7 BbodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgeweiter der BbodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationsbeurteilung 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.

**Bodenmanagement:**  
Es wird ein Bodenmanagement angehten, um für den vorhandenen überschüssigen Boden eine Verwertungsmöglichkeit zu finden bzw. die Beseitigung/Deponierung zu planen. Es ist zu beachten, dass Bodenmaterial, welches für keinen unmittelbaren neuen Verwendungszweck (Verwertung) bestimmt ist, zu Abfall wird. Oberboden kann ggf. für Geländeauffüllungen auf Ackerflächen bis 60 Bodentiefe verwendet werden - max. Auffüllhöhe 20 cm. Auf die Informationen zum Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden kompakt erklärt das Landratsamt Straubing-Bogen wird verwiesen.

# ÜBERSICHTSPLAN



# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat in der öffentlichen Sitzung vom 03.02.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- 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 04.08.2025 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 18.09.2025 bis 20.10.2025 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 18.09.2025 bis einschließlich 20.10.2025 durchgeführt.

## 4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat den Entwurf sowie die Begründung zum Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 18.11.2025 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.

## 5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.11.2025 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2025 bis einschließlich 28.01.2026 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 09.12.2025 örtlich 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 09.02.2026 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am 09.02.2026 als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Perkam, den 25. März 2026

*(Handwritten Signature)*  
(K. Ammer, 1. Bürgermeister)



## 7. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit aus gefertigt.

Perkam, den 25. März 2026

*(Handwritten Signature)*  
(K. Ammer, 1. Bürgermeister)



## 8. BEKANNTMACHUNG

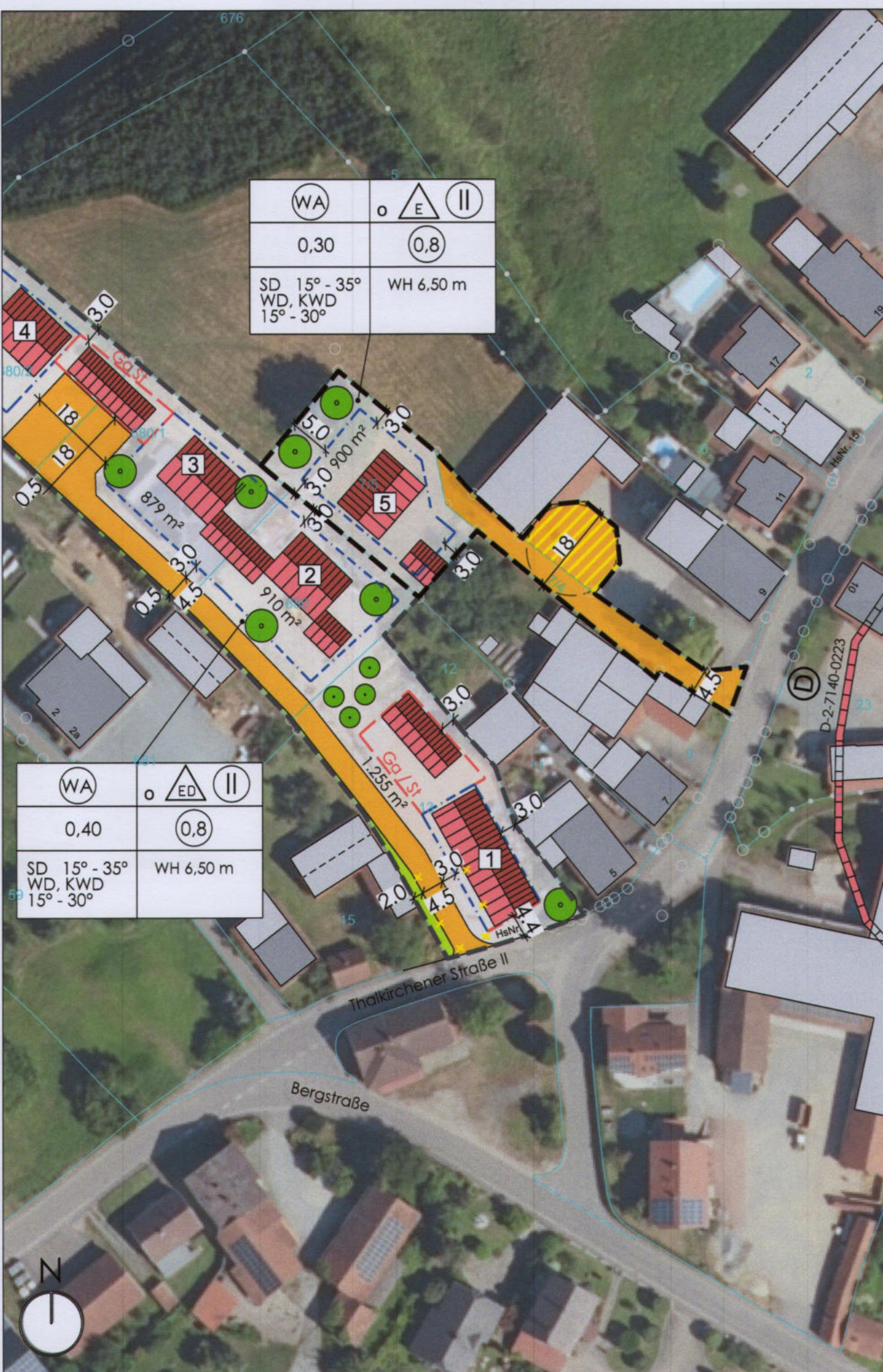
Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 25. März 2026 gemäß § 10 Abs. 3 Absatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bauplanung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bauplanung 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 25. März 2026

*(Handwritten Signature)*  
(K. Ammer, 1. Bürgermeister)



Karte 1: Bebauungsplan - Dbl. Nr. 1 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

# - DECKBLATT NR. 1 - BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WA "THALKIRCHENER STRASSE II"

PLANART <b>SATZUNG</b>	PLANNUMMER <b>B 1.0</b>
BAUCRIT. PROJEKT Gemeinde Perkam Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "Thalkirchner Straße II"	PROJEKTNUMMER <b>2025-18</b>
VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde Perkam VG Rain Schloßplatz 2 94369 Rain	REGIERUNGSBEZIRK <b>Niederbayern</b>
DARSTELLUNG - DECKBLATT NR. 1 - Bebauungs- und Grünordnungsplan Festsetzungen / Hinweise	MAßSTAB <b>1:1.000</b>
BEARBEITET al/sct	PLANVERFASSER <b>76,5 x 73,0 cm</b>
GEZEICHNET al/sct	PLANGRÖßE <b>76,5 x 73,0 cm</b>
	DATUM <b>Vorentwurf vom 04.08.2025 Entwurf vom 18.11.2025 Satzung vom 09.02.2026</b>

