

HINWEIS:

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Perkam "Roter Weg" ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan Perkam "Roter Weg" in der Satzungsfassung vom 12.07.2004 vollständig.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flächennetzes (Planfestsetzungsverordnung 1979) (PlanV 90).

Erläuterung zur Nutzungstabellene

Table with 2 columns: Box number (1-6) and description (1. Art der baulichen Nutzung, 2. Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, etc.)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3 (WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ), (0,8)
2.2 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), 0,30
2.3 Zahl der Vollgeschosse: II maximal zwei Vollgeschosse zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 offene Bauweise
3.1.1 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

3.5 Baugrenze: Garagen und Nebengebäude sind unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung und der Anbauvorschriften gemäß textlicher Festsetzung III 13.3 auch außerhalb der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zugelassen.

4. Verkehrsflächen

- 6.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
6.2 Seitenbereich, Gehweg, öffentlich.
6.3 Mehrzweckstreifen, öffentlich.
6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 8.1 Schmutzwasserleitung privat, Bestand.
8.2 Schmutzwasserleitung öffentlich, Bestand.
8.3 Trinkwasserleitung öffentlich, Bestand.

9. Grünflächen

9.1 Öffentliche Grünflächen

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

10.2 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses. Zweckbestimmung: Rückhaltung und 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 Laubbäume. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen entlang der St 2142 ist pro Flanzzeichen ein Laubbauum 1, Wuchshöhe der Liste 1 zu pflanzen zu erhalten.
Liste 1 Bäume: Acer platanoides, Betula pendula, Quercus petraea, Quercus robur, Tilia cordata, Tilia platyphyllos
Liste 2 Bäume: Acer campestre, Acer platanoides, Alnus cordata, Corylus avellana, Prunus avium, Sorbus aucuparia, Sorbus aria, Tilia cordata
Liste 3 Sträucher: Cornus sanguinea, Cornus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Eonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Fraxinus alnus, Rhamnus cathartica, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Viburnum opulus, Viburnum lantana

- 13.2.3 Zu pflanzende Sträucher: Innerhalb der öffentlichen Grünflächen entlang der St 2142 ist auf mindestens 60 % der Grenzfläche eine einreihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 3 zu pflanzen und zu erhalten.
Liste 3 Sträucher: Cornus sanguinea, Cornus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Eonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Fraxinus alnus, Rhamnus cathartica, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Viburnum opulus, Viburnum lantana

- 15. Sonstige Planzeichen
15.6 Abgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
15.8 20 m - Anbauverbotszone gemäß Artikel 23 Absatz 1 Nr. 1. BayStmWG
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
15.15 Maßangaben
15.16 Parzellennummerierung mit Angabe der ungefähren Flächengröße
15.17 Parzellengrenze geplant

II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

- 16.1 Flurgrenze
16.2 Flurstücknummer
16.3 Grenzstein
16.4 Wohngebäude Bestand
16.5 Nebengebäude Bestand

17. Sonstige Darstellungen

17.1 Skizze Bebauung, unverbindlich.

III. TEXTLICHE HINWEISE

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
1.2 Zulässige Gebäude: Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
1.3 Zulässige Anzahl der Wohneinheiten: Einzelhäuser: Es sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Doppelhäuser: Es sind maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

2. Bauweise und Baukörpergestaltung

2.1 Bauweise: Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

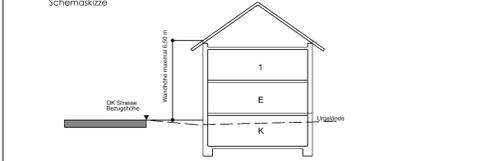
2.2 Abstandslinien

Es gelten die Abstandslinienvorschriften der Bayerischen Bauordnung. Für Garagen, Grenzcarports und sonstige Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandslinien gemäß Punkt 2.4 festgesetzt.

2.3 Baugestaltung Hauptgebäude

2.3.1 Gebäudehöhen: Maximal zulässige Wandhöhe: 6,50 m

Als unterer Bezugspunkt gilt die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, gemessen in der straßenbegrenzten traufseitigen Gebäudemitte des Wohngebäudes (siehe nachstehende Schemazeichn.).



- 2.3.2 Fächrichtung: Die Fächrichtung ist frei wählbar.
2.3.3 Dachformen / Dachneigung: Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KW) mit 15° - 30° Dachneigung, Zeltdach (ZD) 15°-30° Dachneigung oder Pultdach bzw. versetztes Pultdach (PD) mit 10° - 25° Dachneigung.
2.3.4 Dachgärten: Unter Beachtung einer max. Vorderansichtfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befestigten Giebelfwand von 3,0 m zulässig.
2.3.5 Dachendeckung: In gedecktem Form bis rotbraunen Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit.
2.3.6 Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen.

2.4 Garagen, Carports und Nebengebäude: Maximal zulässige Wandhöhe: 3,5 m im Mittel. Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Erschließungsstraße mittig der Garagenaufahrt.

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 Einfriedungen

2.6.1 Grundstückseinfriedung: Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen: Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzläuzne mit überwiegend senkrechten Elementen, Höhe bis 1,20 m, bezogen auf die Straßenoberkante.

2.7 Beleuchtung: Für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenschonender Beleuchtung zulässig.

3. Flächenbefestigungen

3.1 Seitenbereich nach planlicher Festsetzung 1.6.2 und Mehrzweckstreifen planlicher Festsetzung 1.6.2 sowie private Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerunpelten Fugen, Betonpflaster mit Rosenkugeln, Schotterbelag, Schotterrasen).

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

4. Geländemodellierungen / Stützmauern

4.1 Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,30 m über dem Ugelände und bis maximal 30 cm über der Straßenoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig (beide Bedingungen müssen erfüllt sein). Gartensole in den Nachbargrundstücken sind die Geländeauffüllungen bis zu den Parzellengrenzen hin als Böschung mit einer Neigung von mindestens von 1 : 2,5 (Höhe : Breite) auszuführen, sofern der Nachbar eine Neigungsechtung nicht zulässt.

4.2 Stützmauern: Zur Sicherung von Auffüllungen für Garagen- und Carportzufahrten ist die Errichtung von Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1,20 m bezogen auf das Ugelände und bis maximal 30 cm über der Höhe der Fahrbahnoberkante (beide Bedingungen müssen erfüllt sein) zulässig.

5. Grünordnung

5.1 Baumschulungen auf öffentlichen Flächen: Baumschulungen bzw. Pflanzstellen müssen eine Mindestgröße von 10 m² aufweisen, die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren / Beschädigung durch Fahrzeuge zu schützen (Poller o. ä.).

- 5.2 Zeitpunkt der Pflanzungen: Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Planperiode durchzuführen.
5.3 Pflege öffentlicher Grünflächen: Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.
6. Niederschlagswasserbehandlung
6.1 Öffentliche Flächen: Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen ist über geeignete Einrichtungen (z. B. Hochdrucksickeranlagen) vor Ort zu versickern.
6.2 Private Flächen: Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist in einer Zisterne mit einem Volumen von mindestens 5 m³ zu sammeln und zu speichern.
6.3 Bei den Garagenzufahrten mit Gelälle zur öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Entwässerungsrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass von Grundstück kein Wasser auf den Straßengrund fließen kann.

7. Immissionsschutz

7.1 Parzellen 2, 3, 6 und 7: Bei der Errichtung von Wohngebäuden in einem Abstand von 35 m bis 65 m zur Fahrbahnmitte des St 2142 sind in diesen Bereichen der Außenwand der Dächer die Dächer der Dächer 4109 für die Fenster von schutzbedürftigen Räumen wie z. B. von Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer sowie von Büro- und Aufenthaltsräumen sowie zu diesen Räumen dazugehörige Balken- und Terrassenflächen, die zur Staatsstraße St 2142 orientiert sind, vorzusehen. Zudem ist an diesen Fassaden eine schalgedämmte Wohnraumfüllung (z. B. schalgedämmte Lüftungsanlage) für schallschwerwichtige Räume (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) sicherzustellen.

8. Energieversorgung

8.1 Zur Wärmeversorgung der Gebäude sind fossile, nicht erneuerbare Energieträger (Erdöl, Erdgas, Braun- und Steinkohle) unzulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Belange der Denkmalspflege

Im Plangebiet wurden 23 archaische Grabungen durchgeführt. Das Gelände ist nach Abschluss der Grabungen zur Bebauung freigegeben.

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 am Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Werteloge während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

3. Stromversorgung

Der Schutzanforderungen für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen fernhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser unterschritten, so sind in Abstimmung mit dem Netzbetreiber geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kanarifizierungsgraden usw. mit Fahrzeugen jederlei und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 14 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Februar 2007, AImB 2008 S. 806 wird hingewiesen.

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 Koordinationsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

6. Regenwasserumleitung

Es wird im Bauwerber 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 (Benutzungsanzahl). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden.

7. Hinweise der Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreileitungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2002, geändert zum 01.10.2008, und die technischen Regeln zum schiedenen Erteilen von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREGOW) vom 17.12.2008 zu beachten. Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TREGW und der TREGOW nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Einleitung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen.

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 Rücktaubebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

10. Hinweise des Wasserversorgers

Löschwasseranforderung: Der Zweckverband übernimmt gemäß § 4 Vertragsatzung die Aufgabe der Bereitstellung des leitungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DGVV, soweit dadurch die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung 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.

11. Hinweise zum Umweltschutz

Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern ist nur innerhalb der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Die in der BRG zugelassenen Pestizide und Mineraldüngern dürfen verwendet werden. Es wird empfohlen, auf den Einsatz von Pestiziden, Denkraupsternmitteln wird empfohlen, einen Kompoststurz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

12. Hinweise zu Luftwärmepumpen und Grundwasserwärmepumpen

Bei der Installation von Luftwärmepumpen wird den Bauwerbern empfohlen, diese zur Vermeidung nachteiliger Immissionen möglichst innerhalb des Gebäudes zu installieren oder bei einer Aufstellung im Außenbereich diese abseits von Schlafräumen, Terrassen oder Aufenthaltsräumen von Nachbargrundstücken zu positionieren. Es sollen möglichst thermame Geräte verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen der IA Lärm an die Immissionsrichtwerte (IS dB(A) tags und 42 dB(A) nachts) einhalten sind.

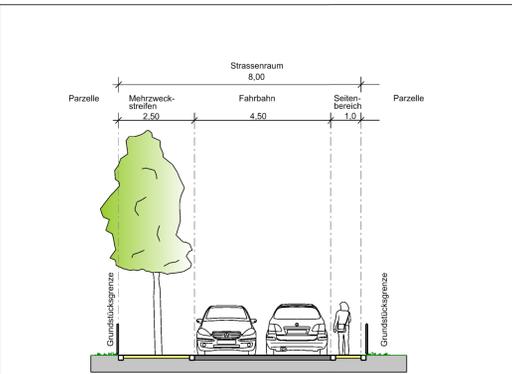
13. Hinweise zum Bodenschutz

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 durchverlebbare Bodenschicht sind die materiel-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, §7 BbodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorgabe der BbodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70% davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationsangabe von verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfähigkeit nach DIN 19736 gegeben sein. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfruchtbarkeit zu gewährleisten. Sollen im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdräufungen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt Straubing-Bogen zu informieren.

14. Hinweise der Deutschen Bahn AG

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb resultierenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren Schutzmaßnahmen (Schallschutzwand) auf eigene Kosten vorzusehen bzw. vorzunehmen. Die DB InfoGo AG beteiligt sich nicht an notwendigen Lärm- und Emissionsschutzmaßnahmen.

Karte 2: Prinzipschnitt Straßenraum M 1:100



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss: Die Gemeinde Perkam hat in der öffentlichen Sitzung vom 07.03.2022 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

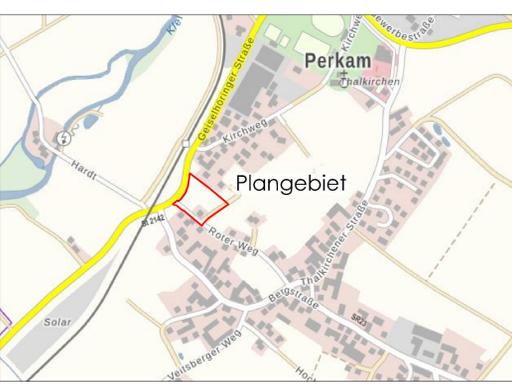
2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss: Die Gemeinde Perkam hat den Entwurf sowie die Begründung zum Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 23.10.2023 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung: Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 in der Fassung vom 23.10.2023 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.09.2024 bis einschließlich 17.10.2024 zur Einsicht öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 09.09.2024 ersichtlich 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 auf Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Formular für die Aufstellung des Beschlusses mit Feldern für: Ammer, 1. Bürgermeister, Siegel, Aufsertigung, Ammer, 1. Bürgermeister, Siegel, Bekannmachung, Ammer, 1. Bürgermeister, Siegel.

ÜBERSICHTSPLAN



DECKBLATT NR. 1. BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1.000



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN PERKAM "ROTTER WEG" - DECKBLATT NR. 1 Verfahren nach § 13 BauGB

Table with 2 columns: FELDNUMMER and PLANNUMMER. Includes fields for SATZUNG (B 10), PROJEKTNUMMER (2022-14), GEMEINDE PERKAM, BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN PERKAM "ROTTER WEG" - DECKBLATT NR. 1, VERFAHRENSTRÄGER (Gemeinde Perkam), VG Rain, Schloßplatz 2, 94369 Rain, PLANVERFASSER (PLANPROJEKT), PLANPROJEKT (Gemeinde Perkam), PLANPROJEKT (Gemeinde Perkam), PLANPROJEKT (Gemeinde Perkam).

DECKBLATT NR. 1 BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Festsetzungen / Hinweise

Signaturen der Beteiligten (Ammer, 1. Bürgermeister, Siegel) und das offizielle Siegel der Gemeinde Perkam. Datum der Satzung vom 04.11.2024.