

Gemeinde Perkam

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

DECKBLATT NR. 5
Bebauungs- und Grünordnungsplan
WA „Radldorf I“

Entwurf vom 25.08.2014

Verfahrensträger: Gemeinde Perkam
Verwaltungsgemeinschaft Rain

Schloßplatz 2
94369 Rain
Tel.: 09429 / 9401-0
Fax: 09429 / 9401-26

Perkam, den

.....
(H. Ammer, 1. Bürgermeister)

Planung: MKS Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94210
Fax: 09961 / 942129

Bearbeitung: Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner



1. ÄNDERUNGEN DURCH DECKBLATT NR. 5

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Radldorf I“ wird durch nachfolgende Festsetzungen mit Deckblatt Nr. 5 wie folgt geändert:

(Streichungen sind durchgestrichen, Änderungen fett markiert):

Zu 2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 5 und 6 sind nicht zulässig.
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl 0,35
GFZ	max. zulässige Geschosßflächenzahl 0,6

2.3 Baugrenzen

Die Fläche, innerhalb der die Bebauung zu erfolgen hat, ist im Plan festgesetzt. **Garagen und Nebengebäude sind unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zugelassen.**

2.4 Hauptgebäude

Wandhöhe:	max. 4,70 m bei Haustyp A (Parzellen 1 mit 9) max. 6,50 m bei Haustyp B (Parzellen 10 mit 35)
Wandhöhe:	Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Dachform:	Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach, Pulldach, versetztes Pulldach.
Dachneigung:	16° - 35° (bei traufseitiger Wandhöhe von 6,50 m) 28° - 38° (bei traufseitiger Wandhöhe von 4,70 m) 10° - 25° Pulldach, versetztes Pulldach
	Solar- und Photovoltaikanlagen und Teilverglasungen der Dachflächen sind zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen aufgeständert werden.

2.5 Bautypen

Im gesamten BA II sind sowohl Kniestockhäuser als auch zweigeschossige Häuser zulässig (frei wählbar).

2.7 Nebengebäude

~~Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Begrünte Flachdächer sind zulässig.~~

Flachdächer sind zugelassen.

Abweichend von Art. 6 und 7 BayBO dürfen lediglich nach der Bayerischen Bauordnung zulässige Grenzgaragen aus gestalterischen Gründen (Traufe) 1,0 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt werden.

2.8 Einfriedungen

Straßenseitig **Höhe max. 1,20 m. Ausführungsart: Metall- oder Holzzäune.**

Der Stauraum vor allen Garagen darf zum öffentlichen Grund hin nicht eingezäunt werden.

Gartenseitig **Höhe max. 1,20 m. Ausführungsart: frei wählbar.**

Durchlaufende Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Fundamentierung von Zaunsäulen muss mit Einzelfundamenten erfolgen.

2.9 Abstandsflächen

Für die Bemessung der Abstandsflächen gelten die jeweiligen Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung.

2. BEGRÜNDUNG

2.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 21.07.2014 hat die Gemeinde Perkam die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Radldorf I“ durch Deckblatt Nr. 5 beschlossen.

Das Deckblatt Nr. 5 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Absatz 1 BauGB aufgestellt. Durch die Änderung und Ergänzung des bestehenden Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planung führt zu keiner Veränderung des Gebietscharakters und baut auf dem ursprünglichen Bauleitplankonzept auf. Inhalt und Darstellungen orientieren sich an der bestehenden Planung.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus, es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch das Vorhaben die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13 Absatz 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Absatz 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen.

2.2. Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Perkam beabsichtigt für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Baugestaltung und Einfriedung zu ändern.

Durch die Änderungen sollen für die Bauwerber größere Gestaltungsspielräume bei der Nutzung der Bauparzellen und der Gestaltung der Gebäude und Einfriedungen eröffnen. Zudem sollen die Festsetzungen sich an die Regelungen angleichen, die für Bebauungspläne jüngerer Datums in der Gemeinde Perkam getroffen werden. Dadurch kann gewährleistet werden, dass innerhalb der Gemeinde vergleichbare Anforderungen an die Bebauung und Grundstücksgestaltung gestellt werden.

Der Gemeinderat vertritt die Auffassung, dass sich die vorliegenden Änderungen der Festsetzungen nicht auf die Grundzüge der ursprünglichen Planung auswirken. Die geänderten Wandhöhen, zulässigen Dachformen und Dachneigungen wirken sich nicht negativ auf das Ortsbild aus.

3. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Durch die Änderungen der Festsetzungen – hier insbesondere die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 auf 0,35 ergeben sich keine relevanten Veränderungen hinsichtlich etwaiger Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG. Gesetzlich geschützte Flächen im Sinne des § 30 BNatSchG sind nicht betroffen.

Heranzuziehen sind dabei die Regelungen des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Abb. 7 Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren). Demnach ist das Plangebiet auch bei einer erhöhten GRZ von 0,35 dem Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad zuzuordnen. Daraus ist abzuleiten, dass sich durch die Planänderungen gegenüber dem bislang rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan kein höheres Kompensationserfordernis ergibt.

4. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat in der öffentlichen Sitzung vom 21.07.2014 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Radldorf I“ durch das Deckblatt Nr. 5 beschlossen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat am den Entwurf sowie die Begründung des Deckblattes Nr. 5 in der Fassung vom gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 5 in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat das Deckblatt Nr. 5 in der Fassung vom nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen

Perkam, den

.....
(H. Ammer, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

Ausfertigung

Das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Perkam, den

.....
(H. Ammer, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

Inkrafttreten

Die Gemeinde Perkam hat das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 5 tritt damit in Kraft.

Perkam, den

.....
(H. Ammer, 1. Bürgermeister)

(Siegel)