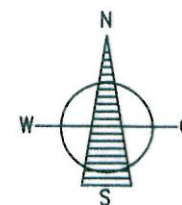


1.Änderung des
Bebauungsplan – Nr. 10
” östlich des Friedhofes ”
Gemeinde und Gemarkung Perach



Genehmigungsfassung



M = 1 : 1000

gefertigt: Perach, den 16.11.2004

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Josef Spermann
Raiffeisenstr. 2 84567 Perach/Inn
Tel. 0 86 70 / 91 99 26 Fax 0 86 70 / 91 99 27
E-Mail: info@ib-spermann.de

Parzelle 2 bis 3a und 4b

| | |
|---------|---------|
| WA | o |
| GRZ 0.4 | GFZ 0.7 |
| II | |

Parzelle 4 und 4a

| | |
|---------|---------|
| WA | o |
| GRZ 0.4 | GFZ 0.7 |
| II | |



108/4
bestehender
Friedhof

Friedhofserweiterung und Parkplatz
Objektplan in Verbindung
mit Umgestaltung des be-
stehenden Friedhofs

Zielsetzungen:

Stärkere Öffnung nach Süden
Naturnähere Randgestaltung
Einbindung des Parkplatzes

110/2

Landwirtschaft

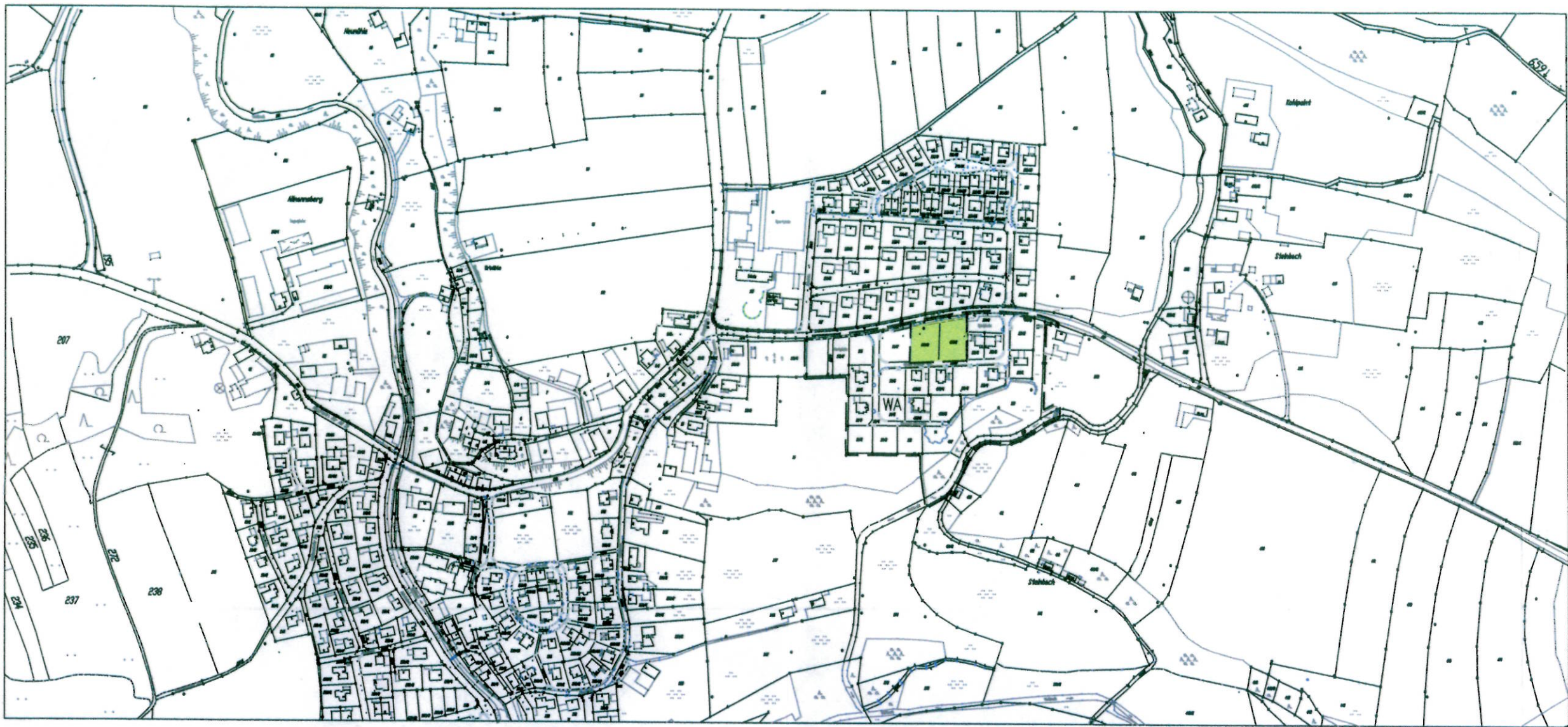
Landwirtschaft

Landwirtschaft

Landwirtschaft

382

411



Übersichtslageplan M= 1: 5 000

I. FESTSE

1. Art der

Die Bau
"BAUGE

WA "A
N
(
H

Im Bau
Soweit
Reihen
fläche

2. Maß der

Wohnge

GRZ
GFZ

II

Ausnah

GRZ
GFZ

II

3. Bauwei

o

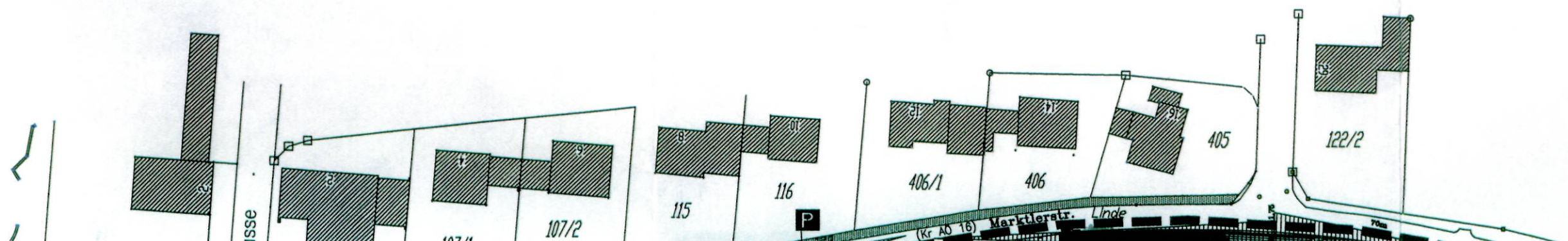
NUTZUNGSSC

Parzelle 2 bi

| | |
|---------|----|
| WA | o |
| GRZ 0.4 | GF |
| II | △ |

Parzelle 4 u

| | |
|---------|----|
| WA | o |
| GRZ 0.4 | GF |
| II | △ |





I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "BAUGEBIET ÖSTLICH DES FRIEDHOFES", GEMEINDE PERACH werden als

WA "ALLGEMEINES WOHNGEBIET" festgesetzt.

Nichtzulässig ist die Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Im Baugebiet sind je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig. Soweit planlich nicht anders festgesetzt, sind Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser sowie Großprojekte von mehr als 600 qm Verkaufsfläche ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Wohngebiet

GRZ 0,3 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO
 GFZ 0,6 zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse (höchstens)

Ausnahme: Parzellen 2 bis 4b

GRZ 0,4 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO
 GFZ 0,7 zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse (höchstens)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 0 offene Bauweise
- — — Baugrenze
- — — Umgrenzung von Garagen, Nebenanlagen etc.

NUTZUNGSSCHABLONEN

Parzelle 2 bis 3a und 4b

| | |
|---------|---------|
| WA | o |
| GRZ 0.4 | GFZ 0.7 |
| II | △ |

Parzelle 5 und 6

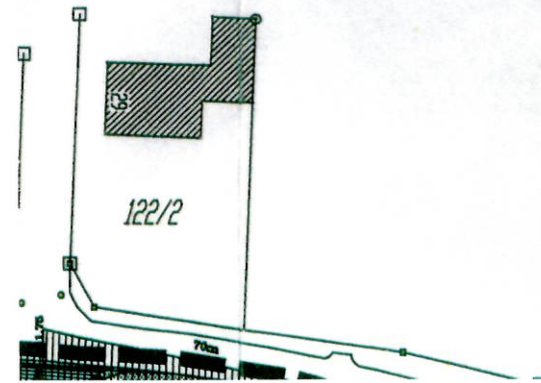
| | |
|---------|---------|
| WA | o |
| GRZ 0.3 | GFZ 0.6 |
| II | △ |

Parzelle 4 und 4a

| | |
|---------|---------|
| WA | o |
| GRZ 0.4 | GFZ 0.7 |
| II | △ |

restliche Parzellen

| | |
|---------|---------|
| WA | o |
| GRZ 0.3 | GFZ 0.6 |
| II | △ |



II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Höhenlage der baulichen Anlage bei Parzelle 3, 4 und 4a

Die Oberkante fertiger Fußboden (OKFFB) des Wohnhauserdgeschosses muss zwischen +-0 und -30 cm zur Hinterkante Gehsteig der Kreisstraße liegen.

Der fertige Fußboden der Garage muß um 10 bis 20 cm unter OKFFB des Wohnhauserdgeschosses liegen.

Garage Parzelle 4a

OKFFB Garage darf bei der Garageneinfahrt maximal 10 cm über angrenzenden Gehweg liegen.

2. Geländemodellierung bei Parzelle 3, 4 und 4a

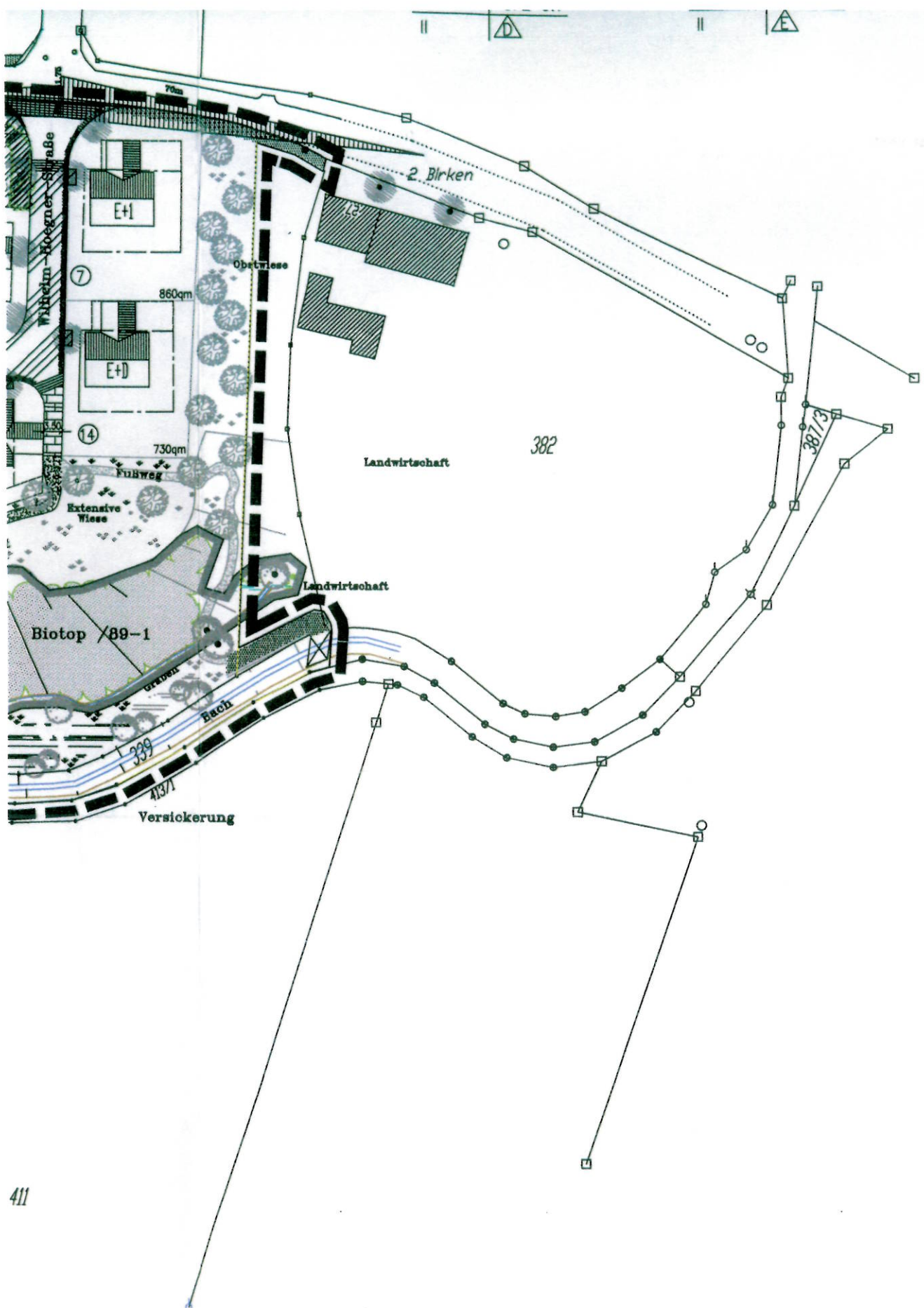
Bei der Grundstücksfläche zwischen dem Gebäude und der südlichen Grundstücksgrenze darf das bestehende Urgelände im äußeren Grundstücksdrittel höhenmäßig nicht verändert werden.





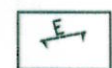


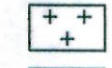










Ansonsten gelten die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 10 "östlich vom Friedhof" in der Fassung vom 05.05.2000.

Festsetzungen Änderungsbereich Parzellen 3 bis 4b



Änderungsbereich



-  Änderungsbereich
-  Abgrenzung des Planungsgebietes
-  verkehrsberuhigter Bereich
-  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
-  Öffentliche Parkfläche
-  Verkehrsberuhigter Bereich
-  Firstrichtung muss in der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen
-  Einfahrtsbereich
-  Private Flächen, die nicht eingezäunt werden dürfen
-  öffentliche Gehwege, gepflastert
-  öffentliche Gehwege mit wassergebundener Decke
-  öffentlicher Straßenraum, sicherfähig/Schotterrasen befahrbar ausgebaut
-  öffentliche Grünflächen
-  private Grünflächen
-  öffentliche Grünflächen i.S. von §9(1) Nr. 15 BauGB
-  Friedhof
-  Spielplatz
-  Kompensationsfläche: Sickermulde für Oberflächenwasser
-  Feuchtbereich (Bestand)
-  Biotopabgrenzung
-  Parzellen-Numerierung
-  Kompensationsfläche: Obstwiese, extensive Wiese
-  Öffentliche Bäume, Bestand
-  Öffentliche Bäume, geplant
-  Private Bäume, Bestand (nachrichtlich außerhalb des Planungsgebietes)
-  Private Bäume - Festsetzung (vgl. Nr. 5.2.3)
-  öffentliche Grünfläche mit festgesetzter Mischhecke vgl. Nr. 5.2.2
- Private Bäume - festgesetzt als Obstbaum

VERFAHRENSVERMERKE

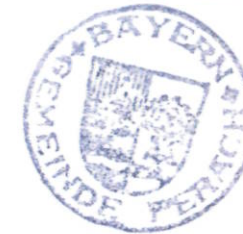
1. Die Gemeinde Perach hat am 03.08.2004 die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen.

Perach, den 16. Nov. 2004
.....
Bürgermeister



2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 11.10.2004 bis 12.11.2004 in der Gemeindkanzlei Perach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 3.11.2004 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel bekannt gemacht.

Perach, den 16. Nov. 2004
.....
Bürgermeister



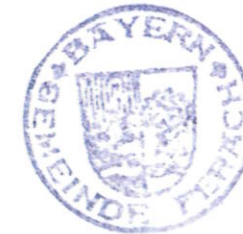
3. Die Gemeinde Perach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.11.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Perach, den 16. Nov. 2004
.....
Bürgermeister



4. Der Bebauungsplan ist vom Landratsamt Alötting mit Schreiben vom 08. Dez. 2004 Nr. 5/04 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet worden.

Altötting, den 20. Dez. 2004
.....



5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 20. Dez. 2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs. 3 und 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Perach, den 20. Dez. 2004
.....
Bürgermeister

