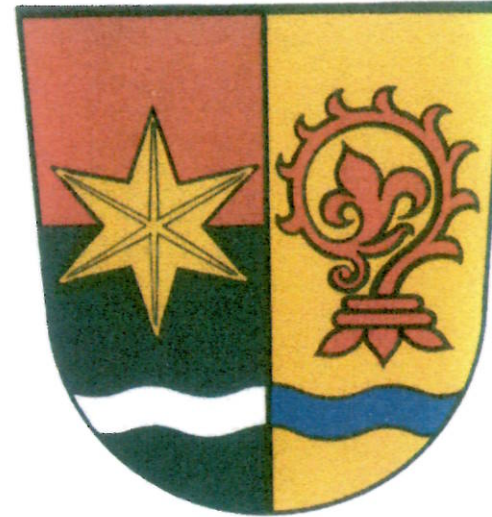


2. Änderung
des Bebauungsplan - Nr. 10
"östlich des Friedhofes"
Gemeinde und Gemarkung Perach



Genehmigungsfassung



M = 1 : 1000

gefertigt: Perach, den 6. April 2010

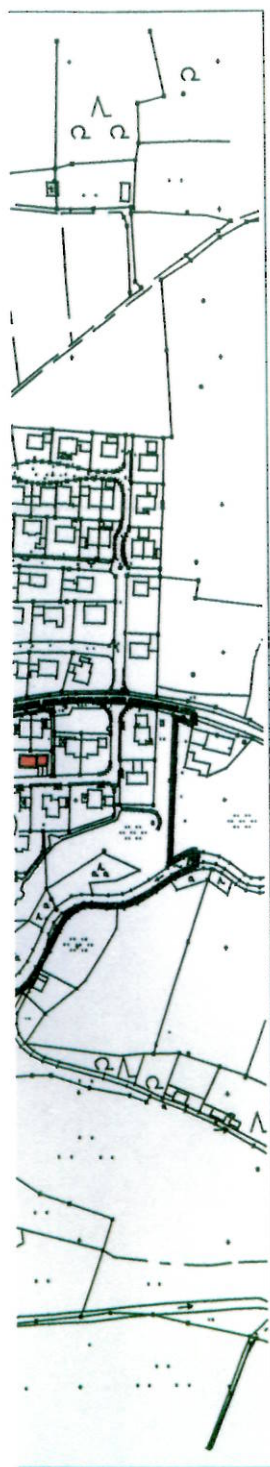
Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Josef Spermann
Raiffeisenstr. 2 / 84567 Perach a.Inn
Telefon: 08670/91 99 26, Fax: 08670/91 99 27
E-Mail: Info@lb-spermann.de

S. (Spierstrauch)
 S. (Flieder)
 S. (Weigelle)

ne Pflanzgröße Str. 2xv 60-100 (kleine Sorten je nach Art)

○	△ E
GRZ 0,4	GFZ 0,7
max. 2 WE	FH 8,25
WH mind. 3,00	WH max. 6,00
SD,WD	DN
PD,ZD	20°- 35°

GFZ 0,7 = max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ), 0,7
 max. 2 WE = max. Zahl der Wohneinheiten (WE), 2 Wohneinheiten
 FH max. 8,25 = max. zulässige Firsthöhe in Meter, 8,25 m
 WH mind. 3,00 = mindest Wandhöhe in Meter, 3,00 m
 WH max. 6,00 = maximal zulässige Wandhöhe in Meter, 6,00 m
 SD, WD = Dachform, SD = Satteldach, WD = Walmdach
 PD, ZD = PD = Pultdach, ZD = Zeltdach
 DN 20° - 35° = Dachneigung in Grad von - bis, 20° bis 35°



des Beb
 "östlich
 Gemeinde u



Genehm

gefertigt: P

Ingenieurbüro
 Raiffeise
 Telefon: 0867/
 E-Ma

er können auch kleinkronige Arten wie Acer p. Globosum oder andet werden, sofern dies die Nutzung als Wendehammer nicht richtet sich nach den nutzungstechnischen Notwendigkeiten. reich betragen die Mindestpflanzgrößen bei Verwendung von Obst-

traucharten (ggf. mit Hinweisen)

Großer Platzbedarf, eßbar

eißdorn)* giftig
hütchen) eßbar
dorn) giftig
rsche)* giftig
e) eßbar

n) eßbar
i)* breitwüchsig (Platzbedarf)

2xv 60-100

traucharten

er)
h)

trauch)
uch)
ch)

2xv 60-100 (kleine Sorten je nach Art)

1. Immissionen

1.1 Kreisstraße

Im Norden des Baugebietes verläuft die Kreisstraße AÖ 16. Die zukünftigen Eigentümer der angrenzenden Grundstücke werden darauf hingewiesen, daß sie die Duldung aller Einwirkungen und den Verzicht auf Ersatzansprüche für eventuell auftretende Schäden, die durch den Straßenverkehr verursacht werden, zu übernehmen haben.

1.2 Landwirtschaft

Geruchsbelästigungen sowie Lärmbelästigungen im üblichen Umfang, die durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke entstehen, müssen grundsätzlich hingenommen werden.

1.3 Kinderspielplatz

Im Nordosten des Baugebietes ist im Bereich der Linde ein Kinderspielplatz geplant, Lärmbelästigungen im üblichen Umfang, die durch diesen Kinderspielplatz entstehen, müssen ebenfalls grundsätzlich hingenommen werden.

2 Gestaltung:

Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit Art. 8 BayBO nicht verunstaltend wirken, der ortsüblichen Bauweise entsprechen und sich in das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen.

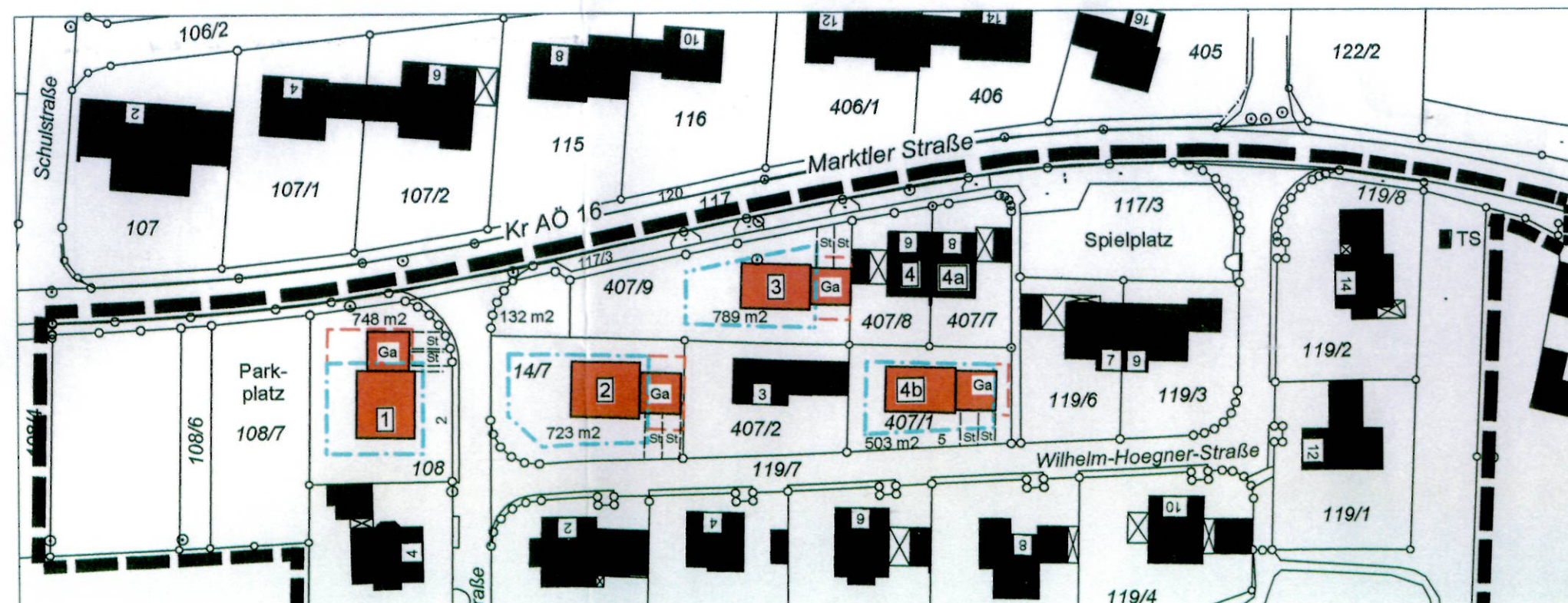
3 Maßnahmen für Behinderte:

Straßen, Plätze und Wege im öffentlichen Bereich sollen behindertengerecht entsprechend DIN 18024 gestaltet werden.

Schema der Nutzungsschablone für Einzelhäuser

Nutzungsschablone	
WA	E
O	△
GRZ 0,4	GFZ 0,7
max. 2 WE	FH 8,25
WH mind. 3,00	WH max. 6,00
SD,WD PD,ZD	DN 20°- 35°

- WA = Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet
- E = Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- O = Bauweise, O = offene Bauweise
- GRZ 0,4 = max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), 0,4
- GFZ 0,7 = max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ), 0,7
- max. 2 WE = max. Zahl der Wohneinheiten (WE), 2 Wohneinheiten
- FH max. 8,25 = max. zulässige Firsthöhe in Meter, 8,25 m
- WH mind. 3,00 = mindest Wandhöhe in Meter, 3,00 m
- WH max. 6,00 = maximal zulässige Wandhöhe in Meter, 6,00 m
- SD, WD = Dachform, SD = Satteldach, WD = Walmdach
- PD, ZD = Dachform, PD = Pultdach, ZD = Zeltdach
- DN 20°- 35° = Dachneigung in Grad von - bis, 20° bis 35°



Georg Eder

4. Die Änderung des Bebauungsplanes ist vom Landr mit dem Schreiben vom 23. März 2010 zur Kenntni

Perach, den 8.04.2010

Georg Eder

5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § am 7. April 2010 ortsüblich bekanntgemacht. Die Ä der Begründung wird deit diesem Tag zu jederman Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit rech Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs. 3 und 214 und Bekanntmachung hingewiesen.

Perach, den 8.04.2010

Georg Ede

2. Änderung
des Bebauungspla
"östlich des Fr
Gemeinde und Gema



I. Festsetzungen durch Planzeichen

Planteil nur gültig in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen (Teil II)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung



Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (0,4)

GFZ 0,7 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (0,7)

FH max. zulässige Firsthöhe in Meter als Obergrenze

WH mind. mindest Wandhöhe in Meter, 3,00 m

WH max. max. zulässige Wandhöhe in Meter, 6,00 m

WE maximale Anzahl der Wohneinheiten als Höchstgrenze, 2 WE

DN 20°- 35° Dachneigung als Mindestmaß (20°)
Dachneigung als Höchstmaß (35°)

SD Satteldach

WD Walmdach

PD Pultdach

ZD Zeltdach

1.2 Bauweise, Baugrenzen



Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenzen



Umgrenzung von Flächen für Garagen/Carports

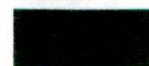
St Flächen für Stellplätze

Ga Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze

1.3 Sonstige Planzeichen



Vorschlag für eine Bebauung



Bestehende Gebäude



Nummerierung der Bauparzellen/Baugrundstücke

407/1 Flurstücknummer (407/1)

3. Gebäudefestsetzungen

3.1 Dächer

Die Firstrichtung ist frei wählbar, muss aber in der Längsrichtung der Gebäude liegen. Die Firsthöhe ist mit maximal 8,25 m von OK Fertig-Fußboden Erdgeschoss bis OK Dachhaut festgesetzt.

Dachform: Dächer von zusammengebauten Garagen, auch wenn sie versetzt sind, sind in Dachform, Dachvorsprung, Höhenentwicklung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

Dachdeckung: Pfannendeckung oder Dachziegel

Dachneigung: wird mit 20° bis 35° festgesetzt

Dachvorsprung:

Traufe: bis 1,20 m

Ortgang: bis 1,30 m

Dachgauben: max. zwei pro Dachseite mit einer max. Giebelseite von 2 qm zulässig.

Zwerchgiebel: mit Länge von max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. max. 5,00 m zulässig.

Dachflächenfenster: liegende Dachflächenfenster bis max. 1 qm Fensterfläche sind zulässig.

3.2 Wandhöhe

Die Wandhöhe traufseitig wird mit einer maximalen Wandhöhe von 6,00 m und einer minimalen Wandhöhe von 3,00 m festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe firstseitig bei Pultdächern beträgt 6,00 m.

Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut.

3.3 Wintergärten, überdachte Terrassen

Anbauten, wie Wintergärten, überdachte Terrassen, sind bis zu 2/3 der Hauslänge und einer tiefe von max. 3,50 m zulässig.

Die mindest Dachneigung ist bei diesen Anbauten auf 15 Grad festgesetzt.

Bei diesen Anbauten ist eine Dacheindeckung in Glasausführung möglich.

3.4 Garagen und Nebengebäude

Hohe Sockelausbildungen bei Garagen in Verbindung mit Aufschüttungen sind zu vermeiden.

Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig.

Die Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Verschneidungen der Dachflächen mit dem Hauptdach sind konstruktiv und gestalterisch einwandfrei zu lösen.

3.5 Gebäudegestaltung:

3.5.1 Material:

Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk, in Holzbauweise oder mit überlugar Holzschalung auszuführen. Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen und gebrochene Farbtöne zulässig.

Glasbausteine sind unzulässig.

Auf die Brandabstandsregelungen der BayBO bei Holzaußenwänden wird hingewiesen.

3.5.2 Balkone:

Die Auskragungsweite darf maximal so groß sein, wie der Dachvorsprung.

Eckeinschnitte sind nicht möglich.

3.5.3 Kamine:

Müssen in Firstnähe aus dem Dach stoßen, Kamine an der Außenwand und wellenförmige Kaminabdeckungen sind unzulässig.

3.5.4 Antennen:

Auffällig über dem Dach angebrachte Antennen sollen vermieden werden.

SAT-Schüsseln sind farblich an den Hintergrund oder die Dachfarbe anzupassen.

Eine Gemeinschaftsantenne für das Baugebiet ist wünschenswert.

3.5.5 Sockelbereich

Sockelbereiche sind möglichst unauffällig zu gestalten, d. h. sie sind in Farbe und Oberflächenstruktur den Fassadenflächen anzugleichen.

3.6 Grenzabstände

Neben der generellen Gültigkeit der Abstandsflächen der BayBO ist der Art. 6 Absatz 5 Satz 1 einzuhalten.

3.7 Regelungen zur Abfallbeseitigung und zur Behandlung von Niederschlagswasser

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenzen
- ↔ 5,0 ↔ Maßzahl (5,0 m)

II. Festsetzungen durch Text

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „östlich des Friedhofes“, der Gemeinde Perach werden als

WA „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO

GFZ 0,7 zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO

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

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- - - Umgrenzung von Garagen, Nebenanlagen, etc.

2.1 Höhenlage der baulichen Anlage

2.1.1 Höhenlage der baulichen Anlage

Bei Errichtung der Haupt- und Nebengebäude muss das Gelände dem Straßenniveau angepasst werden. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Garagen, Wohn- und Betriebsgebäude darf nicht mehr als 30 cm über OK Straße liegen.

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

Die Oberkante fertiger Fußboden (OKFFB) des Wohnhauserdgeschosses muss zwischen ± 0,00 und - 0,30 m zur Hinterkante Gehsteig der Kreisstraße liegen.

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

2.2 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige nach der Landesbauordnung innerhalb der Abstandsflächen zulässige baulichen Anlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen.

Die Garagenzufahrt muss von der Grundstücksgrenze mindestens 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplätze für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann. Die Stellplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt sein.

Bei nebeneinander liegende Zufahrten ist ein Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 0,50 m vorzusehen.

Die Befestigung der Zufahrten und Parkplätze ist sickerfähig und alternativ auszuführen mit:

- a) Natursteinpflaster
- b) Betonsteinpflaster
- c) Wassergebundener Decke (mit Rieselschicht)

Folgender Stellplatzschlüssel wird zugrunde gelegt:

- 2 Stellplätze pro Einfamilienhaus
- 3 Stellplätze bei zwei WE/pro Wohngebäude

Regelungen zur Abfallbeseitigung
gem. § 9, Abs. 1 Nr. 14

3.7.1 Wertstoff- und Restmüllplätze

Wertstoff- und Restmüllplätze sind möglichst im Gebäude oder gebäudenah zu integrieren. Falls sie außerhalb der Gebäude untergebracht werden, müssen sie weitestgehend abgeschirmt werden. Dazu geeignet sind u.a. Rankanlagen, berankte Mauern und dreiseitige Umpflanzungen.

3.7.2 Bewegliche Abfalltonnen und Müllbehälter:

Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstücks oder als Wandeinbaubehälter auszuführen. Der Nachweis ist im Zuge der Baueingabe zu erbringen.

3.8 Behandlung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

3.9 Einfriedungen

Die Einfriedungen im Gebiet sollen dem ländlichen Charakter angepasst sein.

3.9.1 Zulässig sind:

an allen Grundstücksgrenzen Einfriedungen bis zu 1 m Höhe. Straßenseitige Maschendrahtzäue müssen hinterpflanzt werden.

3.9.2 Unzulässig sind:

Einfriedungen der Garagenzufahrten

3.10 Festsetzungen der Sichtflächen

Im Bereich der Sichtdreiecke ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige die Sicht behindernde Maßnahme von höher als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig. Bäume sind zugelassen, wenn das Lichtraumprofil beachtet wird (Kronenansatz $\geq 2,5$ m oder entsprechender Abstand vom Straßenrand) und nicht durch zu große Pflanzdichte Sichtbehinderungen erfolgen.

4. Gründordnerische Festsetzungen

4.1. Maßnahmen zum Ausgleich (zur Eingriffsvermeidung oder -minderung) gem. § 9 Abs. 1 a (Umweltschützende Belange im Sinne v. § 1a BauGB)

Die ökologische Bedeutung der Maßnahme im Sinne der Eingriffsregelung wird in der beiliegenden Beurteilung als Bestandteil der Grünordnung überprüft und bewertet. Die Ergebnisse einschließlich der Ermittlung der Ausgleichsflächen sind bei den grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

4.2. Pflanzbindungen und Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB

4.2.1 Pflanzbindungen

Die im Geltungsbereich des Planes dargestellten Gehölzbestände und Einzelgehölze sind zu erhalten. Bei allen baulichen Maßnahmen sind Eingriffe in den Hangwaldbestand oder in den im Plan dargestellten Einzelbaum (Linde an der Kreisstraße AÖ 16) durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Dabei ist auch ein ausreichender Wurzelraum zu sichern. Durchwurzelt wird i.d. Regel mind. der Bereich bis zur Kronentraufe zuzüglich 1 m. Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind ggf. entsprechende Baumschutzmaßnahmen vorzusehen.

4.2.2 Öffentliche Grünflächen

Friedhofserweiterung mit Stellplatzanlage

Die Friedhofserweiterung ist durch einen Objektplan zu konkretisieren, der insbesondere berücksichtigt:

- a.) Anschluss an den bestehenden Friedhof mit Beseitigung oder Umbau der vorhandenen Formhecke
- b.) Sichtbeziehung nach Süden
- c.) lockere, parkartige Begrünung mit heimischen Laubbäumen, ggf. Sorten mit geringerer Wuchshöhe

- d.) Wege mit möglichst geringer Versiegelung bzw. örtliche Versickerung
- e.) Stellplätze mit sickerfähiger Befestigung
- f.) Die Zahl der Bäume ist als Mindestmenge bindend, die Lage kann bei der Objektplanung den Erfordernissen angepasst werden.
- g.) Strauchpflanzungen sind als freiwachsende Hecke mit heimischen oder eingebürgerten Arten aufzubauen. Die Auswahllisten 3 und 4 geben dazu Hinweise.

Die im Plan dargestellte Verkürzung der Stellplätze ist ein nicht bindender Vorschlag, der bei der Objektplanung überprüft wird.

Kinderspielplatz an der Linde

Bei der Objektplanung ist zu berücksichtigen:

- a.) absolute Erhaltungspriorität für die Linde, der Wurzelraum ist freizuhalten und zu schützen
- b.) es dürfen keine giftige Gehölze zur Bepflanzung verwendet werden. Die Artenauswahl erfolgt nach den Auswahllisten 1 bis 4. Die Lage der im Plan eingetragenen Bäume ist bindend.
- c.) Die Bepflanzung zur Kreisstraße erfolgt mit einer freiwachsenden Hecke
- d.) Eventuelle Wege sind in wassergebundener Bauweise, eventuelle Fallschutzbereiche sind mit natürlichen Materialien auszuführen. Die großflächige Verwendung von Fallschutzbelägen ist nicht zulässig.
- g.) Strauchpflanzungen sind als freiwachsende Hecken mit heimischen oder eingebürgerten Arten aufzubauen. Die Auswahllisten 3 und 4 geben dazu Hinweise.

Siedlungsplatz "Am Wendehammer"

Der als Wendehammer notwendige befestigte Bereich wird als Treffpunkt ausgestaltet. Die Befestigung erfolgt mit Beton- und/oder Natursteinpflaster. Die Bepflanzung erfolgt nach Südosten mit Obstbäumen, auf der Siedlungsseite mit Straßenbäumen aus der Auswahlliste 2.

Straßenraumbegrünung

Für Straßenbäume auf öffentlichen Grund innerhalb des befestigten Straßenbereichs wird eine Fläche von rd. 10 qm als Pflanzraum vorbereitet und nicht asphaltiert. Auf der Fahrbahnseite kann der Randbereich wasserdurchlässig gepflastert oder anderweitig befestigt werden. Die vollständig frei zuhaltende Durchwurzelungsfläche beträgt mind. 6 qm. Für die Straßenbäume auf der Süd- bzw. Ostseite der Wilhelm-Hoegner-Straße wird eine Fläche von 1,5 x 3 m = 4,5 qm als öffentliche Grünfläche dem öffentlichen Grund zugemessen. Diese Flächen dürfen nicht mit durchlaufenden Betonfundamenten von den Privatgärten abgegrenzt werden. In den Gartenbereich eindringende Wurzeln dürfen nicht entfernt werden.

Die Flächen im Wurzelbereich können als (extensive) Wiesen angelegt oder mit naturnahen bodendeckenden Gehölzen (z.B. Vinca minor) oder Stauden (z.B. Alchemilla mollis, Lamium galeobdolon u.ä.) bepflanzt werden. Die Zahl der im Plan eingetragenen Bäume ist als Mindestanzahl bindend, die Lage kann nach straßenbautechnischen Erfordernissen angepasst werden. Die Artenwahl erfolgt aus Auswahlliste 2.

Fußwege am Siedlungsrand

Die parkartig angelegten Fußwege am Ortsrand zur Anbindung der Bauflächen an die freie Landschaft werden ausschließlich wassergebunden befestigt. Die Bepflanzung erfolgt mit Obstbäumen oder anderen heimischen Bäumen gem. Auswahllisten 1 und 2. Die im Plan eingetragene Anzahl an Bäumen ist als Mindestmenge bindend, die Lage kann bei der Objektplanung den Erfordernissen angepasst werden.

4.2.3 Private Anpflanzungen

Pro Garten sind 3 Bäume gem. Auswahllisten vorgeschrieben, mindestens einer der vorgeschriebenen Bäume muss ein heimischer Obstbaum sein.

4.3. Festsetzungen für Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11

Stellplatzanlagen

Stellplatzreihen sind durch Baumpflanzungen (mind. 1 Baum je 5 Stellplätze) zu begrünen, möglichst zu unterbrechen, sofern sie nicht z.B. mit Rankanlagen als "Stellplatzhof" über-

4.4 Zulässige Pflanzenarten für festgesetzte Pflanzungen (Auswahllisten)

Das Baugebiet liegt im Vegetationsgebiet des "Hainsimsen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes" (Gallio-Carpinetum luzuletosum) der Südbayernrasse. Die Arten der potentiell-natürlichen Vegetation sind mit Stern (*) markiert und bei den Pflanzungen (je nach Situation im Einzelfall) bevorzugt zu verwenden.

Auswahlliste 1 - Baumarten allgemein

Acer campestre (Feldahorn)
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 Betula pendula (Birke)*
 Carpinus betulus (Hainbuche)*
 Fagus sylvatica (Buche)*
 Fraxinus excelsior (Eschen)
 Prunus avium i.S. (Vogelkirsche)*
 Prunus padus (Traubenkirsche)
 Quercus robur (Stieleiche)*
 Salix caprea (Weide)*
 Sorbus aucuparia (Eberesche)*
 Sorbus intermedia (Mehlbeere)
 Tilia cordata (Winterlinde) i.S.
 heimische Obstbäume (Hochstamm oder Halbstamm)

Mindestpflanzgrößen
 entlang von Straßen und Wegen mind. H StU 16-18, empfohlene Größe H StU 18-20
 bei sonstigen Pflanzungen Hei 150-175 bzw. H StU 14-16

Auswahlliste 2 - Straßenbaumarten

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 Prunus avium i.S. (Vogelkirsche)*
 Quercus robur (Stieleiche)*
 Sorbus aucuparia (Eberesche)*
 Sorbus intermedia (Mehlbeere)
 Tilia cordata (Winterlinde) i.S.

Mindestpflanzgröße H StU 16-18, empfohlene Pflanzgröße H StU 18-20

Für den Platz am Wendehammer können auch kleinkronige Arten wie Acer p. Globosum oder Robinia p. umbraculifera verwendet werden, sofern dies die Nutzung als Wendehammer nicht beeinträchtigt. Die Pflanzgröße richtet sich nach den nutzungstechnischen Notwendigkeiten. An den Fußwegen im Außenbereich betragen die Mindestpflanzgrößen bei Verwendung von Obstbäume H StU 10-12.

Auswahlliste 3 - heimische Straucharten (ggf. mit Hinweisen)

Cornus sanguinea (Hartriegel)*	
Corylus avellana (Hasel)*	Großer Platzbedarf, eßbar
Crataegus monogyna u.a. (Weißdorn)*	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	giftig
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)	eßbar
Ligustrum vulgare (Liguster)*	giftig
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)*	giftig
Prunus padus (Traubenkirsche)	
Prunus spinosa (Schlehe)*	eßbar
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)	
Rhamnus frangula (Faulbaum)*	
Rosa arvensis (Feldrose)*	breitwüchsig (Platzbedarf)
Viburnum lantana (Schneeball)	

Empfohlene Pflanzgröße Str. 2xv 60-100

Auswahlliste 4 - Blühende Straucharten

Amelanchier i.S. (Felsenbirne)
 Buddleia davidii (Sommerflieder)
 Deutzia i.S. (Maiblumenstrauch)
 Forsythia i.S. (Goldglöckchen)
 Kolkwitzia amabilis (Perlmutterstrauch)
 Kerria japonica (Ranunkelstrauch)
 Philadelphus i.S. (Pfeifenstrauch)
 Potentilla i.S. (Fingerstrauch)
 Rosa rubiginosa (Zaunrose)
 Rosa rugosa (Hagebutte)
 Spiraea i.S. (Spirästrauch)

Stellplatzreihen sind durch Baumpflanzungen (mind. 1 Baum je 5 Stellplätze) zu begrünen, möglichst zu unterbrechen, sofern sie nicht z.B. mit Rankanlagen als "Stellplatzhof" überspannt oder in vergleichbarer Form gestaltet werden.

Bei den öffentlichen Längsstellplätzen an der Kreisstraße AÖ 16 sind die Lage und Aufteilung bindend festgesetzt.

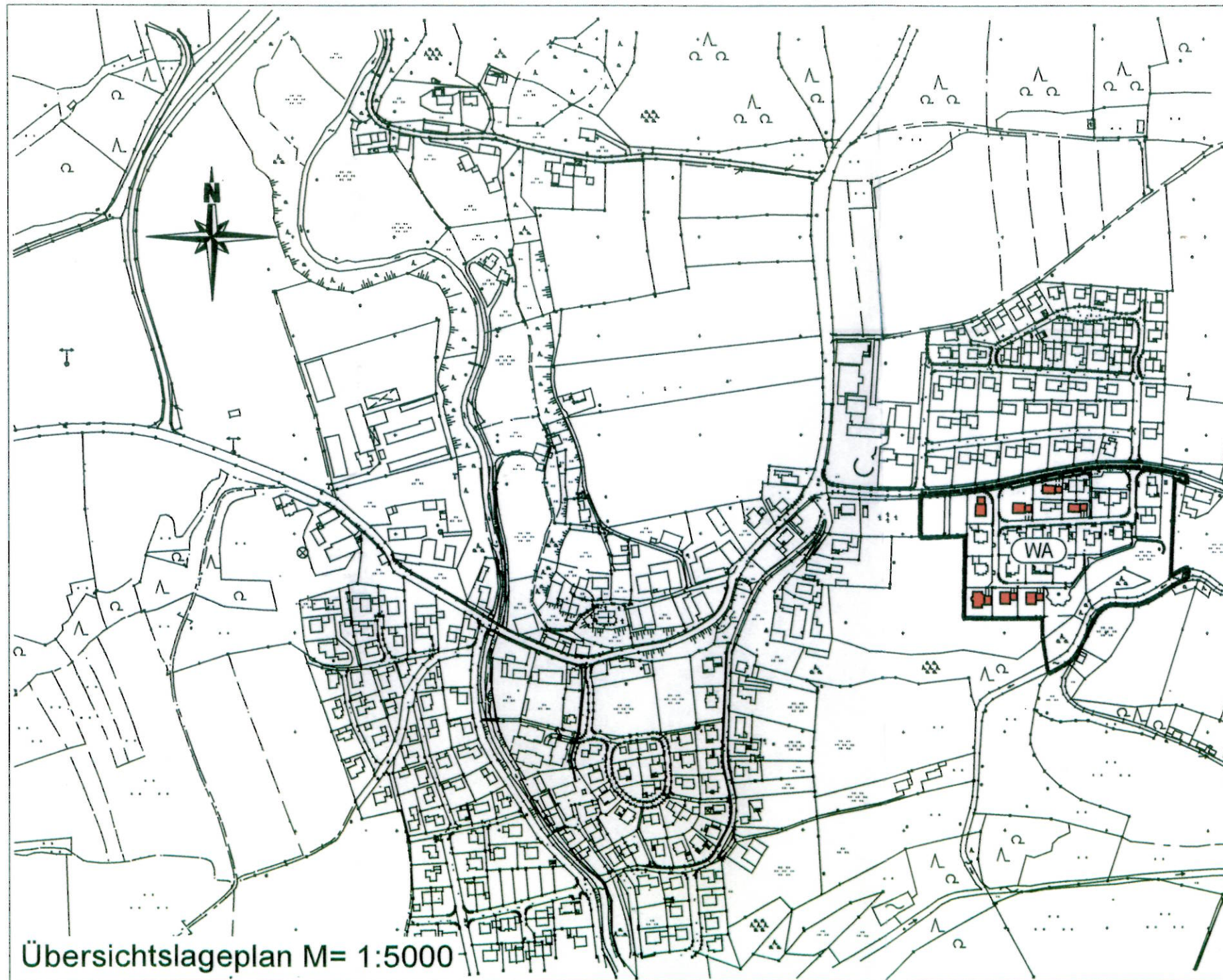
Beläge und Befestigungen

Für Erschließungswege sind als Belag zulässig, soweit nicht bereits konkrete Befestigungsarten festgesetzt wurden:

Naturstein- und Betonpflaster als Einzelsteinpflasterung oder mit Rasenfuge, Klinker, Gehwegplatten, wassergebundene Decken oder Riesel auf verdichtetem Kies, Schotterrasen.
 Unzulässig sind reine Betondecken und bituminöse Befestigungen, Allverbundpflasterdecken sowie Wegebegrenzungen aus Betonleistensteinen, ausgenommen für gewerbliche Nutzflächen, die optisch zu den öffentlichen Bereichen abgeschirmt sind.
 Wasserdurchlässig zu befestigen sind Straßennebenflächen (z.B. Bankett) und Fußwege.

Rosa rugosa (Hagebutte)
 Spiraea i.S. (Spirerstrauch)
 Syringa i.S. (Flieder)
 Weigela i.S. (Weigelie)

Empfohlene Pflanzgröße Str. 2xv 60-100 (kleine Sorten je nach Art)



4.5 Pflanzverbote

Folgende Arten dürfen weder bei den festgesetzten noch bei sonstigen Pflanzungen verwendet werden (+=Angabe zur Giftklasse; vgl. unten)

Chamaecyparis (Scheinzypresse)
Thuja (Lebensbaum)+++ Juniperus virginiana (virg. Zeder)+++
Juniperus sabina (Sadebaum)+++ Fichten (auch Omorika-Fichten)
Prunus serotina (spätblühende Traubenkirsche) sowie Trauer-(Hänge-)formen einheimischer oder fremder Arten.

Folgende Arten (nur Auswahl) sind nach Hinweis des Gesundheitsamtes im Privatbereich nur eingeschränkt, im öffentlichen Bereich nicht verwendbar, da sie lt. einer Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit (Bekanntmachung MABI Nr. 21/1976):

+ giftig bzw. ++ stark giftig oder +++ sehr stark giftig (akut lebensgefährlich) sind.

Daphne mezereum (Seidelbast)+++ Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)++
Laburnum spec. (Goldregen)++ Ligustrum vulgare (Liguster)+
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)+ Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)+

4.6 Hinweise zu Baumpflanzungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung zu Fernmeldeanlagen bzw. Stromversorgungsanlagen gepflanzt werden (DIN 18920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist die Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen im Einvernehmen mit dem Betreiber der Anlagen erforderlich.

4.7 Pflanzzeitpunkt

Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnitts folgenden Pflanzperiode herzustellen und fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfällen sind die entsprechenden Arten nachzupflanzen.

III. Hinweise

1. Immissionen

1.1 Kreisstraße

Im Norden des Baugebietes verläuft die Kreisstraße AÖ 16. Die zukünftigen Eigentümer der angrenzenden Grundstücke werden darauf hingewiesen, daß sie die Duldung aller Einwirkungen und den Verzicht auf Ersatzansprüche für eventuell auftretende Schäden, die durch den Straßenverkehr verursacht werden, zu übernehmen haben.

1.2 Landwirtschaft

Geruchsbelästigungen sowie Lärmbelästigungen im üblichen Umfang, die durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke entstehen, müssen grundsätzlich hingenommen werden.

1.3 Kinderspielplatz

Im Nordosten des Baugebietes ist im Bereich der Linde ein Kinderspielplatz geplant, Lärmbelästigungen im üblichen Umfang, die durch diesen Kinderspielplatz entstehen, müssen ebenfalls grundsätzlich hingenommen werden.

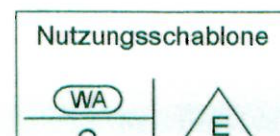
2 Gestaltung:

Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit Art. 8 BayBO nicht verunstaltend wirken, der ortsüblichen Bauweise entsprechen und sich in das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen.

3 Maßnahmen für Behinderte:

Straßen, Plätze und Wege im öffentlichen Bereich sollen behindertengerecht entsprechend DIN 18024 gestaltet werden.

Schema der Nutzungsschablone für Einzelhäuser



(WA) = Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet
E = Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
O = Bauweise, O = offene Bauweise
GRZ 0,4 = max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), 0,4
GFZ 0,7 = max. zulässige Geschossumflächenzahl (GFZ), 0,7

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Perach hat am 15. Dezember 2009 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "östlich des Friedhofes" beschlossen.

Perach, den 15. Dezember 2009

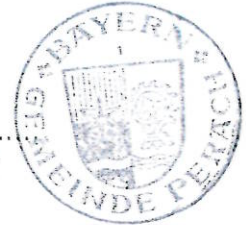
Georg Eder, 1. Bürgermeister



2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 28. Dezember 2009 bis 5. Februar 2010 in der Gemeindekanzlei Perach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 16. Dezember 2009 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel bekannt gemacht.

Perach, den 15. März 2010

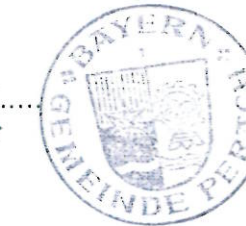
Georg Eder, 1. Bürgermeister



3. Die Gemeinde Perach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22. Februar 2010 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Perach, den 15. März 2010

Georg Eder, 1. Bürgermeister



4. Die Änderung des Bebauungsplanes ist vom Landratsamt Altötting - SG 51 mit dem Schreiben vom 23. März 2010 zur Kenntnis genommen worden.

Perach, den 8.04.2010

Georg Eder, 1. Bürgermeister



5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 7. April 2010 ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs. 3 und 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Perach, den 8.04.2010

Georg Eder, 1. Bürgermeister

