

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, im Änderungsbereich (farblich dargestellt)
maximale Anzahl der Wohneinheiten als Höchstgrenze 4 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
nur Doppelhäuser zulässig
Baugrenzen
Umgrenzung von Flächen für Garagen/Carports
Flächen für Stellplätze
Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze
1.3 Grünflächen
Obstwiese
Öffentliche Bäume
Private Bäume
Private Bäume - festgesetzt als Obstbaum
öffentliche Grünfläche mit festgesetzter Mischhecke
1.4 Sonstige Planzeichen
Vorschlag für eine Bebauung
Bestehende Gebäude
Nummerierung der Bauparzellen/Baugrundstücke
Flurstücknummer (407/1)
Bestehende Grundstücksgrenze
Geplante Grundstücksgrenzen
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, im Änderungsbereich, farblich dargestellt, sind je Wohngebäude max. vier 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)
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 Erdgeschosßfußbodenhöhe 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 14a
Die Oberkante fertiger Fußboden (OKFFB) des Wohnhausergeschosses 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 Wohnhausergeschosses 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 eingezunnt 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 Rieselerschicht)
Folgender Stellplatzschlüssel wird zugrunde gelegt:
2 Stellplätze pro Einfamilienhaus, 3 Stellplätze bei zwei WE/pro Wohngebäude, je weitere Wohneinheit ist zusätzlich noch 1 Stellplatz erforderlich.

- 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: Dachneigung: Dachvorsprung: Traufe: Organg: Dachgauben: Zwischgiebel: Dachflächenfenster:
3.2 Wandhöhe
Die Wandhöhe traufseitig wird mit einer maximalen Wandhöhe von 6,00 m und einer minimalen Wandhöhe von 3,00 m festgesetzt.
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.
3.4 Garagen und Nebengebäude
Hohe Sockelabschlüsse bei Garagen in Verbindung mit Aufschüttungen sind zu vermeiden.
3.5 Gebäudegestaltung:
3.5.1 Material:
3.5.2 Balkone:
3.5.3 Kamine:
3.5.4 Antennen:
3.5.5 Sockelbereich:
3.6 Grenzabstände:
3.7 Regelungen zur Abfallbeseitigung und zur Behandlung von Niederschlagswasser gem. § 9, Abs. 1 Nr. 14
3.7.1 Wertstoff- und Restmüllplätze
3.7.2 Bewegliche Abfalltonnen und Müllbehälter:
3.8 Behandlung von Niederschlagswasser
3.9 Einfriedungen
3.9.1 Zulässig sind:
3.9.2 Unzulässig sind:
3.10 Festsetzungen der Sichtflächen
4. Grundordnerische Festsetzungen
4.1 Maßnahmen zum Ausgleich (zur Eingriffsvermeidung oder -minderung) gem. § 9 Abs. 1a (Umweltschützende Belange im Sinne v. § 1a BauGB)
4.2 Pflanzbindungen und Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB
4.2.1 Pflanzbindungen
4.2.2 Öffentliche Grünflächen
Friedhofserweiterung mit Stellplatzanlagen
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 im Plan dargestellte Verkürzung der Stellplätze ist ein nicht bindender Vorschlag, der bei der Objektplanung überprüft wird.
Kinderspielfeld 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.
c.) Die Bepflanzung zur Kreisstraße erfolgt mit einer freiwachsenden Hecke
d.) Eventuelle Wege sind in wassergebundener Bauweise, eventuelle Fallschutzbereiche sind mit natürlichen Materialien auszuführen.
e.) Strauchpflanzungen sind als freiwachsende Hecke mit heimischen oder eingebürgerten Arten aufzubauen.
Straßenraumbegrenzung
Für Straßenbäume auf öffentlichen Grund innerhalb des befestigten Straßenbereichs wird eine Fläche von rd. 10 qm als Pflanzraum vorbereitet und nicht asphaltiert.
3.5.1 Material:
3.5.2 Balkone:
3.5.3 Kamine:
3.5.4 Antennen:
3.5.5 Sockelbereich:
3.6 Grenzabstände:
3.7 Regelungen zur Abfallbeseitigung und zur Behandlung von Niederschlagswasser gem. § 9, Abs. 1 Nr. 14
3.7.1 Wertstoff- und Restmüllplätze
3.7.2 Bewegliche Abfalltonnen und Müllbehälter:
3.8 Behandlung von Niederschlagswasser
3.9 Einfriedungen
3.9.1 Zulässig sind:
3.9.2 Unzulässig sind:
3.10 Festsetzungen der Sichtflächen
4. Grundordnerische Festsetzungen
4.1 Maßnahmen zum Ausgleich (zur Eingriffsvermeidung oder -minderung) gem. § 9 Abs. 1a (Umweltschützende Belange im Sinne v. § 1a BauGB)
4.2 Pflanzbindungen und Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB
4.2.1 Pflanzbindungen
4.2.2 Öffentliche Grünflächen
Friedhofserweiterung mit Stellplatzanlagen
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
Übersichtslageplan M= 1:5000

4.4 Zulässige Pflanzarten für festgesetzte Pflanzungen (Auswahllisten)
Das Baugebiet liegt im Vegetationsgebiet des "Hainsimsen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes" (Gallio-Carpinetum luzuletosum) der Südbayerrenise.
Auswahlliste 1 - Baumarten allgemein
Auswahlliste 2 - Straßenbaumarten
Auswahlliste 3 - heimische Straucharten (ggf. mit Hinweisen)
Auswahlliste 4 - Blühende Straucharten
Nutzungsschablonen
Schema der Nutzungsschablone
M. 1:1000
gefertigt: Perach, den 19. Januar 2011
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@ib-spermann.de

Verfahrensvermerke

- 1. Die Gemeinde Perach hat am 24. November 2010 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "östlich des Friedhofes" beschlossen.
Perach, den
Georg Eder, 1. Bürgermeister
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 09. Dezember 2010 bis 14. Januar 2011 in der Gemeindekanzlei Perach öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am 29. November 2010 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindefafel bekannt gemacht.
Perach, den
Georg Eder, 1. Bürgermeister
3. Die Gemeinde Perach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19. Januar 2011 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Perach, den
Georg Eder, 1. Bürgermeister
4. Die Änderung des Bebauungsplanes ist vom Landratsamt Altötting - SG 51 mit dem Schreiben vom 02. Februar 2011 zur Kenntnis genommen worden.
Perach, den
Georg Eder, 1. Bürgermeister
5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 14. Februar 2011 ortsüblich bekanntgemacht.
Perach, den
Georg Eder, 1. Bürgermeister

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

Genehmigungsfassung
M = 1 : 1000
gefertigt: Perach, den 19. Januar 2011
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@ib-spermann.de