

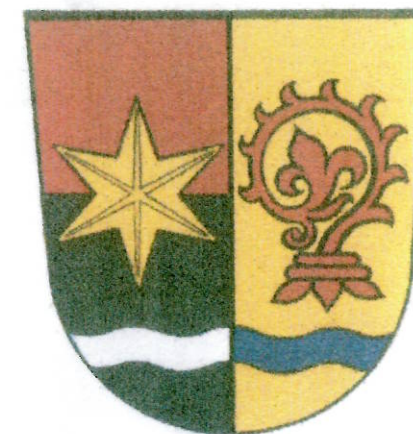
8. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 2 in Verbindung mit § 8 BauGB wurde am 1.1. Sep. 2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs. 3 und 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



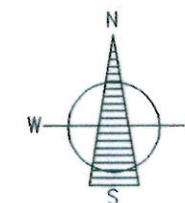
Perach, den 1.1. Sep. 2000

[Signature]
Bürgermeister

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



Genehmigungsfassung



M = 1 : 1000

gefertigt: Perach, den 05.05.2000

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: Josef.Spermann@t-online.de

Grünplanung: Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Dieter Löschner
Hans-Carossa-Str. 10a 84503 Altötting
Tel 08671-1657 FuT 0171 655 6762 Fax 08671-84187
e-mail Dieter.Loeschner@t-online.de





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

Landwirtschaft

Landwirtschaft

Landwirtschaft

382

Landwirtschaft

411

110/2

Biotop /89-1

Versickerung

409

WALD

Biotop /89-1

Bach

389

413/1

20/411

Extensive Wiese

Obst

Extensive Wiese

Fußweg

730qm

14

13

785qm

12

11

745qm

10

700qm

9

740qm

8

795qm

15

790qm

16

750qm

17

750qm

18

780qm

17

750qm

16

750qm

15

790qm

14

730qm

13

785qm

12

745qm

11

700qm

10

740qm

9

795qm

8

790qm

7

860qm

6

515qm

5

505qm

4

1190qm

3

1100qm

2

1090qm

1

750qm

Kinderspielplatz

700qm

Linde

Kr A0 16

Wilhelm-Hoegner-Straße

Hermann-Hierl-Straße

Schulstrasse

121

122/2

405

406/1

406

116

115

107/1

107/2

107

117/3

117/4

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

110/2

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 4

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.

II.FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Höhenlage der baulichen Anlage

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

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

2. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

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

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

Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als Satteldach auszubilden. Der Dachvorsprung der Garagen darf nicht über die Front der Wohngebäude hinausragen.

Die Garagen sind in Bauhöhe, Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Verschneidungen der Dachflächen mit dem Hauptdach sind konstruktiv und gestalterisch einwandfrei zu lösen.

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

Die Parzellen 2 bis 4 dürfen auch eine Zufahrt von der Kreisstraße anlegen, die aber maximal 6,00 m breit sein darf.

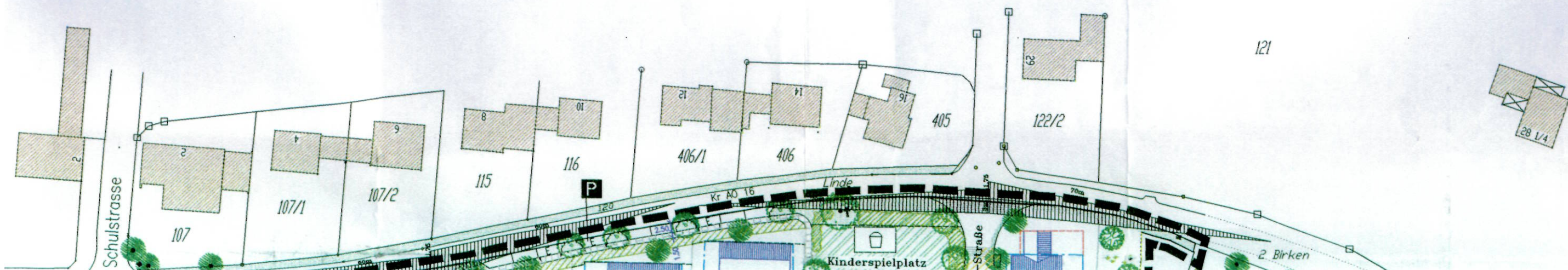
Nebeneinander liegende Zufahrten sind nicht einzuzäunen und müssen abgestimmt gestaltet werden.

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

- Natursteinpflaster
- Betonsteinpflaster
- wassergebundener Decke (mit Rieselschicht)

Folgender Stellplatzschlüssel wird zugrunde gelegt:

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



3. Gebäudefestsetzungen

3.1 Dächer

Die Firstrichtung muss in der Längsrichtung der Gebäude liegen.

Wohngebiet

| | |
|------------------------------------|--|
| Dachform | Satteldach bei allen Haupt- und Nebengebäuden |
| | Taufseitige Dacheinschnitte an den Gebäudenecken sind zulässig. |
| | Satteldächer von zusammengebauten Garagen, auch wenn sie versetzt sind, sind in Dachform, Dachvorsprung, Höhenentwicklung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten. |
| Dachdeckung: | Pfannendeckung oder Dachziegel, naturrot |
| Dachneigung | wird mit 25° bis 35° festgesetzt. |
| Dachvorsprung Traufe Ortgang | bis 1,20 m bis 1,00 m, im Bereich giebelseitig angeordneter Balkone max. 1,30 m. |
| Dachgauben: | max. zwei pro Dachseite mit einer max. Giebelseite von 2 qm zulässig. |
| Zwerchgiebel | mit Länge von max. 1/3 der Hauslänge bzw. max. 5,00 m zulässig. |
| Dachflächenfenster: | liegende Dachflächenfenster bis max. 1 qm Fensterfläche sind zulässig. |
| Sonnenkollektoren | sind der Dachfläche anzupassen und zu integrieren |

Ausnahme: Parzellen 2 bis 4

| | |
|------------------------------------|--|
| Dachform | Satteldach bei allen Haupt- und Nebengebäuden |
| | Taufseitige Dacheinschnitte an den Gebäudeecken sind unzulässig. |
| | Satteldächer von zusammengebauten Garagen, auch wenn sie versetzt sind, sind in Dachform, Dachvorsprung, Höhenentwicklung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten. |
| Dachdeckung: | Pfannendeckung oder Dachziegel, naturrot |
| Dachneigung | wird mit 25° bis 35° festgesetzt. |
| Dachvorsprung Traufe Ortgang | bis 1,00 m bis 1,00 m, im Bereich giebelseitig angeordneter Balkone max. 1,30 m. |
| Dachgauben: | max. zwei pro Dachseite mit einer max. Giebelfläche von 2 qm zulässig. |
| Zwerchgiebel | mit Länge von max. 1/3 der Hauslänge bzw. max. 5,00 m zulässig. |
| Dachflächenfenster: | liegende Dachflächenfenster bis max. 1 qm Fensterfläche sind zulässig. |
| Sonnenkollektoren | sind der Dachfläche anzupassen und zu integrieren. |

3.2 Gebäudegestaltung

| | |
|------------|---|
| Form: | Die Baukörper der Hauptgebäude sind eindeutig rechteckig auszubilden. Der First muss über die Längsseite verlaufen. |
| Kniestöcke | Die Kniestockhöhe ist definiert als senkrechter Abstand von OK Rohdecke bis OK Fußpfette. a.) Für die mit "E+D" bezeichneten Wohngebäude ist eine maximale Kniestockhöhe im Dachgeschoss von 1,60 m zulässig, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss werden darf. b.) Bei Bauweise "E+1" ist eine maximale Kniestockhöhe von 0,40 m zulässig, wobei diese Dachgeschosse keine Vollgeschosse werden dürfen. |

Legende



Abgrenzung des Planungsgebietes



verkehrsberuhigter Bereich

| | |
|------------|--|
| Traufhöhe: | Die Traufhöhe der Gewerbegebäude bei den Parzellen 2 bis 4 darf max. 3,50 m sein, diese Gebäude dürfen nur eingeschossig ausgeführt werden. |
| Material: | Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk, in Holzbauweise oder mit überlugar Holzschalung - senkrecht angebracht - 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. |
| Balkone: | sind in Holzkonstruktion zulässig. Die Auskragungsweite darf maximal so groß sein, wie der Dachvorsprung. Eckeinschnitte sind nicht möglich. |
| Kamine | müssen in Firstnähe aus dem Dach stoßen, Kamine an der Außenwand und wellenförmige Kaminabdeckungen sind unzulässig. |
| Antennen | auffällig über dem Dach angebrachte Antennen sollen vermieden werden. SAT-Schüsseln sind farblich an den Hintergrund oder die Dachfarbe anzupassen. Eine Gemeinschaftsantennen für das Baugebiet ist wünschenswert. |

4. Werbeanlagen

Reklamen über Traufe und First sind unzulässig.

5. Gründordnerische Festsetzungen

5.1. Maßnahmen zum Ausgleich (zur Eingriffsvermeidung oder -minderung) gem. § 9 Abs. 1a (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.

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

5.2.1 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 AÜ 16) durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Dabei ist auch ein ausreichender Wurzelraum zu sichern. Durchwurzelung wird i.d. Regel mind. der Bereich bis zur Kronentraufe zuzüglich 1 m. Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind ggf. entsprechende Baumschutzmaßnahmen vorzusehen.

5.2.2 Öffentliche Grünflächen

Friedhofserweiterung mit Stellplatzanlage

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





























- Anschluss an den bestehenden Friedhof mit Beseitigung oder Umbau der vorhandenen Formhecke
- Sichtbeziehung nach Süden
- lockere, parkartige Begrünung mit heimischen Laubbäumen, ggf. Sorten mit geringerer Wuchshöhe
- Wege mit möglichst geringer Versiegelung bzw. örtliche Versickerung
- Stellplätze mit sickerfähiger Befestigung
- Die Zahl der Bäume ist als Mindestmenge bindend, die Lage kann bei der Objektplanung den Erfordernissen angepasst werden.
- 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:

- absolute Erhaltungspriorität für die Linde, der Wurzelraum ist freizuhalten und zu schützen

| | |
|---|---|
|  | Abgrenzung des Planungsgebietes |
|  | verkehrsberuhigter Bereich |
|  | Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge |
|  | Öffentliche Parkfläche |
|  | Verkehrsberuhigter Bereich |
|  | Firstrichtung |
|  | Einfahrtsbereich |
|  | Private Flächen, die nicht eingezäunt werden dürfen |
|  | öffentliche Gehwege, gepflastert |
|  | öffentliche Gehwege mit wassergebundener Decke |
|  | öffentlicher Straßenraum, sickerfähig/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 |
|  | Lattenzaun (nördlich Parzellen 2 - 4 und Kinderspielplatz) |

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:

- absolute Erhaltungspriorität für die Linde, der Wurzelraum ist freizuhalten und zu schützen
- 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.
- Die Bepflanzung zur Kreisstraße erfolgt mit einer freiwachsenden Hecke
- Eventuelle Wege sind in wassergebundener Bauweise, eventuelle Fallschutzbereiche sind mit natürlichen Materialien auszuführen. Die großflächige Verwendung von Fallschutzbelägen ist nicht zulässig.
- 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. Die im Plan dargestellten Bäume sind nicht bindend. Die Zahl und Lage kann im Rahmen der Objektplanung den Nutzungserfordernissen angepasst werden.

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.

5.2.3 Private Anpflanzungen

Grundstücke mit gewerblicher Teilnutzung

Die im Plan eingetragene Bepflanzung hat nur Symbolcharakter ausgenommen die Einzelbäume an der Kreisstraße AÖ 16, die der Lage und Menge nach bindend sind. Die Artenwahl erfolgt nach Auswahlliste 1 und 2. Für den gewerblich genutzten Teil der Grundstücke ist ein Außenanlagenplan vorzulegen, der die vorgesehene Flächennutzung (Stellplätze, sonstige befestigte Flächen, Grünflächen und Bepflanzung, Einfriedung, Entwässerung u.s.w.) enthält. Die Auswahllisten 3 und 4 geben Hinweise auf geeignete Straucharten. Der im Norden zum Fußweg eingetragene private Grünstreifen ist naturnah anzulegen. Extensive Wiesen sind zulässig.

Nicht gewerblich genutzte Grundstücke

Pro Garten sind 3 Bäume gem. Auswahllisten vorgeschrieben, mindestens einer der vorgeschriebenen Bäume muss ein heimischer Obstbaum sein. Die Lage der im Plan bereits eingetragenen Bäume ist bindend vorgeschrieben und können nur in Abstimmung mit der Gemeinde in begrenztem Umfang verlagert werden.

5.3. 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" 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.

- 5.4. Regelungen zur Abfallbeseitigung und zur Behandlung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 sowie sonstige grünordnerische Regelungen

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.

Behandlung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, soweit technisch möglich, zu versickern, andernfalls in die öffentliche Versickerungsanlage zu leiten.

Die öffentliche Sickeranlage ist als wechselfeuchte Biotopanlage herzustellen und naturnah zu bepflanzen. Der Überlauf wird in den Steinbach geführt.

Einfriedungen

Die Einfriedungen im Gebiet sollen dem ländlichen Charakter angepasst sein.

Bei den gewerblich nutzbaren Grundstücken ist der mögliche Zaunverlauf im Norden zur Kreisstraße AÖ 16 im Plan markiert. Im übrigen werden die Einfriedungen hier im Außenanlagenplan geregelt.

Folgende sonstige Regelungen werden festgesetzt:

- 5.4.1 Zulässig sind:

5.4.1.1 an allen Grundstücksgrenzen: Holzzäune mit senkrechten Latten oder Hanicheln bis zu 1 m Höhe.

5.4.1.2 zwischen den Grundstücken: Holzzäune w.o., sowie Maschendrahtzäune bis 1 m Höhe.

5.4.1.3 an Außengrenzen, die nicht an öffentlichen Straßen angrenzen: Holzzäune w.o. sowie Maschendrahtzäune, sofern sie mindestens einseitig mit Sträuchern hinterpflanzt sind.

- 5.4.2 Unzulässig sind:

5.4.2.1 sichtbare Sockelfundamente

5.4.2.2 Mauern aller Art

5.4.2.3 Zaunöffnungen und Durchgänge nach Süden bzw. Südosten bei den Grundstücken Nr. 13, 14, 18, 19, 20 und 21, ausgenommen die regulären Grundstückszugänge bei den Grundstücken Nr. 17 und 18.

5.4.2.4 Zaunöffnungen und Durchgänge nach Norden zur Kreisstraße AÖ 16 bei den Grundstücken Nr. 2, 3 und 4.

5.4.2.5 Einfriedungen der Garagenzufahrten

- 5.5. 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 Lichtprofil beachtet wird (Kronenansatz $\geq 2,5$ m oder entsprechender Abstand vom Straßenrand) und nicht durch zu große Pflanzdichte Sichtbehinderungen erfolgen.

- 5.6. Zulässige Pflanzenarten für festgesetzte Pflanzungen (Auswahllisten)

Das Baugebiet liegt im Vegetationsgebiet des "Hainsimsen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes" (Galio-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)*

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)+++
Laburnum spec. (Goldregen)++
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)+

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)++
Ligustrum vulgare (Liguster)+
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)+

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.

Pflanzzeitpunkt

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

6. Immissionen

- 6.1. 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.

- 6.2. Landwirtschaft

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

- 6.3. 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.

7. Sonstige Hinweise und Festsetzungen

Gestaltung Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit Art. 11 BayBO nicht verunstaltend wirken, der ortsüblichen Bauweise entsprechen und sich in das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen.

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

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

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 bei 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. (Spierstrauch)
 Syringa i.S. (Flieder)
 Weigela i.S. (Weigelie)

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

5.7. Pflanzverbote

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

| | |
|--|---------------------------------------|
| Chamaecyparis (Scheinzypresse) | Taxus baccata (Eibe)++ |
| 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. | |



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Perach hat am 27. Juli 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08. November 1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Perach, den 23. Feb. 2000

Bürgermeister

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16. Januar 2000 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 26. Januar 2000 gebilligt.

Perach, den 23. Feb. 2000

Bürgermeister

3. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15. Januar 2000 hat in der Zeit vom 24. Februar 2000 bis 31. März 2000 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 24. Februar 2000 bis 31. März 2000 in der Gemeindekanzlei Perach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 16. Februar 2000 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindefestplatte bekannt gemacht.

Perach, den 1.0. Mai 2000

Bürgermeister

4. Die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange vorgetragene Anregungen wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 27. April 2000 behandelt und zur Einarbeitung in den Entwurf beschlossen.

Perach, den 1.0. Mai 2000

Bürgermeister

5. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 5. Mai 2000 hat in der Zeit vom 16. Mai 2000 bis 22. Juni 2000 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 16. Mai 2000 bis 22. Juni 2000 in der Gemeindekanzlei Perach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 8. Mai 2000 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindefestplatte bekannt gemacht.

Perach, den 14. Juli 2000

Bürgermeister

6. Die Gemeinde Perach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27. Juni 2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Perach, den 14. Juli 2000

Bürgermeister

7. Das Landratsamt Altötting hat zum Bebauungsplan mit Schreiben vom 04. Sep. 2000 gemäß § 10 Abs. 2 in Verbindung mit § 8 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht und den Bebauungsplan genehmigt.

Perach, den 1.1. Sep. 2000

Bürgermeister