



Gemeinde Perach

Landkreis Altötting
Reg.-bezirk Oberbayern

1. Erweiterung des Bebauungsplan-Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“

BEGRÜNDUNG

Perach, den 23.09.2015

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Josef Spermann
Raiffeisenstr. 2 - 84567 Perach a. Inn
Tel. 08670/919926 - Fax 08670/919927
E-mail: info@ib-spermann.de <http://www.ib-spermann.de>

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsabsicht	3
2.	Erläuterungsbericht	3
2.1	Zusammenhang zur übergeordneten Planung	3
2.2	Nutzung	3
2.3	Ziele und Planungskonzept	3
2.3.1	Erschließung	3
2.3.2	Bebauung und Bauweise	4
2.3.3	Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebs- inhaber und Betriebsleiter	4
2.3.4	Grünordnung	5
3.	Erschließung	5
4.	Ausgleichsmaßnahmen	6

FLURNUMMERN IM PLANUNGSBEREICH: 175, 175/3, 175/4, 175/8, 190 und 193

1. Planungsabsicht

Der Gemeinderat Perach hat die Erweiterung des Bebauungsplan-Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ in der Sitzung vom 24.02.2015 wie folgt beschlossen:

Das bestehende Gewerbegebiet wird in Richtung Westen um zwei Parzellen erweitert.

Die Nummerierung der Parzellen des ursprünglichen Bebauungsplanes hat sich geändert, da aus den Parzellen 1 bis 3 zwei Parzellen gemacht wurden.

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes ist erforderlich, da zur Zeit keine erschlossenen Gewerbegrundstücke in Perach vorhanden sind und es eine konkrete Anfrage eines ortsansässigen Betriebes gibt.

2. Erläuterungsbericht

2.1 Zusammenhang zur übergeordneten Planung

In dem gültigen Flächennutzungsplan, der vom Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Dieter Löschner aus Altötting erstellt wurde, ist der Planungsbereich bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der Planungsbereich liegt im Nordwesten des Ortes Perach am westlichen Ortseingang.

2.2 Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Flächen sollen überwiegend örtlichen Gewerbetreibenden Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung stellen. Eine Wohnung je Parzelle für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist zulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten können hier am Ortseingang nicht errichtet werden.

Damit werden die bestehenden Flächen kontinuierlich in ihrer Funktion weiterentwickelt.

2.3 Ziele und Planungskonzept

2.3.1 Erschließung

Das Baugebiet ist vom Süden über die Kreisstraße AÖ 5 und anschließend durch die Allmannsberger Straße erreichbar. Für die Erschließung wird eine Stichstraße mit einer Breite von 5,50 m und beidseitigen Grünstreifen mit einer Breite von 0,50 m gebaut.

2.3.2 Bebauung und Bauweise

Dachform:	Sattel-, Zelt-, Walm- und Pultdach Flachdächer sind nur bei Vor- und Verbindungsbauten zulässig.
Dachneigung:	10 - 32 Grad, bei Pultdach 10 - 22 Grad bei Flachdach 0 bis 5 Grad
Dacheindeckung:	Dachziegel, ziegelartige Betondach- steine, Blecheindeckungen und Folien- dachbahnen
max. Firsthöhe:	10,00 m von OK Fertig-Fußboden bei SD, WD und ZD
max. Firsthöhe:	8,50 m von OK Fertig-Fußboden bei PD
max. Wandhöhe:	7,50 m von OK Fertig-Fußboden

Die geänderte zulässige Wandhöhe, Dachneigung und Dachform gelten nur im Änderungsbereich.

Diese Wandhöhe von 7,50 m ist für moderne Lagerhallen von Handelsbetrieben, z.B. automatische Lagertechnik, erforderlich und mittlerweile Stand der Technik.

2.3.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Abgeleitet aus der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur im ländlichen Raum, hier insbesondere in der Gemeinde Perach, wird im Gewerbegebiet Allmannsberg je Bauparzelle eine Wohnung zugelassen.

Die Nutzung dieser Wohnung ist auf das Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie den Betriebsinhaber und Betriebsleiter beschränkt.

Die Gemeinde Perach verfolgt das Ziel einheimische Handwerks- sowie Handelsbetrieben passgenaue Gewerbegrundstücke zur Verfügung zu stellen.

Im ländlichen Raum ist bei Handwerksbetrieben das Arbeiten und Wohnen am Betrieb historisch gewachsen. Bei Handelsbetrieben, hier soll insbesondere ein einheimischer Betrieb im Bereich der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Brandschutzbedarf) angesiedelt werden, liegt es in der Natur der Sache, dass das Bereitschaftspersonal direkt am Betrieb wohnt.

Mit einem Lärmschutzgutachten wurden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse untersucht und sichergestellt.

2.3.4 Grünordnung

Damit sich die geplante Erweiterung des Baugebietes landschaftlich gut einfügt, wurden Pflanzzonen und private Grünflächen zur Durchgrünung und Ortsrandeingrünung festgelegt.

Die ökologische Bedeutung der Maßnahme im Sinne der Eingriffsregelung wird in der beiliegenden Ergänzung zum Umweltbericht des Landschaftsbüro Pirkl - Riedel - Theurer als Bestandteil der Grünordnungsplanung überprüft und bewertet. Die Ergebnisse einschließlich der Ermittlung der Ausgleichsflächen werden bei den grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

3. Erschließung

Lage:

Angrenzende Flurstücke: 55, 170, 175, 190 und 206

Größe: 11.118 m²

Geländeverhältnis: leicht nach Süden fallend

Verkehrerschließung:

Straßenanschluß
bestehend über: Kreisstraße AÖ 5 und Allmannsberger Straße

Innere Erschließung:
(Neubau) Stichstraße 5,50 m breit mit beidseitigem
Grünstreifen je 0,50 m breit

Anschluss an öffentl.
Verkehrsmittel: Bushaltestelle in Ortsmitte, ca. 5 Minuten,
dort Anschluss an öffentl. Buslinien.

Wasserversorgung:

zentrale Wasserver-
sorgung: vorhanden für den Ort Perach. Wurde im Jahre
2004/2005 durch einen neuen Brunnen und Saugbe-
hälter inkl. Druckerhöhungsanlage erneuert.

Träger: Gemeinde Perach

Die Anlage ist für die Versorgung der zusätzlichen Parzellen mit Trink- und
Brauchwasser voll ausreichend. Die Parzellen werden an die bestehende Wes-
terndorfer Ringleitung, die in der Allmannsberger Straße verläuft, angeschlos-
sen.

Abwasserbeseitigung:

zentrale Kanalisation: vorhanden

Träger: Gemeinde Perach

Typ der zentralen
Kläranlage: mechanisch-biologisch
wurde im Jahre 2008/09 durch eine Scheibentauch-
Körperanlage ertüchtigt.

Das Niederschlagswasser muss auf den jeweiligen Grundstücken versickert
werden.

Kleinkläranlagen: nicht zulässig

Energieversorgung:

Strom: E-On (Bezirksstelle Eggenfelden)

Abfallbeseitigung:

Landkreis Altötting

ausführende Firmen:

Restmüll:

gelber Sack:

Fa. Veolia Umweltservice Süd GmbH Co. KG

Fa. Remondis Süd GmbH

4. Ausgleichsmaßnahmen

Siehe Ausführungen des Landschaftsbüro Pirkl - Riedel - Theurer auf dem Bebauungsplan bzw. in der Ergänzung zum Umweltbericht.

Perach, den 23.09.2015

Perach, den 07. OKT. 2015

GEMEINDE PERACH



Raiffaissenstraße 2 / 84567 Perach
Tel. 08670 / 9199 26 · Fax 9199 27

• Vermessung

• Planung

.....
Entwurfsverfasser

• Abrechnung

.....
Bürgermeister