

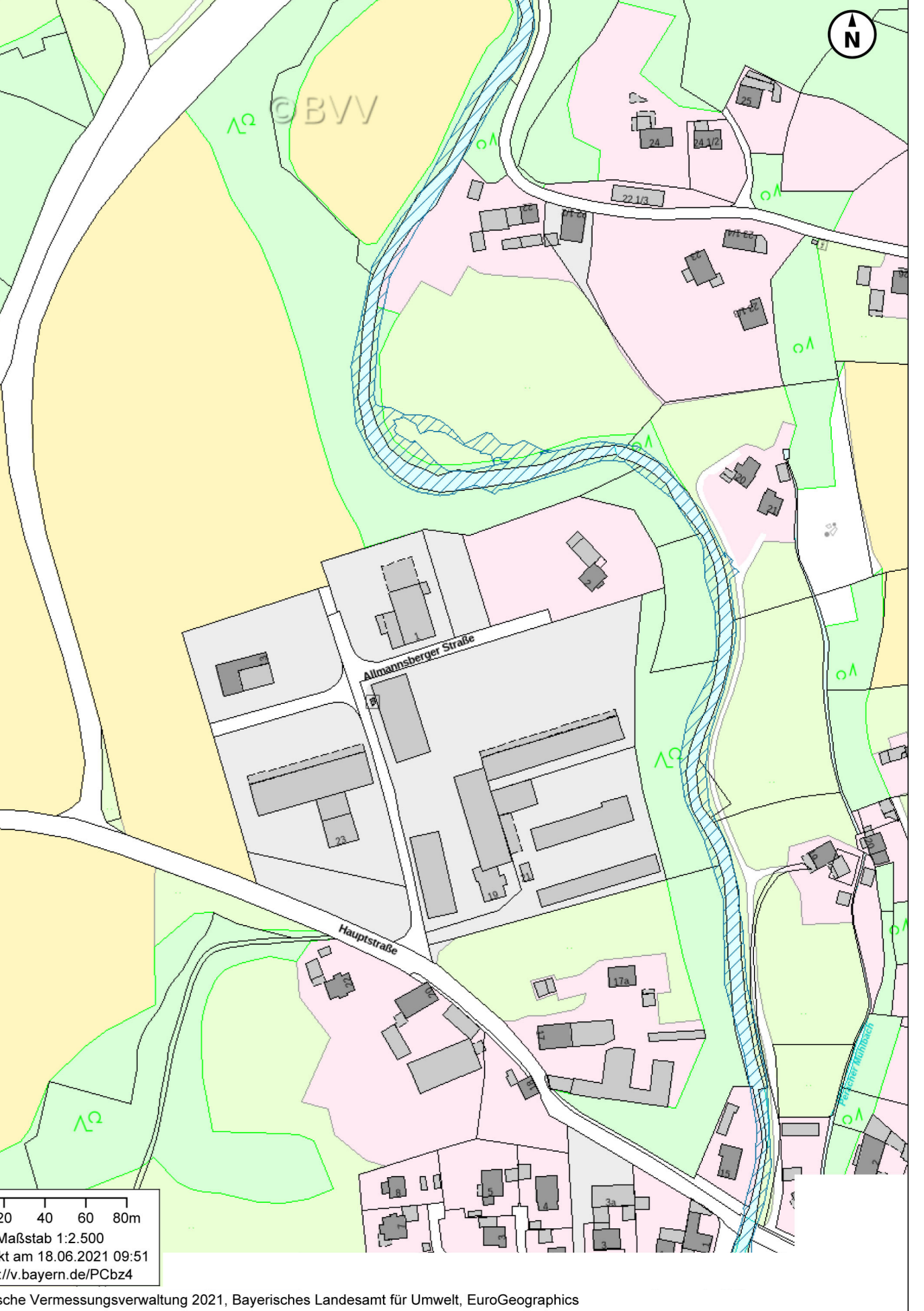
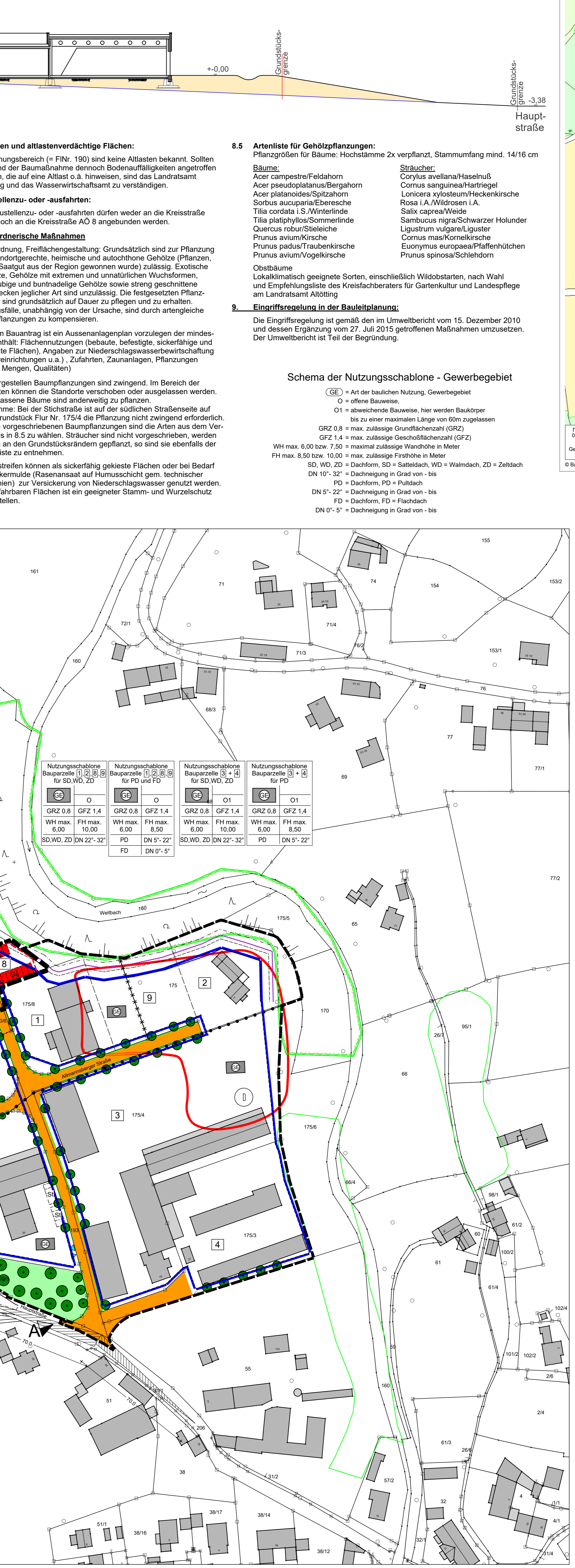
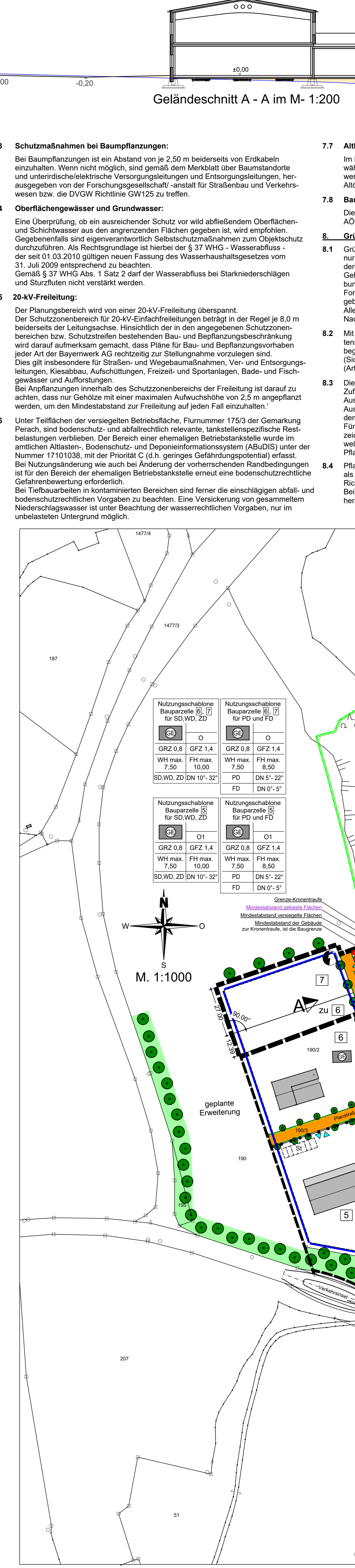
A. Planzeichenerklärung - Forderungen nach § 9, Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bestand
 - Ⓜ Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ 0,8) als Höchstmaß Berechnung der Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO 1990
 - GFZ 1,4 Geschossflächenzahl (GFZ 1,4) als Höchstmaß Berechnung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl erfolgt nach § 20 BauNVO 1990
 - SD Satteldach, Dachneigung von 10° bis 32°
 - WD Walmdach, Dachneigung von 10° bis 32°
 - ZD Zeltdach, Dachneigung von 10° bis 32°
 - PD Putzdach, Dachneigung von 5° bis 22°
 - FD Flachdach, Dachneigung von 0° bis 5°
 - WH 6,00 Wandhöhe als Höchstmaß (OK = 6,00 m über FFB EG)
 - WH 7,50 Wandhöhe als Höchstmaß (OK = 7,50 m über FFB EG)
 - FH 8,50 Firsthöhe als Höchstmaß bei PD (OK = 8,50 m über FFB EG)
 - FH 10,00 Firsthöhe als Höchstmaß bei SD, WD, ZD (OK = 10,00 m über FFB EG)
- Bauweise, Baugrenzen**
 - O offene Bauweise, (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - O1 abweichende Bauweise, hier werden Baukörper bis zu einer maximalen Länge von 60m zugelassen
 - Baugrenzen, Mindestabstand der Gebäude zur Krontraufe
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports
 - Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen
 - St Pkw-Stellplätze als Vorschlag
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün
 - Sichtdreiecke
- Grünflächen**
 - neu zu pflanzende Bäume; Standort kann verschoben werden.
 - Streubstängel als Ortsrandbegrenzung
- Sonstige Planzeichen**
 - 7 Nummerierung der Bauparzellen/Baugrundstücke
 - 100 Flurstücknummer (z.B. 100)
 - Bestehende Grundstücksgrenze
 - Vorschlag für Teilung des Grundstückes
 - Grenze-Krontraufe
 - Mindestabstand gekieste Flächen zur Krontraufe
 - Mindestabstand versiegelte Flächen zur Krontraufe
 - bei rotumrandeten Flächen handelt es sich um ein Bodendenkmal
 - Maßzahl (z.B. 3,0 m)
 - Einfahrt - Garage, Stellplatz als Vorschlag
 - Ein- und Ausfahrt, kann verschoben werden
 - vorgeschlagene Bebauung
 - bestehende Bebauung
 - Elektrizität

B. Festsetzung durch Text

- Art der baulichen Nutzung**
 - Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 1 Abs. 3 und § 1 Abs. 2 Nr. 8 in Verbindung mit § 8 BauNVO festgesetzt.
 - Nicht zulässig sind:**
 - Gaststätten
 - Vergnügungstätten
 - Schrottlager, Autoverwertungsanlagen
 - Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen
 - Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlämmen
 - Anlagen zum Umschlagen besonders überwachungsbedürftigen Abfällen
 - Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbesterzeugnissen
 - Einzelhandel
 - Der Betrieb eines Einzelhandels und die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben (= Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben in einer Straße, einer Zone oder in einem Einkaufszentrum, soweit diese in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen.) sind im Erweiterungsbereich der 2. Änderung des Gewerbegebietes Allmannsberg ausgeschlossen.
 - Zulässig sind:**
 - Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 19, 20 und 23 BauNVO durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die max. zulässige Wand- und Firsthöhe festgesetzt.
 - Zulässige Grundfläche (§ 18 BauNVO):**
 - Als Höchstgrenze wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
 - Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO):**
 - Als Höchstgrenze wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 festgesetzt.
 - Maximale Wand- und Firsthöhen (§ 18 BauNVO):**
 - Die max. Wandhöhe an der Traufseite wird mit 7,50 m festgelegt. Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Oberkante Dachstuhl.
 - Die maximale Firsthöhe wird bei Satteldach, Walmdach und Zeltdachern mit 10,00 m und bei Putzdächern mit 8,50 m festgelegt.
 - Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis höchster Punkt am First des Gebäudes.
- Schutzmaßnahmen bei Baumpflanzungen:**
 - Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Wenn nicht möglich, sind gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische/elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft anstalt für Straßenbau und Verkehrsweisen bzw. die DVWG Richtlinie GW125 zu treffen.

- Höhenlage der baulichen Anlage**
 - Bei Errichtung der Haupt- und Nebengebäude muss das Gelände dem Straßeniveau angepasst werden. Die Geschosßbodenhöhen der Garagen, Einfahrt- und Betriebsgebäude darf nicht mehr als 30 cm über OK Straße liegen.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- Garagen, Stellplätze und Lagerflächen**
 - Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und Lagerflächen können auch außerhalb, jedoch maximal bis zur Linie Mindestabstand gekieste Fläche, angelegt werden.
 - Zur Minimierung des Anfalls von Niederschlagswasser wird empfohlen, den Anteil der befestigten Fläche auf das unumgängliche Maß zu beschränken und Park- und Stellflächen sichererfährig bzw. wasserdurchlässig zu gestalten.
 - Die Flächenbefestigungen bei der Parzelle 8 sind wasserundurchlässig (sichererfährig) anzulegen. Sofern die vollständige Versickerung anfallenden Niederschlagswasser über den Hofflächen nicht gesichert ist, muß nicht versickerndes Niederschlagswasser über ein geeignetes Flächengeställe der in Punkt 4.3 genannten Sickermulde zugeführt werden. Um Schäden im Wurzelbereich der nördlich und nordöstlich angrenzenden Baumbestände zu vermeiden, sind Rigolen oder andere Sickererichtungen (ausser den Sickermulden) nur bis zum „Mindestabstand gekieste Fläche“ zulässig. Um die randlichen nördlich und nordöstlich angrenzenden Baumbestände nicht zu gefährden, dürfen hier keinerlei gehölggefährdenden Aufbau- oder Stützmittel gegen Eis und Schnee eingesetzt werden.
- Abstandslinien zur Krontraufe**
 - Die jeweiligen Abstandslinien für gekieste- und versiegelte Flächen zur Krontraufe sind unbedingt zu beachten. Der Abstand der Gebäude zur Krontraufe ist durch die Baugrenze festgelegt und ist unbedingt einzuhalten.
- Bauweise**
 - Es wird für die Parzellen 1, 2, 6, 7, 8 und 9 eine offene Bauweise (O) festgesetzt (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - Für die Parzellen 3 bis 5 ist eine abweichende Bauweise (O1) festgesetzt, hier werden Baukörper bis zu einer maximalen Länge von 60 m zugelassen.
 - Die Abstandslinien gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 (zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 geändert) sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
 - Für die Parzelle 8 sind Garagen mit einer längeren Grenzabstände zugelassen, die der Nordgrenze ist eine Grenzabstände mit maximal 3,0 m zugelassen, an der Südgrenze ist eine Grenzabstände mit maximal 2,0 m zugelassen, die Wandhöhe wird an der Grundstücksgrenze mit max. 10,0 m festgesetzt.
- Erschließung**
 - Das Baugelände wird über die Kreisstraße AO 5 mit der geplanten Zufahrt erschlossen.
 - Verkehr**
 - Das Baugelände wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde Perach angeschlossen.
 - Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Kanalisation der Gemeinde.
 - Die Müllbeseitigung ist zentral auf Landkreisebene geregelt.
 - Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Leitungsnetz der E-On Bayern.
 - Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind nicht zulässig.
 - Regenwasser, Oberflächenwasser**
 - Anfallendes Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser sind auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen (z.B. Mulden- und/oder Rigolenversickerung). Eine Notüberlaufleitung in die öffentliche Kanalisation ist nicht gestattet.
 - Die Dachflächen der Parzelle 8 sind zum nördlich und nordöstlich angrenzenden Gehölzbestand zu entwässern. Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann dabei einer randlichen Sickermulde zugeführt werden. Die Sickermulde ist im Bereich zwischen „Mindestabstand gekieste Fläche“ und „Mindestabstand versiegelte Fläche“ anzulegen. Die zutreffenden technischen Regeln zur Versickerung von gering belastetem Niederschlagswasser sind bei der Bemessung und Anlage der Sickermulde zu beachten.
 - Regenwassernutzung**
 - Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungssystem entstehen.
 - Gestaltung**
 - Bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist der Art. 8 BayBO zu beachten.
 - Dachform**
 - Als Dachform sind Satteldach, Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 32°, Putzdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 22° und Flachdachkonstruktionen mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.
 - Flachdächer sind nur bei Garagen, Vor- und Verbindungsbauten zugelassen.
 - Dachdeckung:**
 - Als Dachdeckung sind Dachziegel, ziegelartige Betondecksteine, Bleicheidendeckungen und Folendachbahnen zugelassen.
 - Flachdächer mit Extensivbegrünung sind zu empfehlen.
 - Als untergeordnete Dachdeckung ist auch eine transparente Dachdeckung zulässig, z.B. Lichtkuppeln.
 - Solaranlagen:**
 - Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie in der Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20 cm - gemessen von OK Dachfläche bis OK Solaranlage - errichtet werden.
 - Frstichtung:**
 - Die Frstichtung ist freigestellt, muss allerdings immer über die Längsseite des Gebäudes laufen.
 - Einfriedigungen**
 - Einfriedigungen und Mauern an allen Grundstücksgrenzen bis zu 2,0 m Höhe. Straßenseitige Maschendrahtzäune müssen hinterpfanzt werden.
 - nicht zulässig sind:** Mauern zum Wald und zur Westseite des Baugelbietes.
 - Einfriedigungen** müssen einen Mindestabstand von 5 m zum Waldrand einhalten.
 - Sichtdreiecke**
 - 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 (Kronennsatz >= 2,5 m oder entsprechender Abstand vom Straßenrand) und nicht durch zu große Pflanzliche Sichtbehinderungen erfolgen.
 - Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen sind in Form, Größe und Material in die Maßstäblichkeit des Baukörpers einfügen.
 - Werbeanlagen sind auf der Dachfläche nicht zulässig.
 - Unzulässig ist die Verwendung von grellen Farben, Leuchtklammern und blinkende Werbeanlagen.
 - Werbeanlagen dürfen max. eine Fläche von 15 m² haben.
 - Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5 m ab Geländeoberkante nicht überschreiten.
 - Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 10 m sind zulässig.
 - Eine Gemeinschaftswerbeanlage der Gemeinde mit den im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben ist im Bereich der Zufahrt des Gewerbegebietes anzustellen.
 - Immissionswerte:**
 - Für das Gewerbegebiet wird ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel von maximal 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts nach DIN 18005 festgelegt. Für Immissionswerte, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befinden, gelten nach DIN 18005 Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts als Schutzanspruch. Rechtsgrundlagen: §§ 1, 2, 50 BImSchG.
 - Hinweise und Empfehlungen**
 - Nachrichtliche Hinweise:**
 - Bei historischen Bodenfunden ist sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Altötting und der Ortsheimatpfleger zu verständigen.
 - Bei der rotumrandeten Fläche kann es sich um ein Bodendenkmal handeln. Aus diesem Grund müssen die Oberbodenarbeiten unter Aufsicht des BLD durchgeführt werden, soweit mit dem Denkmal nicht anders vereinbart wurde.
 - Immissionen:**
 - Geräusche- sowie Lärmabstimmungen im üblichen Umfang, die durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke entstehen, müssen grundsätzlich hingenommen werden.
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Einwirkbereich von Straßenimmissionen. Eventuelle künftige Forderungen auf die Errichtung von Lärmschermmaßnahmen durch den Straßenbaustatler können daher gemäß Ziffer III 15 (2) der Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
 - Schutzmaßnahmen bei Baumpflanzungen:**
 - Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Wenn nicht möglich, sind gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische/elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft anstalt für Straßenbau und Verkehrsweisen bzw. die DVWG Richtlinie GW125 zu treffen.



vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete M 1:2.500

- Verfahrensvermerke**
 - Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) Die Gemeinde Perach hat am 25.11.2020 die 2. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss Die Gemeinde Perach hat mit Beschluss vom 11.03.2021 den Entwurf der 2. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg i. d. F. vom 08.03.2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
 - Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Der Entwurf der 2. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 22.04.2021 bis 26.05.2021 in der Gemeindekanzlei Perach öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 12.04.2021 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindefest bekannt gemacht.
 - Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) Zu dem Entwurf der 2. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2021 bis einschließlich 26.05.2021 beteiligt. Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgelegten Anregungen wurden vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 09.08.2021 behandelt und zur Einbearbeitung in den Entwurf beschlossen.
 - Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) Die Gemeinde Perach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.08.2021 die 2. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Perach, den
Georg Eder, 1. Bürgermeister
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Die 2. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Die 2. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs. 3 und 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Perach, den
Georg Eder, 1. Bürgermeister

2. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes - Nr. 11 "Gewerbegebiet Allmannsberg"

Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ mit Inkrafttreten vom 28. März 2011

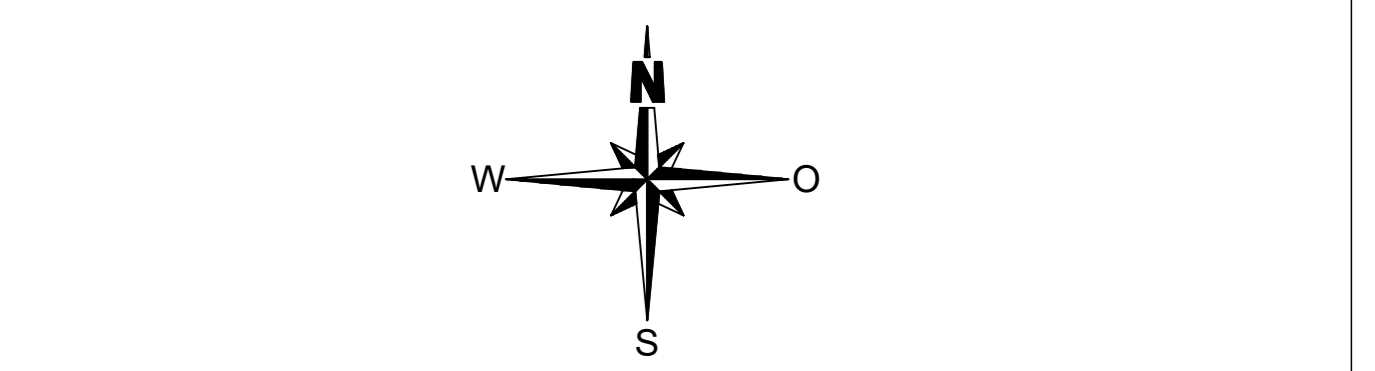
1. Änderung mit Inkrafttreten vom 07. Oktober 2015

der Gemeinde und Gemarkung 84567 Perach a.Inn

Landkreis Altötting, Regierungsbezirk Oberbayern



Genehmigungsfassung



M = 1 : 1000
gefertigt: Perach, den 09. Juni 2021

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Josef Sperrmann
Raffaelsstr. 2, 84567 Perach a.Inn
Telefon: 08670/91 99 26, Fax: 08670/91 99 27
E-Mail: info@j-sperrmann.de