

1. Änderung
des Bebauungsplanes - Nr. 4
"Am Bahnhof"
der Gemeinde und Gemarkung Perach



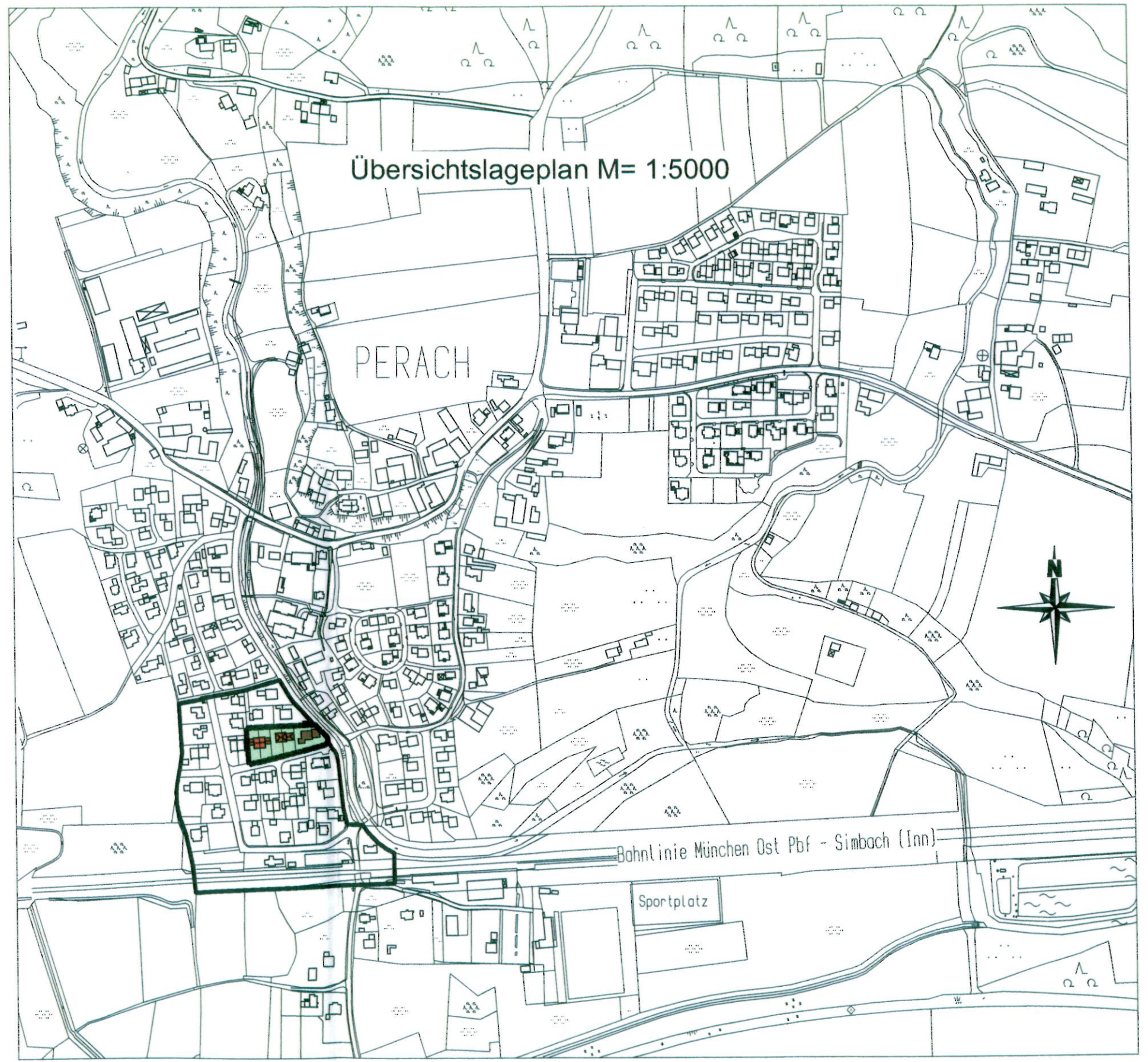
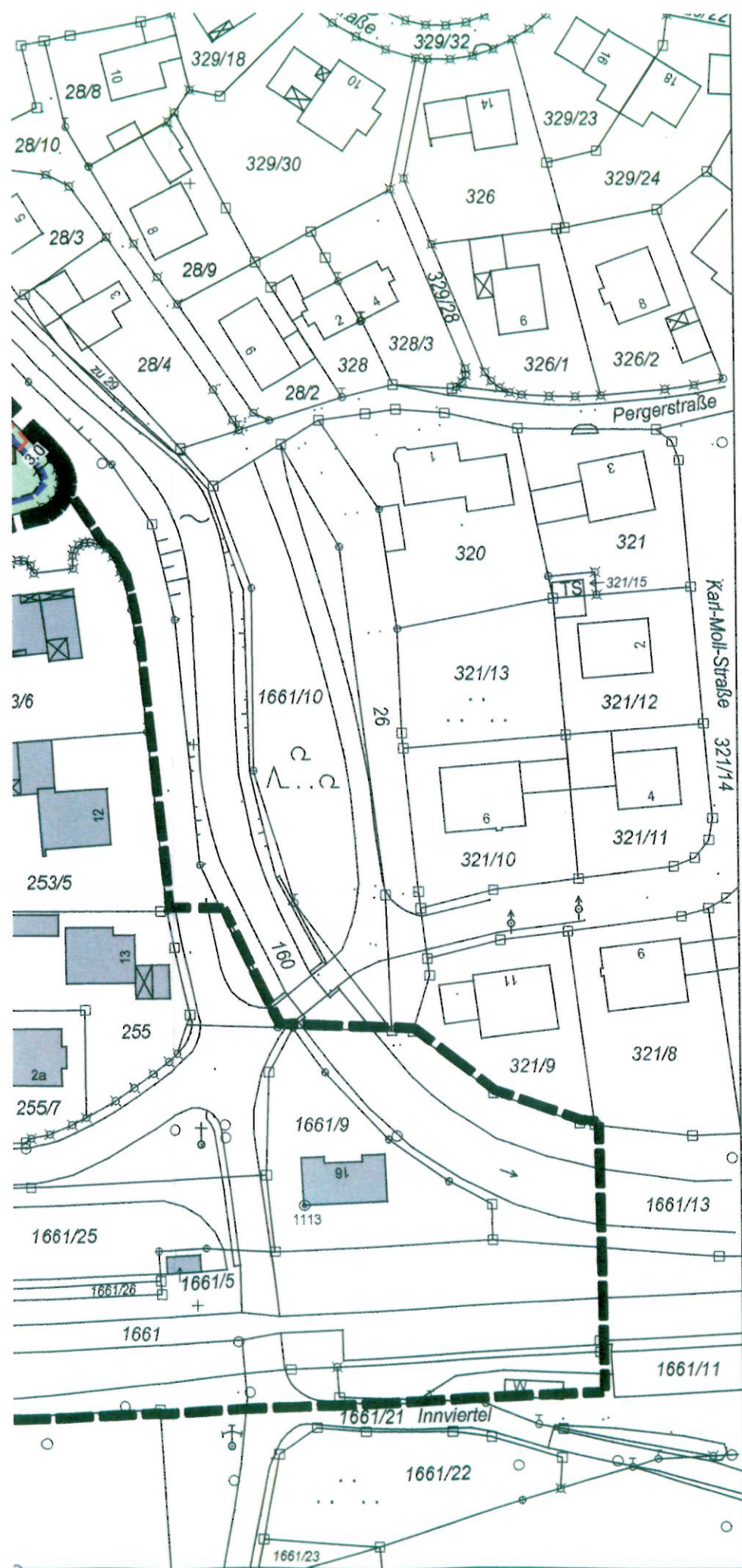
Genehmigungsfassung



M = 1 : 1000


gefertigt: Perach, den 24. Mai 2012

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



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

1. Art der baulichen Nutzung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes, farblich dargestellt

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bestand

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ 0,3) als Höchstmaß
Berechnung der Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO 1990

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ 0,6) als Höchstmaß
Berechnung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl erfolgt nach § 20 BauNVO 1990

FH max. zulässige Firsthöhe in Meter, 8,25 m

WH mind. mindest Wandhöhe in Meter, 4,50 m

WH max. max. zulässige Wandhöhe in Meter, 6,30 m

2 WE maximale Anzahl der Wohneinheiten (WE)
(2 Wohneinheiten je Wohngebäude)

DN 18°- 30° Dachneigung als Mindestmaß (18°)
Dachneigung als Höchstmaß (30°)

SD Satteldach

WD Walmdach

PD Pultdach

ZD Zeltdach

3. Bauweise, Baugrenzen


 offene Bauweise

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

II. Festsetzungen durch Text

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Bahnhof“, der Gemeinde Perach werden als

 „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.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO

GFZ 0,6 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 Erdgeschoßfußbodenhöhe der Garagen, Wohn- und Betriebsgebäude darf nicht mehr als 30 cm über OK Straße 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.








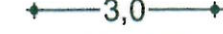



Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muss von der Grundstücksgrenze mindestens 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplätze für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann. Die Stellplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt sein.

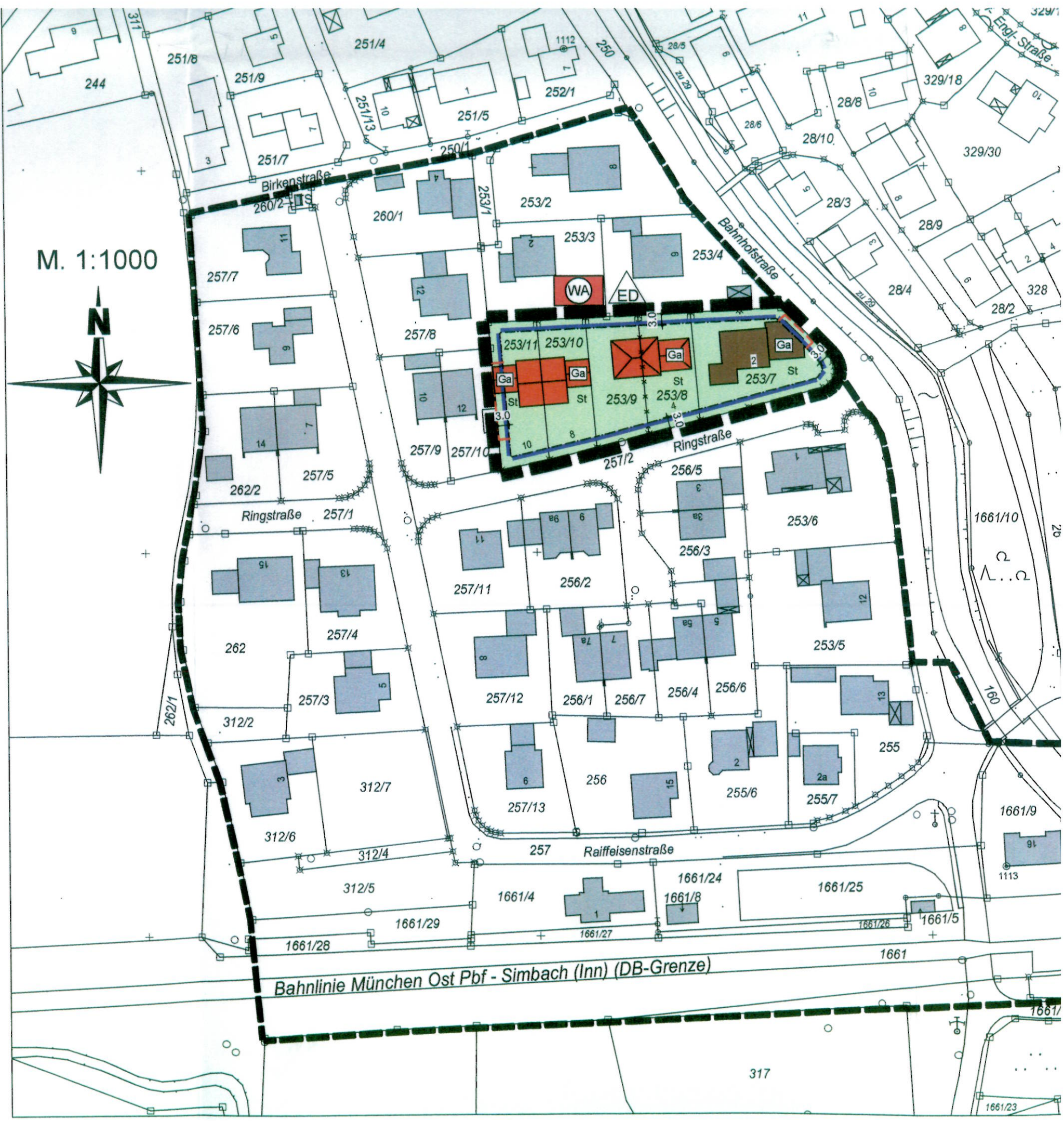
Folgender Stellplatzschlüssel wird zugrunde gelegt:

2 Stellplätze pro Einfamilienhaus

3 Stellplätze bei zwei WE/pro Wohngebäude






-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 -  Baugrenzen
 -  Umgrenzung von Flächen für Garagen/Carports
 -  Garagen, Carports, Überd. Pkw-Stellplätze als Vorschlag
 -  Pkw-Stellplätze als Vorschlag
- ### 6. Sonstige Planzeichen
- 253/7 Flurstücknummer (z.B. 253/7)
 -  Bestehende Grundstücksgrenze
 -  aufzulösende Grundstücksgrenze
 -  Maßzahl (z.B. 3,0 m)
 -  vorgeschlagene Bebauung
 -  bestehende Bebauung in der Änderung des Bebauungsplanes
 -  bestehende Bebauung im genehmigten Bebauungsplan






M. 1:1000



Schema der Nutzungsschablone für Einzel- und Doppelhäuser

Nutzungsschablone	
	
	
GRZ 0,3	GFZ 0,6
max. 2 WE	FH 8,25
WH mind. 4,50	WH max. 6,30
SD,WD PD,ZD	DN 18°- 30°

-  = Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet
-  = Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  = Bauweise, O = offene Bauweise
- GRZ 0,3 = max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), 0,3
- GFZ 0,6 = max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ), 0,6
- max. 2 WE = max. Zahl der Wohneinheiten (WE), 2 Wohneinheiten
- FH max. 8,25 = max. zulässige Firsthöhe in Meter, 8,25 m
- WH mind. 4,50 = mindest Wandhöhe in Meter, 4,50 m
- WH max. 6,30 = maximal zulässige Wandhöhe in Meter, 6,30 m
- SD, WD = Dachform, SD = Satteldach, WD = Walmdach
- PD, ZD = PD = Pultdach, ZD = Zeltdach
- DN 18°- 30° = Dachneigung in Grad von - bis, 18° bis 30°

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 18° bis 30° festgesetzt
Dachvorsprung:	
Traufe:	bis 1,20 m
Ortgang:	bis 1,30 m
Dachgauben:	zulässig sind max. zwei pro Dachseite mit einer max. Giebelseite von 2 qm und einer Dachneigung von mind. 28°.
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 6,30 m und einer minimalen Wandhöhe von 4,50 m festgesetzt.
Die maximale Wandhöhe firstseitig bei Pultdächern beträgt 6,30 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 Grenzabstände

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

3.5 Behandlung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

3.6 Einfriedungen

Die Einfriedungen im Gebiet sollen dem ländlichen Charakter angepasst sein.

3.7.1 Zulässig sind:

an allen Grundstücksgrenzen Einfriedungen bis zu 1,2 m Höhe.
Straßenseitige Maschendrahtzäue müssen hinterpflanzt werden.

3.7.2 Unzulässig sind:

Einfriedungen der Garagenzufahrten

3.8 Festsetzungen, Hinweise, Erläuterungen:

1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Bahnhos" siehe Plan.
Sämtliche weitere Festsetzungen, Hinweise, Erläuterungen ändern sich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 4, "Am Bahnhof" nicht und sind auch hier bindender Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Hinweise:

- 1 - Denkmalpflege - Historische Bodenfunde:

Im Erweiterungsbereich sind keine Bodendenkmäler durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erfasst. Sollten dennoch historische Bodenfunde aufgefunden werden, ist gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde sowie auch die Kreisheimatpflege zu verständigen.

- 2 - Schutzzonenbereich:

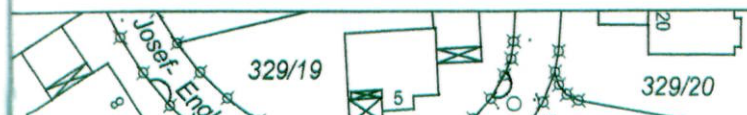
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.
Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

- 3 - Regen-, Oberflächen- und Schichtwasser:

Die Entsorgung des Niederschlagswassers ist breitflächig unter Ausnutzung der oberen belebten Bodenzone oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten.



Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Perach hat am 27. Februar 2012 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Bahnhof" beschlossen.

Perach, den 04. JUNI 2012

.....
Georg Eder, 1. Bürgermeister



2. Der Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 15. März 2012 bis 23. April 2012 in der Gemeindekanzlei Perach öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am 5. März 2012 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel bekannt gemacht.

Perach, den 04. JUNI 2012

.....
Georg Eder, 1. Bürgermeister



3. Die Gemeinde Perach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24. Mai 2012 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Perach, den 04. JUNI 2012

.....
Georg Eder, 1. Bürgermeister



4. Die Änderung des Bebauungsplanes ist vom Landratsamt Altötting - SG 51 mit dem Schreiben vom 04. JUNI 2012 zur Kenntnis genommen worden.

Perach, den 04. JUNI 2012

.....
Georg Eder, 1. Bürgermeister



5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 04. JUNI 2012 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 04. JUNI 2012

.....
Georg Eder, 1. Bürgermeister

