

1. Änderung
des Bebauungsplan - Nr. 5
**"Erweiterung
untere Siedlung"**
Gemeinde und Gemarkung Perach



Genehmigungsfassung



M = 1 : 1000

gefertigt: Perach, den 6. April 2010

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

I. Festsetzungen durch Planzeichen

Planteil nur gültig in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen (Teil II)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

 Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes

 Abgrenzung des Planungsgebietes



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, 8,25 m

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

DN 20°- 30° Dachneigung als Mindestmaß (20°)
Dachneigung als Höchstmaß (30°)

SD Satteldach

WD Walmdach

PD Pultdach

ZD Zeltdach

1.2 Bauweise, Baugrenzen



Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenzen

 Umgrenzung von Flächen für Garagen/Carports

St Flächen für Stellplätze

Ga Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze

1.3 Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

 Verkehrsberuhigter Bereich

 Sichtdreiecke

 öffentliche Flächen

II. Festsetzungen durch Text

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Erweiterung untere Siedlung“, 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. 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)

o offene Bauweise

 Baugrenze

 Umgrenzung von Garagen, Nebenanlagen, etc.

2.1 Höhenlage der baulichen Anlage

Bei Errichtung der Haupt- und Nebengebäude muss das Gelände dem Straßenniveau angepasst werden.

Die OK fertige Erdgeschossfußbodenhöhe der Garagen, Wohn- und Nebengebäude darf nicht über den Höhen des Höhenschnittes 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.

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:

- 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 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.

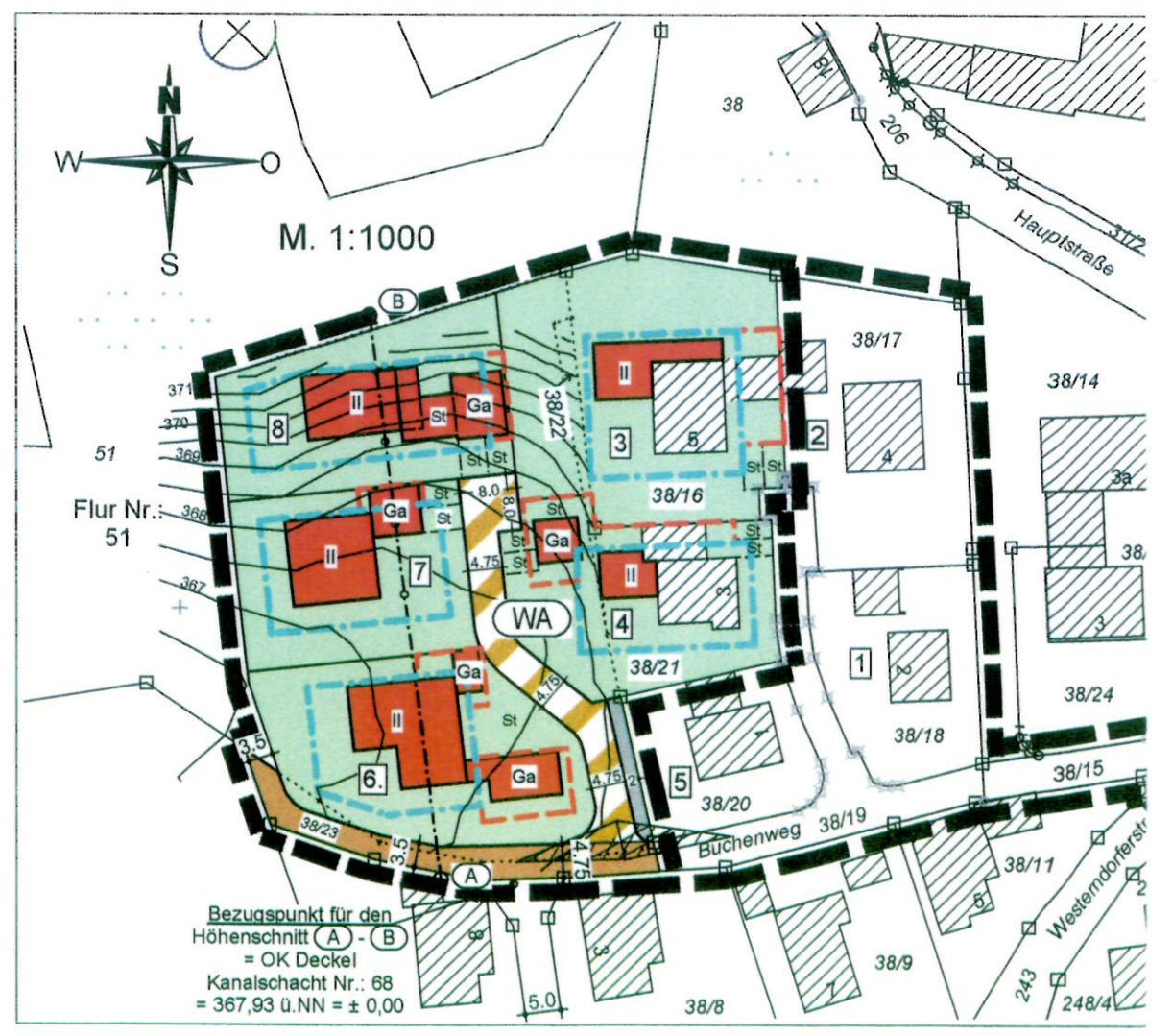
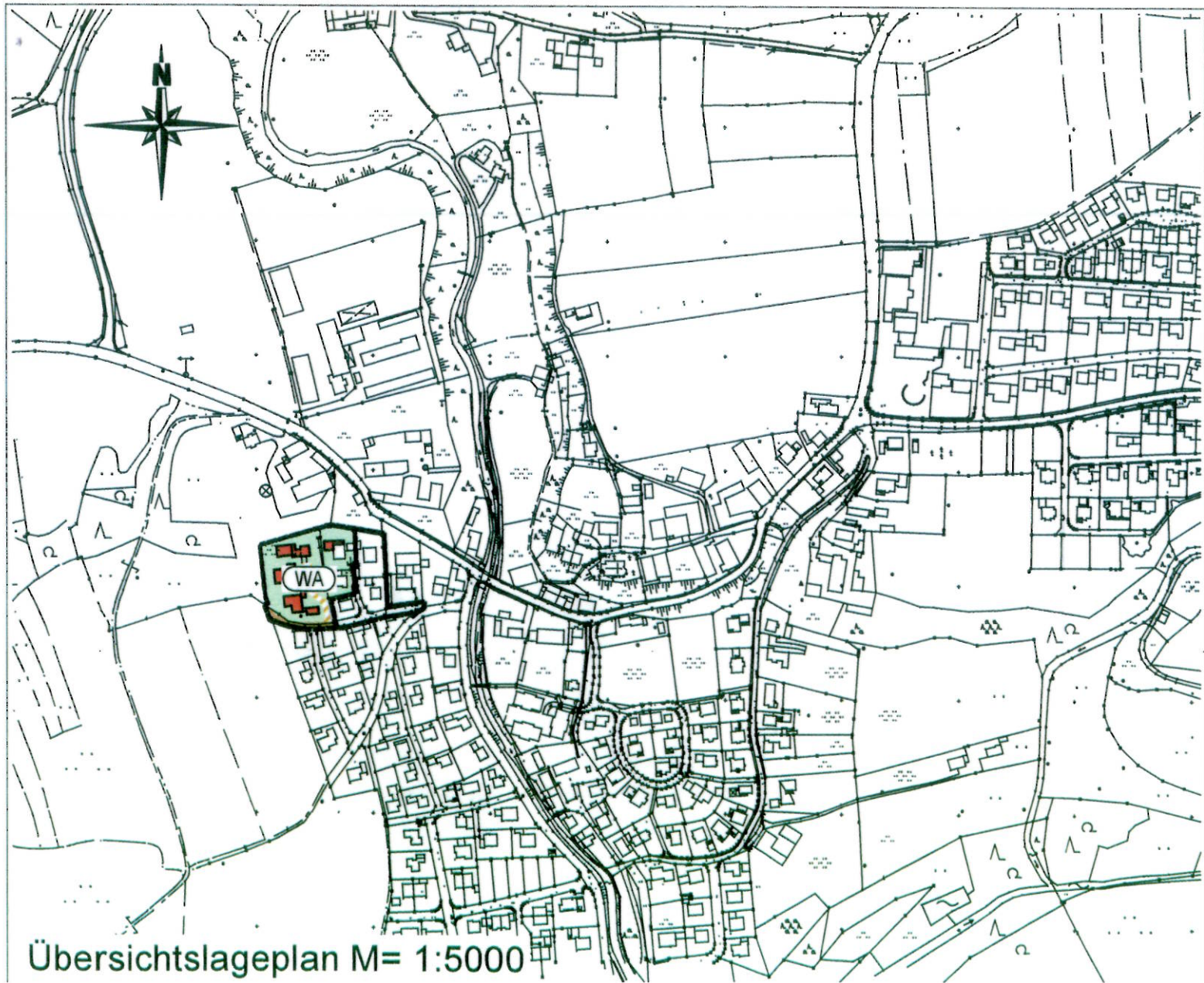
-  öffentliche Flächen
- 1.4. Sonstige Planzeichen**
-  Vorschlag für eine Bebauung
-  Bestehende Gebäude
-  Nummerierung der Bauparzellen/Baugrundstücke
- 51 Flurstücknummer (51)
-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Bestehende Grundstücksgrenze, innerhalb der Bebauungsplanänderung
-  Geplante Grundstücksgrenzen
-  Maßzahl (5,0 m)
-  Höhenschichtlinien, 368 m ü.NN

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 20° bis 30° festgesetzt
- Dachvorsprung:**
- Traufe:** bis 1,20 m
- Ortgang:** bis 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.

3.2 Wandhöhe

Die Wandhöhe traufseitig wird mit einer maximalen Wandhöhe von 6,00 m und einer minimalen Wandhöhe von 3,00 m festgesetzt.
 Die maximale Wandhöhe firstseitig bei Pultdächern beträgt 6,00 m.
 Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut.



Übersichtslageplan M= 1:5000

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 Garagen und Nebengebäude

Hohe Sockelausbildungen bei Garagen in Verbindung mit Aufschüttungen sind zu vermeiden.
Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig.
Die Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
Verschneidungen der Dachflächen mit dem Hauptdach sind konstruktiv und gestalterisch einwandfrei zu lösen.

3.5 Gebäudegestaltung:

3.5.1 Material:

Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk, in Holzbauweise oder mit überlugar Holzschalung 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.

3.5.2 Balkone:

Die Auskragungsweite darf maximal so groß sein, wie der Dachvorsprung.

3.5.3 Kamine:

Müssen in Firstnähe aus dem Dach stoßen, Kamine an der Außenwand und wellenförmige Kaminabdeckungen sind unzulässig.

3.5.4 Antennen:

Auffällig über dem Dach angebrachte Antennen sollen vermieden werden.
SAT-Schüsseln sind farblich an den Hintergrund oder die Dachfarbe anzupassen.
Eine Gemeinschaftsantenne für das Baugebiet ist wünschenswert.

3.5.5 Sockelbereich

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

3.6 Grenzabstände

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

3.7 Regelungen zur Abfallbeseitigung und zur Behandlung von Niederschlagswasser gem. § 9, Abs. 1 Nr. 14

3.7.1 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.

3.7.2 Bewegliche Abfalltonnen und Müllbehälter:

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

3.7.3 Behandlung von Niederschlagswasser

4. Gründordnerische Festsetzungen

4.1 Private Anpflanzungen

Pro Garten sind 3 Bäume gem. Auswahllisten vorgeschrieben, mindestens einer der vorgeschriebenen Bäume muss ein heimischer Obstbaum sein.

4.2 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 - Baumarten

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 Hei 150-175 bzw. H StU 14-16

4.3 Pflanzverbote

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

Chamaecyparis (Scheinzypresse)
Thuja (Lebensbaum)+++
Juniperus sabina (Sadebaum)+++
Prunus serotina (spätblühende Traubenkirsche) sowie Trauer-(Hänge-)formen einheimischer oder fremder Arten.

Juniperus virginiana (virg. Zeder)+++
Fichten (auch Omorika-Fichten)

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)+

4.4 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

3.7.3 Behandlung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

3.8 Einfriedungen

Die Einfriedungen im Gebiet sollen dem ländlichen Charakter angepasst sein.

3.8.1 Zulässig sind:

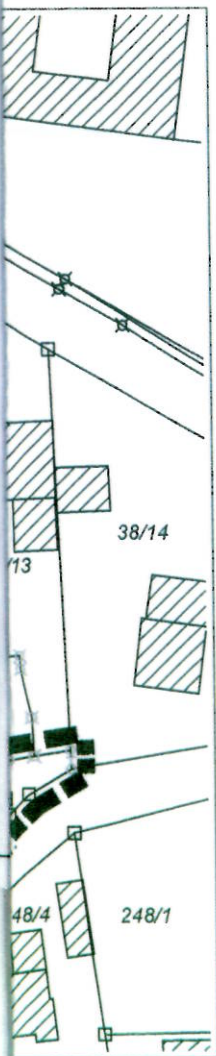
an allen Grundstücksgrenzen Einfriedungen bis zu 1 m Höhe. Straßenseitige Maschendrahtzäue müssen hinterpflanzt werden.

3.8.2 Unzulässig sind:

Einfriedungen der Garagenzufahrten

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



Nutzungsschablone	
WA	E
O	△
GRZ 0,4	GFZ 0,7
max. 2 WE	FH 8,25
WH mind. 3,00	WH max. 6,00
SD, WD	DN
PD, ZD	20°- 30°

Schema der Nutzungsschablone für Einzelhäuser

WA = Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet

E = Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

O = Bauweise, O = offene Bauweise

GRZ 0,4 = max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), 0,4

GFZ 0,7 = max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ), 0,7

max. 2 WE = max. Zahl der Wohneinheiten (WE), 2 Wohneinheiten

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

WH mind. 3,00 = mindest Wandhöhe in Meter, 3,00 m

WH max. 6,00 = maximal zulässige Wandhöhe in Meter, 6,00 m

SD, WD = Dachform, SD = Satteldach, WD = Walmdach

PD, ZD PD = Pultdach, ZD = Zeltdach

DN 20°- 30° = Dachneigung in Grad von - bis, 20° bis 30°

Bezugspunkt ist OK Deckel
Kanalschacht Nr.: 68
= 367,93 m ü.NN = ± 0,00

M = 1:300/300 ±0.00
366,00 m ü.NN

Gelände

Station

0+000

Höhenschnitt A - B

6.
FFB EG maximal
+0.30

7
FFB EG maximal
+0.70

8
FFB EG maximal
+1.60

+2.96

Bestand Gelände
neu Gelände

40,32

50,32

62,00

72,00

tens 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.

4.5 Pflanzzeitpunkt

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

III. Hinweise

1. Immissionen

1.1 Kreisstraße

Im Nordosten des Baugebietes verläuft die Kreisstraße AÖ 5. 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.

1.2 Landwirtschaft

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

2 Gestaltung:

Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit Art. 8 BayBO nicht verunstaltend wirken, der ortsüblichen Bauweise entsprechen und sich in das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen.


3 Maßnahmen für Behinderte:

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

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Perach hat am 18. November 2009 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Erweiterung untere Siedlung" beschlossen.

Perach, den 18. November 2009


.....
Georg Eder, 1. Bürgermeister



2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 18. Dezember 2009 bis 29. Januar 2010 in der Gemeindekanzlei Perach öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am 8. Dezember 2009 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel bekannt gemacht.

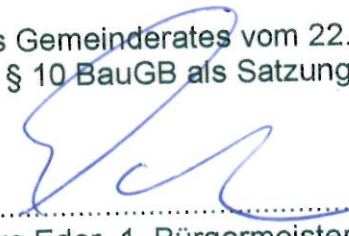
Perach, den 15. März 2010


.....
Georg Eder, 1. Bürgermeister



3. Die Gemeinde Perach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22. Februar 2010 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Perach, den 15. März 2010


.....
Georg Eder, 1. Bürgermeister



4. Die Änderung des Bebauungsplanes ist vom Landratsamt Altötting - SG 51 mit dem Schreiben vom 23. März 2010 zur Kenntnis genommen worden.

Perach, den 7.04.2010


.....
Georg Eder, 1. Bürgermeister



5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 7. April 2010 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 7.04.2010


.....
Georg Eder, 1. Bürgermeister

