

**BEBAUUNGSPLAN** GENEHMIGUNGSFASSUNG

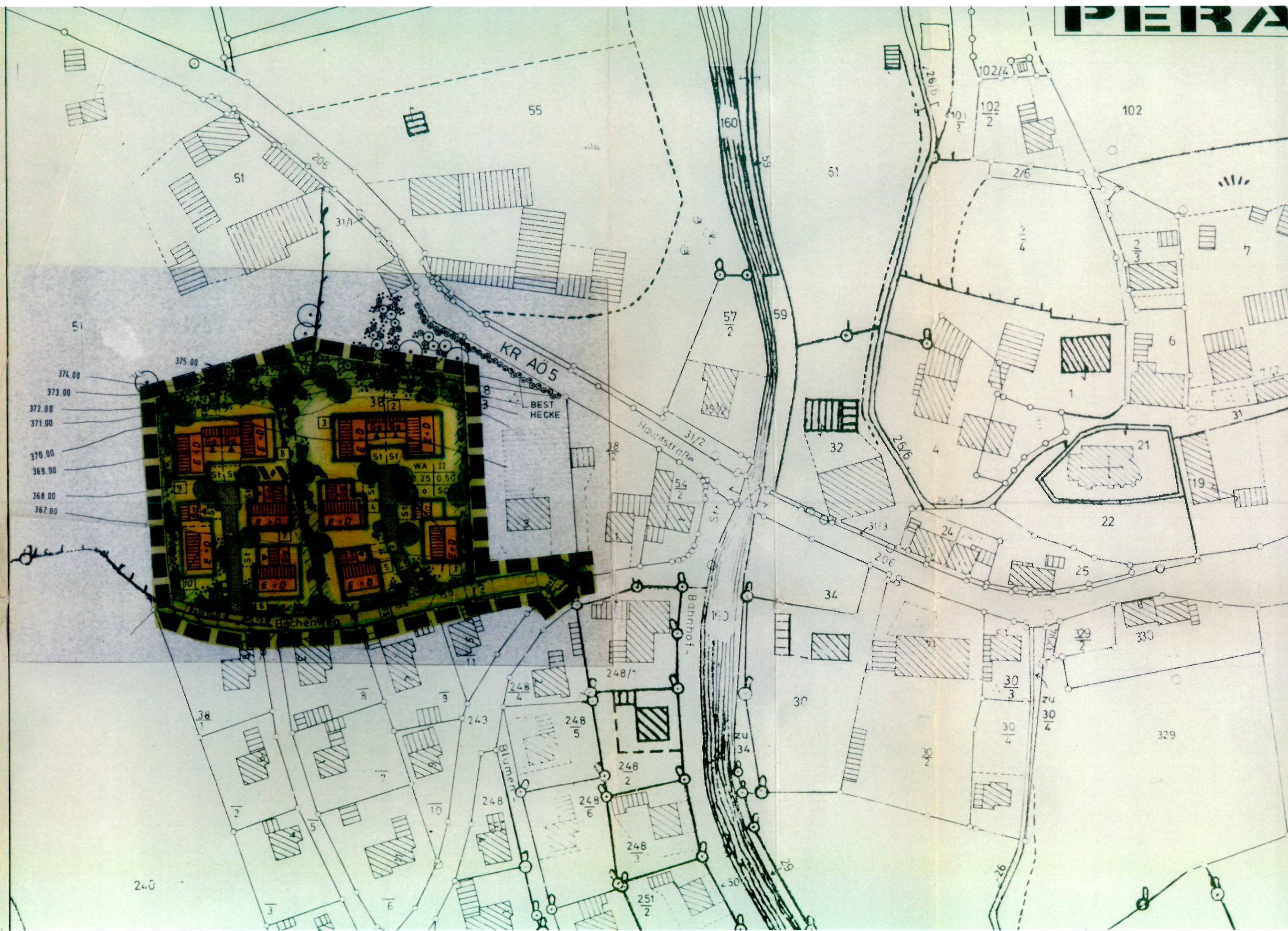
**ERWEITERUNG  
UNTERE SIEDLUNG**

GEMEINDE: PERACH PLAN NR. 5  
 LANDKREIS: ALTÖTTING  
 REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

GRUNPLANUNG:		BEILAGE: BEGRÜNDUNG		
MASSTAB:	3 AND	entw		
	2 AND	gez	APRIL 86	PESCHL
1:10000	1 AND	gepr	APRIL 86	SCHOSKE

ING-BURO DIPL-ING **P.KESSLER** EGGENFELDEN, DEN 24. 09. 1986  
 COPLAN GMBH  
 8330 EGGENFELDEN, SPITALPLATZ 7 TEL (08721) 705-43  
 8358 VILSHOFEN, KAPUZINERSTR 21 TELEFON (08541) 6150





374.00  
 373.00  
 372.00  
 371.00  
 370.00  
 369.00  
 368.00  
 367.00

240

KR A05

BEST HECKE

Hauptstraße

Bahnhof

Blumen

Eichenvo



# ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

## 1.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „ERWEITERUNG UNTERE SIEDLUNG“  
Gemeinde PERACH..... als Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. (siehe Nutzungsschablone)  
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (siehe Punkt 3.4.0 Stellplätze). Soweit planlich nicht anders festgesetzt sind Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser ausgeschlossen.

## 1.2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BBauG und § 16 und 17 BauNVO).  
Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte.

## 1.2.1 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Z
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform

## 1.2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE Z

Darstellung im Plan mit Festsetzung der Firstrichtung als:



als Höchstmaß zulässige Nutzung:  
2 Vollgeschosse

## 1.3.0 FESTSETZUNGEN NACH § 9 BBauG

- 1.3.1 MINDESTGRÖSSE Bei allen geplanten Einzelhausgrundstücken: ca. 416 m<sup>2</sup>
- 1.3.2 FIRSTRICHTUNG Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich (§ 9 (1) 2 BBauG).
- 1.3.3 BAUWEISE Offen, Einzelhausbebauung

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 2.8.0 KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

- 2.8.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 2.8.2 bestehendes Wohngebäude
- 2.8.3 bestehendes Nebengebäude
- 2.8.4 Böschung mit Ober- und Unterkante
- 2.8.5 abgemarkter Weg
- 2.8.6 Höhenschichtlinien
- 2.8.7 Flurstücksnummern
- 2.8.8 Freileitungsmast

# FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG (ART. 91 BayBO)

## 3.1.0 GEBÄUDEFESTSETZUNGEN

Gestaltung und Proportion: Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit § 12 BayBO nicht verunstaltend wirken. Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und wegen der Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird darüberhinaus folgendes festgesetzt:

Das Abschleppen des Hauptdaches (z.B. über angebaute Garagen und Nebengebäude) ist nur an einer Gebäudelängsseite bis zu 3,50 m Breite zulässig.

Empfehlung: Verhältnis von Hauslänge zur Hausbreite mindestens 1,5 : 1,0.

**Fassadengliederung und Material:** Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk auszuführen. Im DG kann eine überluchte Holzschalung angebracht werden. Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen und gebrochene Farbtöne zulässig, die Holzteile können naturbelassen bleiben bzw. mit heller bis mittelbrauner Lasur nachbehandelt werden. Unzulässig sind alle Arten von Verkleidungen - außer Holz.

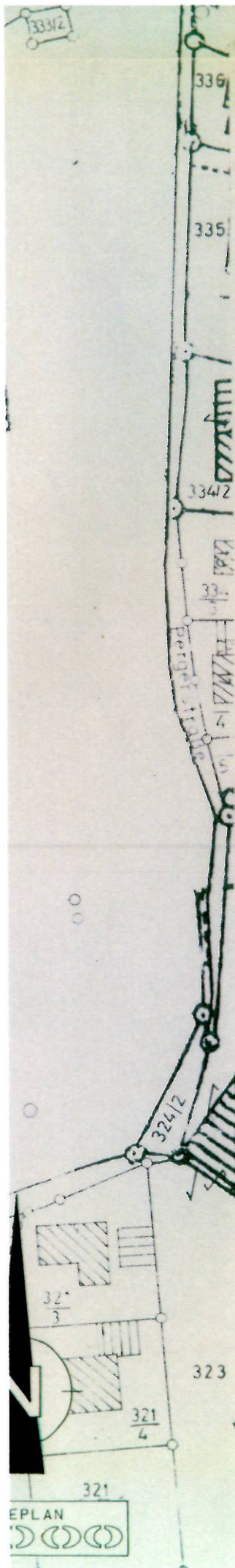
Dachdeckung: Pfannendeckung, naturrot

Dacheinschnitte: sind unzulässig



Kamine: müssen in Firströhe aus dem Dach stoßen; überbreite Kamine an der Außenwand und wellenförmige Kaminabdeckungen sind unzulässig.

Bewegliche Abfall- und Müllbehälter: Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaubehälter auszuführen. Der Nachweis ist im Zuge der Baueingabe zu erbringen.




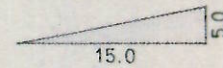






**2.3.0 BAUWEISE; BAUGRENZEN (§ 22 und 23 BauNVO)**



- 2.3.1  Offene Bauweise
- 2.3.2  Baugrenze

**2.4.0 VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICHE FLÄCHEN**

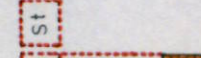


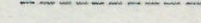
- 2.4.1  Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite
- 2.4.2  für Anlieger und Versorgungsfahrzeuge befahrbarer Wohnweg mit Angabe der Ausbaubreite
- 2.4.3  andere Fahrbahnbefestigung (siehe Punkt 3.5.0 Wege und Plätze)
- 2.4.4  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
- 2.4.5  Straßenbegrenzungslinie
- 2.4.6  Mülltonnenstandplätze

Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig.


**2.5.0 FÜHRUNG DER VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN, SOWIE LEITUNGEN**

- 2.5.1  bestehende/geplante Wasserversorgungsanlage
- 2.5.2  bestehende/geplante Abwasserbeseitigungsanlage

**2.6.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- 2.6.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen.
- 2.6.2  Garagen mit Firstrichtung, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 2.6.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2.6.4  Grundstücksgrenzen, im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung neu zu vermessen

**2.7.0 KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- 2.7.1  Parzellen - Nummerierung

... zu erbringen.

**Balkone:** Balkone sind in Holzkonstruktion bis Auskragungsweiten von 1,40 m zulässig. Eckeinschnitte sind nicht möglich.

**Sonnenkollektoren:** Die Kollektoren sind der Dachfläche anzupassen und zu integrieren.

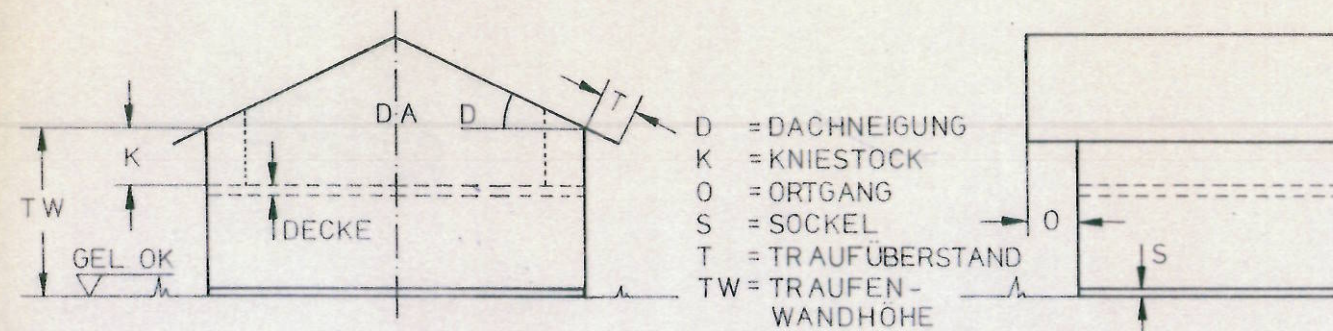
**Antennen:** Auffällig über dem Dach angebrachte Antennen sollen vermieden werden; Gemeinschaftsantennen für die Baugebiete sind wünschenswert.

**Empfehlung:** Fenster sind als Holzfenster mit Teilungen bzw. Sprossen auszuführen, Türen und Tore ebenfalls aus Holz. Die Verwendung von Metallfenstern und Türen sowie Glasbausteinen sollte vermieden werden.

**Dachgauben:** Einzelgauben sind bis zu einer Breite von 1,20 m zulässig.

**3.2.0 GEBÄUDEFORM, BAUHÜHN**

**3.2.1 Schema mit Darstellung der Maßeinheiten**



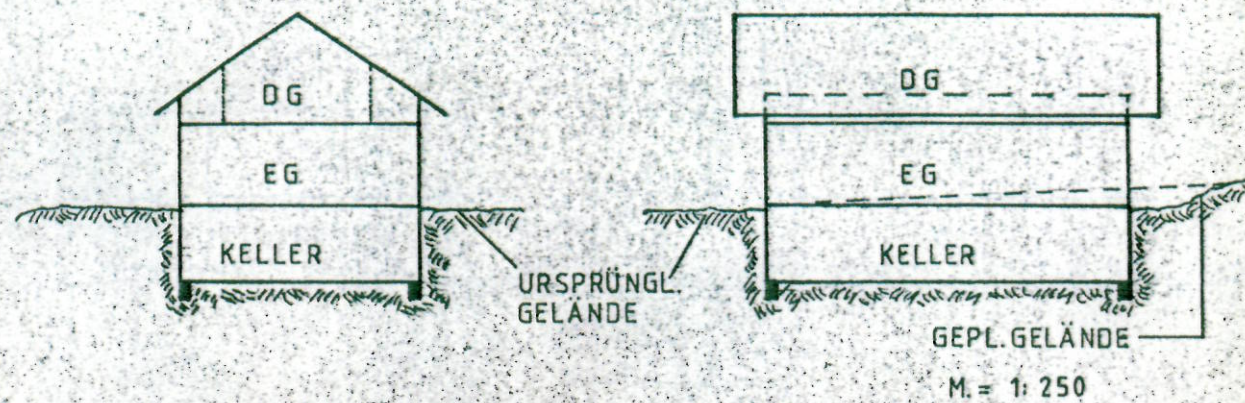
DA = DER FÜR DIE GESCHOSSFLÄCHE ANZURECHNENDE VOLL NUTZBARE DACHRAUM (HOHE ≥ 2,00 m)

**3.2.2 Zulässig sind entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan folgende Gebäude:**

<b>E + D</b>	<b>Gebäude mit Erdgeschoß und Dachausbau</b>
	<b>Dachform:</b> Satteldach (SD)
	<b>Dachneigung:</b> 30° - 38°
	<b>Kniestock:</b> mind. 0,80 m - 1,40 m
	<b>Traufüberstand:</b> 0,90 m
	<b>Ortgang:</b> 1,10 m
	<b>Sockel:</b> max. 0,20 m ohne Absatz



## SCHNITTE



### 3.3.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Hohe Sockelausbildung bei Garagen in Verbindung mit Aufschüttungen sind zu vermeiden, Abfahrtsrampen zu Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Die Errichtung von Kleintierställen und Hundezwingern ist generell unzulässig.

Traufen-Wandhöhe: Einfahrtsseitig nicht über 2,50 m. Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als Satteldach auszubilden.

## FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

### 4.1.0 EINFRIEDUNGEN

Zaunverlauf unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind bis 0,20 m zulässig. Die Höhe aller Zaunarten einschl. Fundament ist auf max. 1,00 m beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken zulässig. Pfeiler für Türen und Tore sind in Holz, verputztem oder weiß gestrichenem Mauerwerk, oder glattem Sichtbeton auszuführen. Einfriedungen sind als Holzstaketens- oder waagrechter Bretterzaun auszuführen. Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.

Zaunverlauf an seitlichen Grundstücksgrenzen entweder als Holzzaun ohne Sockel oder als Drahtzaun max. 1,00 m hoch, jedoch beidseitig hinterpflanzt.

#### Empfehlung:

Bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sollten Zäune nur seitlich, also zwischen Gebäuden und Grundstücksgrenze vorgesehen werden. Stehen Gebäude gruppenweise zusammen, sollte ein gemeinsamer Eingangsbereich mit bestimmter Gestaltung und Bepflanzung geschaffen werden.

### 4.2.0 EINGRÜNUNG, BEPFLANZUNG

#### 4.2.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt 4.2.2 und 4.2.3) anzulegen und zu unterhalten.

Rechtliche Grundlage für die Festsetzungen im privaten Bereich ist § 39b BBauG im Sinne § 30 BBauG, sowie Art. 8a BayBO. Auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zur freien Landschaft im Bereich der privaten Grünflächen ist besonders zu achten; je Grundstücksfläche sind je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Großbaum nach Ziffer 4.2.2 zu pflanzen mindestens jedoch 3 Großbäume je Grundstück.



Hundezwingern ist generell unzulässig.  
 Traufen-Wandhöhe: Einfahrtsseitig nicht über 2,50 m. Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als Satteldach auszubilden. Die Garagen sind in Bauhöhe, Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Verschneidungen der Dachflächen mit dem Hauptdach sind konstruktiv und gestalterisch einwandfrei zu lösen.

### 3.4.0 STELLPLÄTZE

Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mindestens 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann. Nebeneinander liegende Zufahrten sind nicht einzuzäunen und abgestimmt zu gestalten. (siehe Punkt 1.1.0 Art der baulichen Nutzung sowie 2.6.1 und 2.6.2 sonstige Festsetzungen).

Die Befestigung der Garagenzufahrten ist alternativ mit

- a) Natursteinpflaster
  - b) Rasengittersteinen
  - c) Betonverbundpflaster
  - d) wassergebundene Decke (Riesel)
- auszuführen.

Empfehlung: Die Garagenvorplätze sind zumindest bei aneinandergrenzenden Doppelgaragen durch Pflanzinseln zu gliedern: Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren empfohlen. Bei gleichzeitiger Begrünung der Restflächen.

### 3.5.0 WEGE UND PLÄTZE

Die befahrbaren Wohnwege (siehe Punkt 2.4.2 Verkehrsfl.) sind von den Straßenverkehrsflächen durch einen anderen Belag abzugrenzen.

schützen.

Die Befestigung der Fußwege, sowie der befahrbaren Wege und Plätze ist alternativ mit:

- a) Natursteinpflaster
- b) Betonverbundpflaster
- c) wassergebundener Decke (Riesel)
- d) Einstreu-Mastex

auszuführen.

Pflanzen mindestens jeden 3. Graben je Grundstück.

### 4.2.2 BÄUME, PFLANZLISTE

Als Alleebaum und Straßenbegleitgehölz besonders geeignet:

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatana	Bergahorn
Fagus sylvatica	Buche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Weißbuche
Quercus robur	Eiche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

Die Alleebäume sollen als Hochstämme, Mindesthöhe 350-400 cm, Mindeststammumfang 18-20 cm gepflanzt werden.

In Ergänzung bzw. alternativ zu den angeführten Baumarten können im privaten Bereich Obstgehölze (Hochstämme gepflanzt werden).

### 4.2.3 STRÄUCHER, PFLANZLISTE

Als Unterpflanzung zu Alleebäumen, sowie Hinterpflanzung seitiger Zäune besonders geeignet.

Rosa rugosa	Buschrose-niedrig
Rosa nitida	Buschrose-bodendeckend
Hypericum calycinum	Johanneskraut
Coryllus avellana	Haselnuß
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster
Symphoricarpos chenaulti	Schneebeere
Potentilla i.Arten	Fingerstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel

Die Sträucher sollen in den Größen 100cm - 150 cm gepflanzt werden

Zugelassen sind nur passende einheimische Bäume und Sträucher. Nicht gestattet ist die Pflanzung von landschaftsfremden buntlaubigen und exotischen Züchtungen sowie der säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und von Koniferenhecken.

### 4.2.4 PFLANZVORSCHLÄGE



Baumpflanzung im öffentlichen oder privaten Bereich nach Pflanzliste (siehe Punkt 4.2.2 Bäume).



Decksträucher als freiwachsende Hecke in Verbindung mit Pflanzgebot (siehe Punkt 4.2.3 Sträucher) zur Durchgrünung und als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft.



Private Grünfläche mit intensiver Durchgrünung



# VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a (6) und § 9 (8) BBauG vom 1. Okt. 1986 bis 14. Nov. 1986 in der Gemeinde öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 02. Okt. 1986 ortsüblich durch Amtstafel bekanntgemacht.



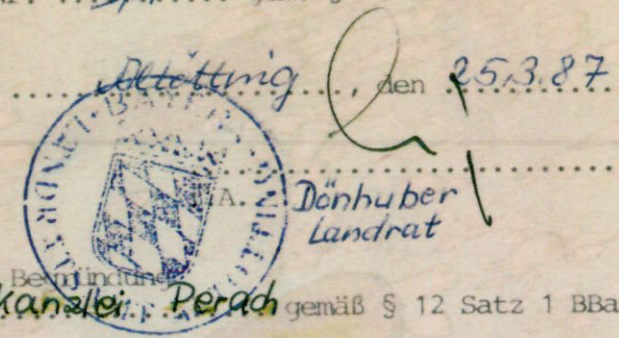
Perach, den 12. Dez. 1986  
Gemeinde Perach  
Johann M. M.  
Bürgermeister

Die Gemeinde Perach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26. Nov. 1986 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 91 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.



Perach, den 12. Dez. 1986  
Gemeinde Perach  
Johann M. M.  
Bürgermeister

Das Landratsamt Altötting hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 25.3.87 Nr. 471 gem. § 11 BBauG genehmigt.



Altötting, den 25.3.87  
Dönhuber  
Landrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 13. April 1987 in Gemeindekanzlei Perach gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt.

Die Genehmigung und die Auslegung sind am 03. April 1987 ortsüblich durch Anschlag an Amtstafel bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 2 des Bundesbaugesetzes über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

"Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Die Frist beginnt mit dem Tag dieser Bekanntmachung".



Perach, den 13. April 1987  
Gemeinde Perach  
Johann M. M.  
Bürgermeister