

BEBAUUNGSPLAN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 6
GEWERBEGEBIET INNVIERTEL**

GEMEINDE : PERACH
 LANDKREIS : ALTÖTTING
 REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

GRUNDPLANUNG				BEILAGE: BEGRÜNDUNG	
MASSTAB	3. AND			entw	CHRISTA
	2. AND			gez	"
1:1000	1. AND	05.03.90	CHRISTA	gepr	"

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT REISCHACH
 EGGENFELDENERSTR. 9
 8261 REISCHACH
BAUAMT

PERACH, DEN 16.10.89
P. Christa
 BAUTECHNIKER P. CHRISTA



km 93.5

Bahnhof München Ost Pbf - Simbach (Inn) DB Grenze

Sportanlage



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1 1 0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes NR. 6
 GEWERBEGEBIET INNVIERTEL, GEMEINDE PERACH
 als „EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET“ mit einem zulässigen Planungsrichtpegel
 von 60/45 dB(A) gem §8 BauNVO festgesetzt. (siehe Nutzungsschablone)
 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (siehe Punkt 2.4.0. Stellplätze)
 Soweit planlich nicht anders festgesetzt sind Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser
 sowie Einzelhandelsgroßprojekte von mehr als 600qm Verkaufsfläche
 ausgeschlossen.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE Z

Darstellung im Plan mit Festsetzung
 der Firstrichtung als



als Höchstmaß zulässige
 Nutzung

II VOLLGESCHOSSE


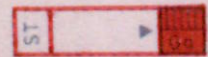

1 2 0 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE (Erläuterung)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Z	GE 2	II
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ	0,8	1,2
Bauweise	Dachform	0	SD

1 3 0 FESTSETZUNGEN NACH §9 BauGB

- 1 3 1 MINDESTGRÖSSE Bei allen geplanten Grundstücken
 1920 m²
- 1 3 2 FIRSTRICHTUNG Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich
- 1 3 3 BAUWEISE offen, Einzelhausbebauung und Gewerbehallen

1 7 0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1 7 1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezaunt werden dürfen
- 1 7 2  Garagen mit Firstrichtung. Zufahrt in Pfeilrichtung
- 1 7 3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG




(Art. 91 BayBO)

2 1 0 GEBAUDEFESTSETZUNGEN

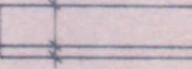
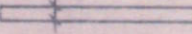

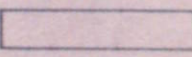




- Dächer Das Abschleppen des Hauptdaches (z.B. über angebaute Caragen und Nebengebäude) ist nur an einer Gebäudelängsseite bis zu 3,50 m Breite zulässig
 Traufseitige Dacheinschnitte an den Gebäudeecken sind unzulässig
 Dachdeckung Pfannendeckung oder Dachziegel, naturrot
- Fassadengliederung und Material Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk in Holzbauweise oder mit überlagerter Holzschalung auszuführen. Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen und gebrochene Farb-
 töne zulässig, die Holzteile können naturbelassen bleiben bzw. mit heller bis mittelbrauner Lasur nachbehandelt werden
 Unzulässig sind alle Arten von Verkleidungen außer Holz
- Balkone Balkone sind in Holzkonstruktion bis Auskragungsweiten von 1,40 m zulässig. Eckenschnitte sind nicht möglich
- Kamine Kamine müssen in Firstnähe aus dem Dach stoßen. überbreite Kamine an der Außenwand und wellenformige Kaminabdeckungen sind unzulässig
- Sonnenkollektoren Die Kollektoren sind der Dachfläche anzupassen und zu integrieren
- Dachgauben Dachgauben sind nicht zulässig
- Dachflächenfenster Liegende Dachflächenfenster bis max. 1 m² Fensterfläche sind zulässig

Empfehlungen Das Verhältnis von Hauslänge zur Hausbreite sollte mindestens 1,5 : 1,0 sein
 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


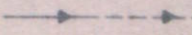
1.4.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 22 und 23 BauNVO)

- 1.4.1  offene Bauweise
- 1.4.2  Baugrenze
- 1.4.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.5.0 VERKEHRSFLACHEN, OFFENTLICHE FLACHEN

- 1.5.1  Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite und Gehweg
- 1.5.2  Öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite
- 1.5.3  für Anlieger und Versorgungsfahrzeuge befahrbarer öffentlicher Wohnweg mit Angabe der Ausbaubreite
- 1.5.4  Andere Fahrbahnbefestigung (Ausführung siehe Punkt 2.5.0 Wege und Plätze)
- 1.5.5  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig.
- 1.5.6  Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- 1.5.7  Öffentliche Grünfläche mit Angabe der Pflanzonenbreite
- 1.5.8  Private Grünfläche mit Angabe der Pflanzonenbreite

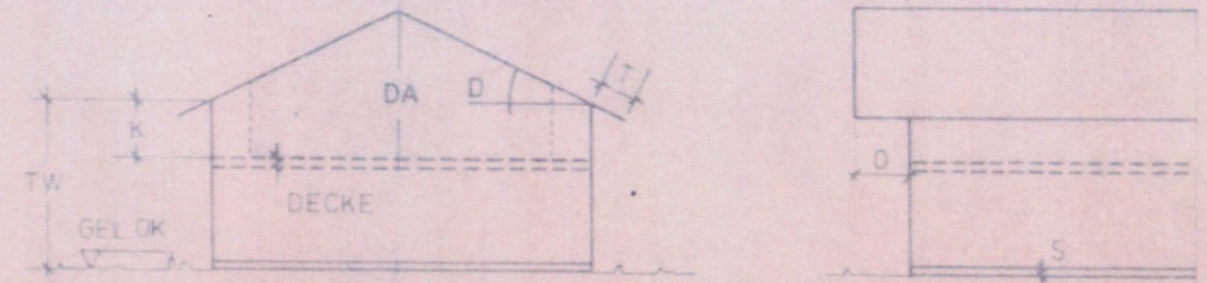
1.6.0 FÜHRUNG DER VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN SOWIE LEITUNGEN

- 1.6.1  bestehende bzw. geplante Wasserversorgungsanlage
- 1.6.2  bestehende bzw. geplante Abwasserbeseitigungsanlage

Auffällig über dem Dach angebrachte Antennen sollten vermieden werden. Gemeinschaftsantennen für die Baugebiete sind wünschenswert.

2.2.0 GEBAUDEFORM, BAUHÖHEN

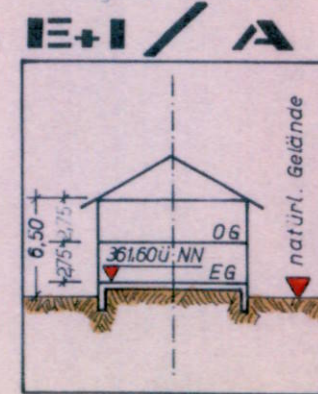
Schema mit Darstellung der Maßgrößen für nachfolgende Festsetzungen



- D = DACHNEIGUNG
- K = KNIESTOCK
- O = ORTGANG
- T = TRAUFBÜBERSTAND
- TW = WANDHÖHE TRAUFEITIG
- S = SOCKEL
- DA = DER FÜR DIE GESCHOSSFLÄCHE ANZURECHNENDE VOLL NUTZBARE DACHRAUM (HÖHE ≈ 2,00 m)

Zulässig sind entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan folgende Gebäude

2.2.1



- | | |
|----------------------|-------------------------------|
| Gebäude mit | Erdgeschoß und 1. Obergeschoß |
| Dachform | Satteldach |
| Dachneigung | 25° - 35° |
| Kniestock | über 1. OG nicht zulässig |
| Traufüberstand | max. 1,00 m |
| Wandhöhe traufseitig | max. 6,70 m |
| Ortgang | max. 1,00 m |
| Sockel | max. 0,20 m |

2.2.2

- Gebäude mit
- Dachform
- Dachneigung
- Kniestock
- Traufüberstand
- Wandhöhe traufseitig
- Ortgang
- Sockel

Die zulässige Traufhöhe der einzelnen Gebäude ist der Plandarstellung (2.2.1) zu entnehmen. Ab Traufhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Unterkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante der Dachhaut an der Traufe.

Ausnahmen sind nur für betrieblich erforderliche Einzelbauwerke z.B. Silos, Speicherbauten, Schornsteine, Aufzüge usw. zulässig.

2.3.0 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

Hohe Sockelausbildungen bei Garagen in Verbindung mit Aufschüftungen sind zu vermeiden. Abfahrtsrampen zu Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nicht zulässig.

Wandhöhe traufseitig: 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.

2.4.0 STELLPLATZE

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 1.6.1 und 1.6.2 sonstige Festsetzungen). Die Befestigung der Garagenzufahrten ist sickerfähig und alternativ auszuführen mit:

- a) Natursteinpflaster
- b) Betonsteinpflaster
- c) wassergebundene Decke (Riesel)
- d) Einstreu-Mastex

Empfehlung: Die Garagenvorplätze sind zumindest bei aneinandergrenzenden Doppelgaragen durch Pflanzinseln zu gliedern. Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren Gestaltung...


3.2.1 BEPFLANZUNG, EINGRUNUNG

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt 1.5.7 / 1.5.8 / 3.2.2a und 3.2.2 b anzulegen und zu unterhalten.

Es sind nur passende einheimische Bäume und Straucher zu pflanzen. Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden buntlaubigen und exotischen Zuchtformen sowie der säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und von Koniferenhecken.

Auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zur freien Landschaft hin ist im Bereich der privaten Grünflächen besonders zu achten, dabei sind 15% der nicht überbaubaren Fläche als Grünfläche zu bepflanzen. Bei den Pflanzflächen ist eine Pflanzdichte von 1 Gehölz je 2 qm nach Punkt 3.2.2a mindestens vorzusehen.

Empfehlung: Im Zuge des Bauantrages wäre es sinnvoll, einen Außenanlage-Plan mit einzureichen.
Pflanzvorschläge



Baumpflanzung im öffentlichen oder privaten Bereich nach Pflanzliste (siehe Punkt 3.2.2 a) Bäume)

Deckstraucher als freiwachsende Hecke in Verbindung mit Pflanzgebot (siehe Punkt 3.2.2 b) Straucher) zur Durchgrünung und als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft

3.2.2 PFLANZLISTEN

a) Bäume

Als Alleebaum und Straßenbegleitgehölz sind zugelassen:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fagus sylvatica	Buche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Weißbuche
Quercus robur	Eiche
Fraxinus excelsior	Esche

Die Alleebäume sollen als Hochstämme, Mindesthöhe 350 - 400 cm, Mindestumfang 18 - 20 cm gepflanzt werden. In Ergänzung bzw. alternativ zu den angeführten Baumarten können im privaten Bereich Obstgehölze (Hochstämme) gepflanzt werden.

b) Straucher

Für Baum- und Strauchhecken, Verkehrsbegleitgrün sowie Hinterpflanzung seitlicher Zäune sind zugelassen: (Pflanzgrößen 100 - 150 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Alpenbeere

Bei längeren Zaunabschnitten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur zwei parallelen Fahrspuren bei gleichzeitiger Begrünung der Restfläche empfohlen.

Ribes alpinum	Alpenbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

2.5.0 WEGE UND PLATZE



Die gekennzeichneten Flächen (siehe Punkt 1.5.0 Verkehrsflächen, öffentliche Flächen) sind von den Straßverkehrsflächen durch einen anderen Belag abzugrenzen. Bäume sind in befestigten Flächen mit Baumscheiben oder Hochbeeten zu schützen.

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

- a) Natursteinpflaster
- b) Betonsteinpflaster
- c) wassergebundene Decke (Riesel)
- d) Einstreu-Mastex

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1.0 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 Holzstaketen- oder waagrechtter 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.

3.1.1 WERBEANLAGEN





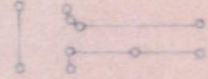

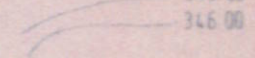
Reklamen über Traufe und First sind unzulässig.

Empfehlung



Bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sollte der Vorgartenbereich zum öffentlichen Straßenraum nicht eingezäunt werden. Stehen Gebäude gruppenweise zusammen, sollte ein gemeinsamer Eingangsbereich mit Bepflanzung gestaltet werden.

HINWEISE

4.1.0 KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

4.1.1		Flurstücksgrenze mit Grenzstein
4.1.2		bestehendes Wohngebäude
4.1.3		bestehendes Nebengebäude
4.1.4		Boschung mit Ober- und Unterkante
4.1.5		abgemerkter Weg
4.1.6	111/3, 123	Flurstücksnummern
4.1.7		Freileitungsmast
4.1.8		Höhenschichtlinien

4.2.0 SONSTIGE HINWEISE UND PLANZEICHEN

- Gestaltung**
 Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit §12 BayBO nicht verunstaltend wirken, der ortsüblichen Bauweise entsprechen und sich in das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- Bewegliche Abfalltonnen 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.
- 
 Grundstücksgrenzen, im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung neu zu vermessen.
- 
 Parzellen - Nummerierung.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 7 (2) und § 9 (8) BauGB vom 06. Nov. 1989 bis 15. Dez. 1989 in der Gemeindekanzlei Perach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 26. 10. 89 ortsüblich durch Ansschlag an der Gemeindefel bekanntgemacht.



Perach den 18. 12. 89

Johann von
Bürgermeister

Die Gemeinde Perach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24. 01. 90 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art 91 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.



Perach den 02. 02. 90

Johann von
Bürgermeister

Das Landratsamt Altötting hat ~~den~~ Bebauungsplan mit Schreiben vom 28. 6. 90 Nr. 21 gem. § 11 Abs. 3 BauGB ~~erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden~~ genehmigt.

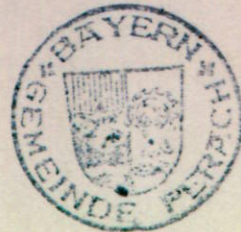
Altötting den 28. 6. 90

Dönhuber
Landrat und Mds

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 13. 07. 90 gemäß § 6, 2 Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) 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 Baugesetzbuches 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."
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Perach den 13. 07. 90

Johann von
Bürgermeister