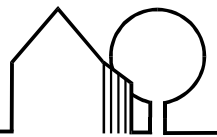




2. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 „ERWEITERUNG GOETHESTRASSE-NORD“

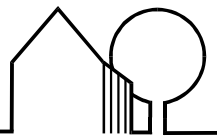
GEMEINDE PERACH
LANDKREIS ALTÖTTING



Bebauungsplan: 2. Erw. Goethestraße Nord Bl.
Gemeinde: Perach Nr. 2
Landkreis: Altötting

ARCHITEKTURSCHMIEDE
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wald
Telefon 09928/9400-0

Dipl. Ing. Univ. Georg Oswald, Architekt und Stadtplaner
Dipl. Ing. Univ. Hans Nicklas, Landschaftsarchitekt



Bebauungsplan: 2. Erw. Goethestraße Nord
Gemeinde: Perach
Landkreis: Altötting

Bl.
Nr. 3

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANLICHE ÜBERSICHT



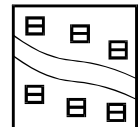
2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



3. EINGRIFFSREGELUNG - AUSGLEICHBILANZIERUNG

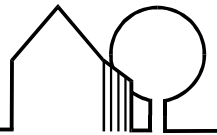


4. BEBAUUNGSPLAN MIT FESTSETZUNGEN



5. VERFAHREN



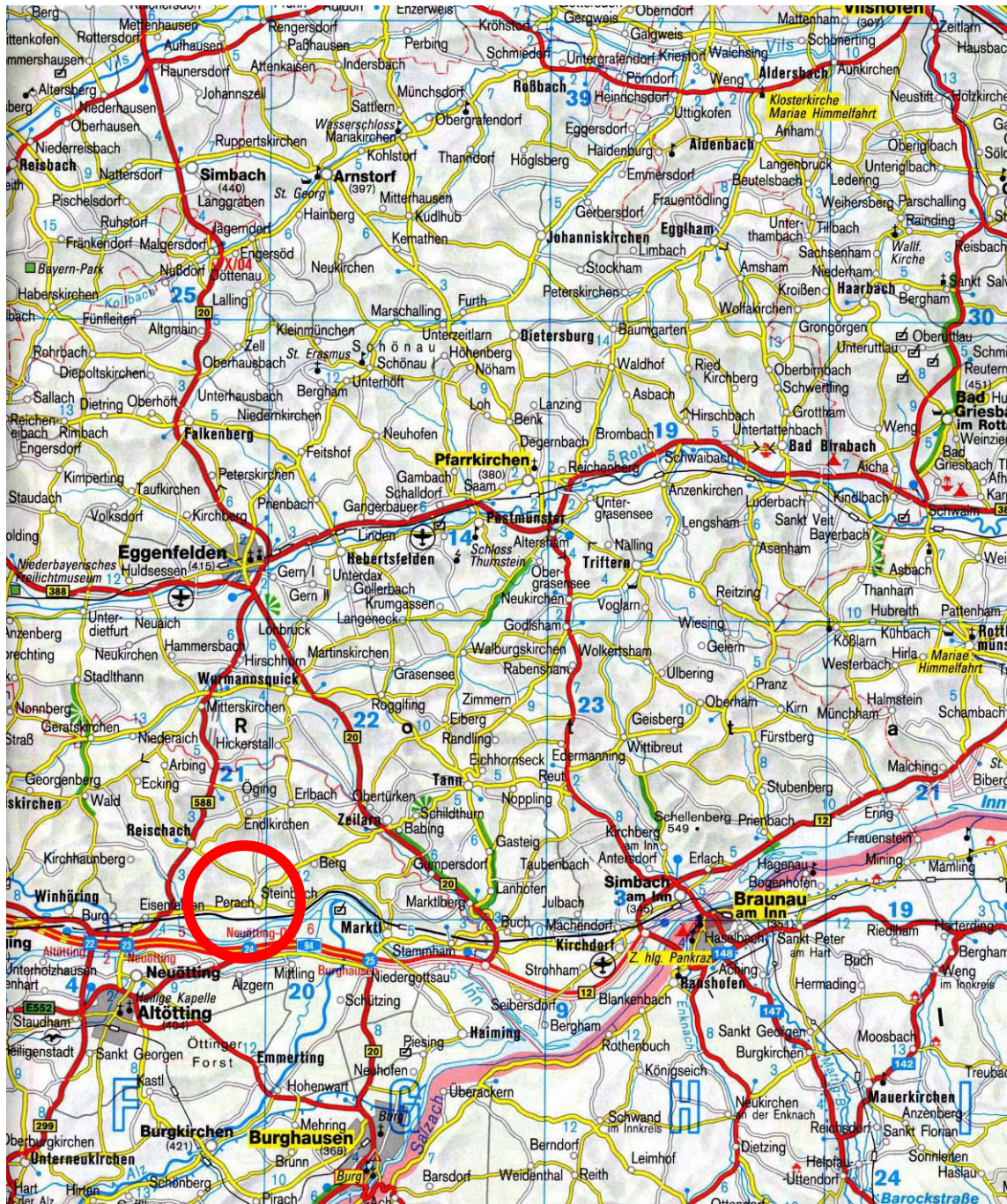


Bebauungsplan: 2. Erw. WA Goethestraße Nord Bl.
Gemeinde: Perach
Landkreis: Altötting Nr. 4



1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 Ausschnitt aus einer Straßenatlas-Karte M = 1 : 300.000





Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

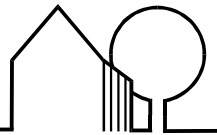
2. Erw.WA Goethestraße Nord
Perach
Altötting

Bl.
Nr. 5



1.2 Luftbild Ortslage in Perach

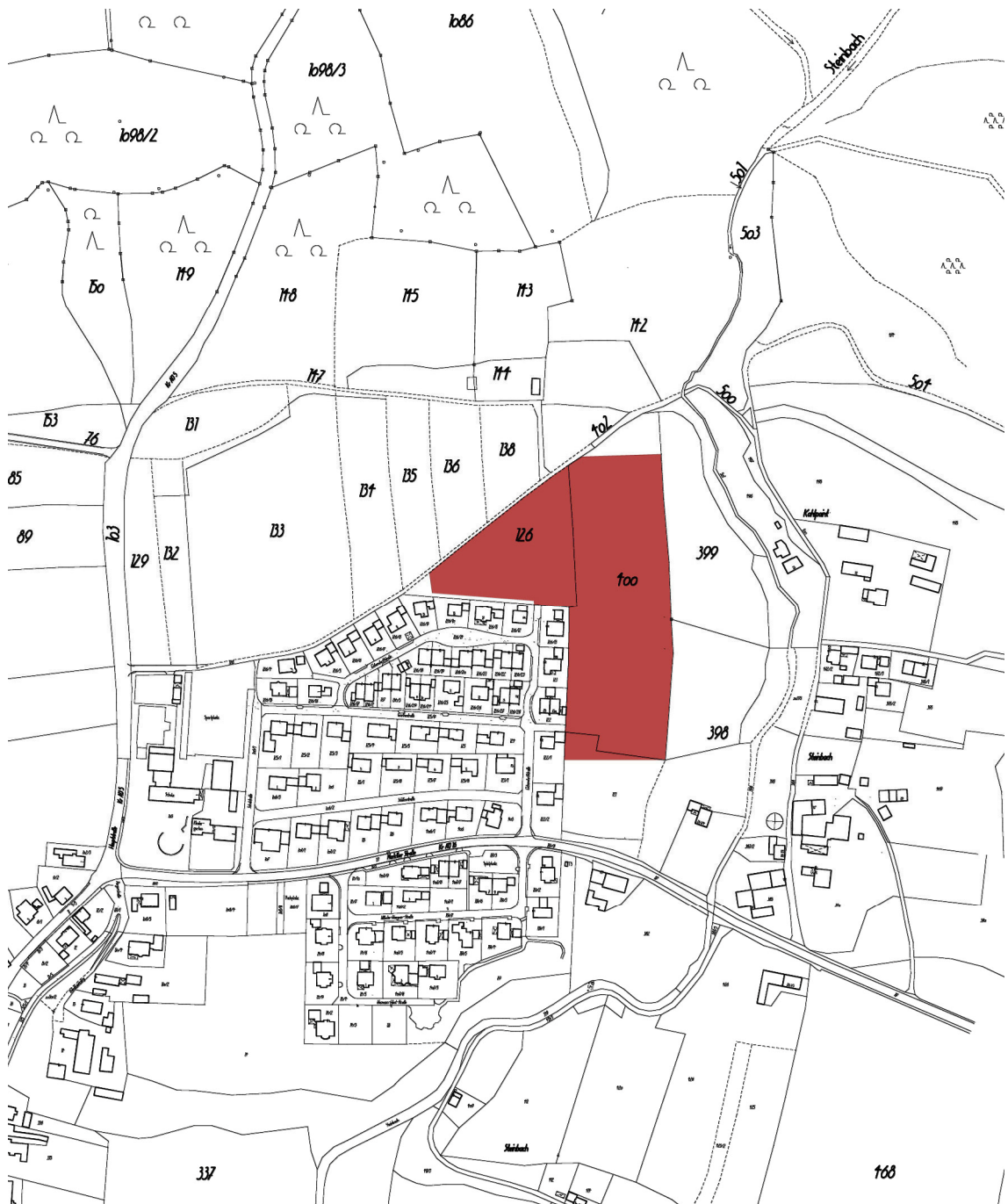


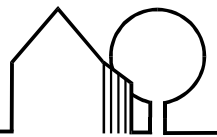


Bebauungsplan: 2. Erw. WA Goethestraße Nord Bl.
Gemeinde: Perach Nr. 6
Landkreis: Altötting



1.3 Lage des Baugebietes in Perach, M = 1 : 5.000

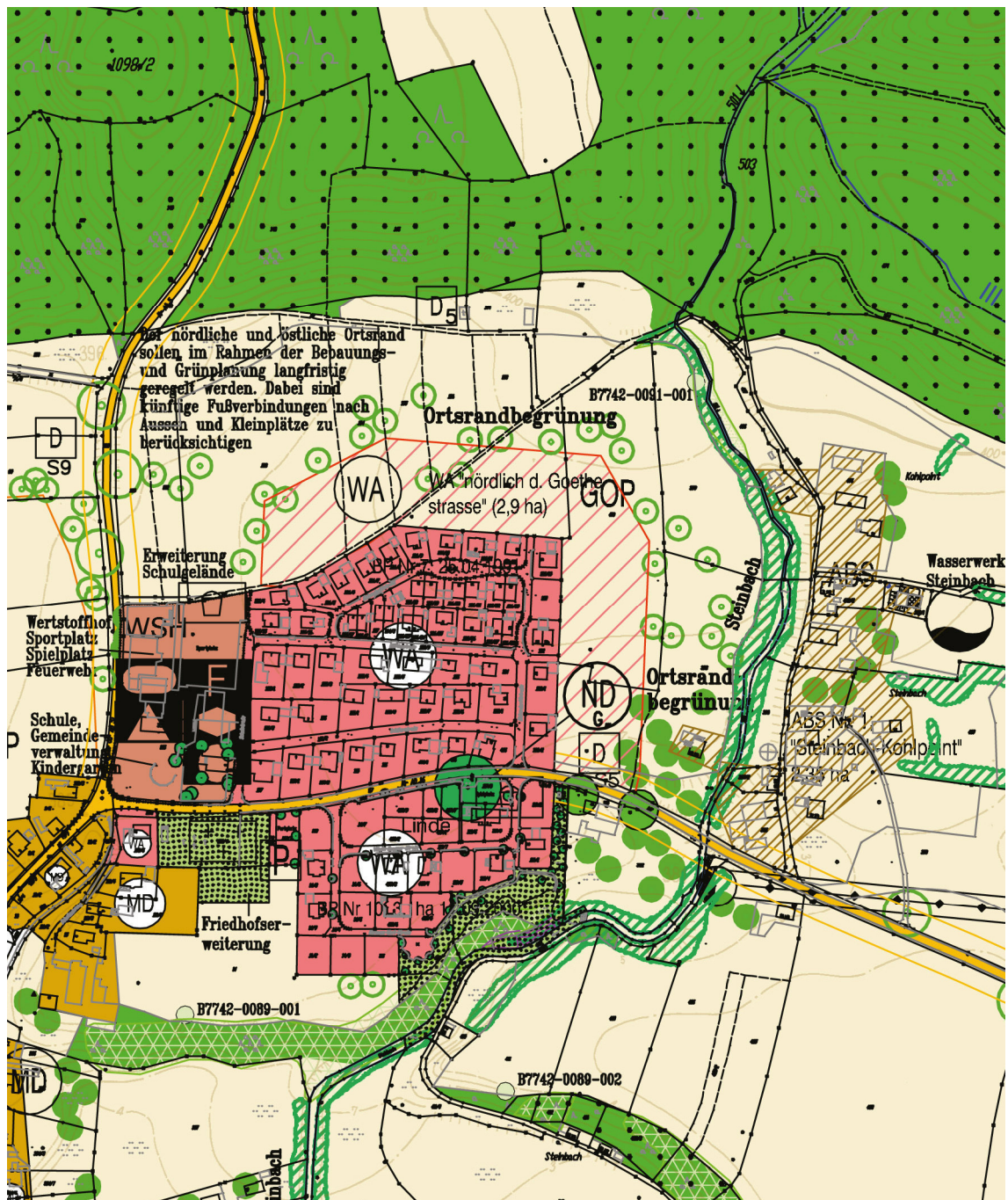


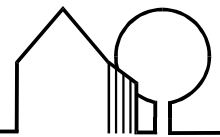


Bebauungsplan: 2. Erw. WA Goethestraße Nord Bl.
Gemeinde: Perach Nr. 7
Landkreis: Altötting



1.4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Perach, Bereich Perach, M 1 : 5.000





Bebauungsplan: 2. Erw. WA Goethestraße Nord Bl.
Gemeinde: Perach Nr. 9
Landkreis: Altötting



2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1.1 Zweck und Ziel der Planung

Neben den regionalen Entwicklungszielen der Region 18 Südost-Oberbayern soll auch die gemeindliche Entwicklung von Perach als Wohngemeinde in der Nähe zum Mittelzentrum Altötting/Neuötting und als Wohngemeinde mit hohem Naherholungspotenzial verfolgt werden. Die Bevölkerungsentwicklung allgemein ist durch die demografischen Veränderungen eher rückläufig. Die Gemeinde Perach will dieser Entwicklung durch die Gewinnung von Zuziehern, möglichst junger Familien, entgegen treten.

Deshalb sollen im Hauptort der Gemeinde Perach auch weiterhin Wohnbaugebiete entwickelt werden. Im Gemeindegebiet von Perach stehen zurzeit keine Bauplätze zur Verfügung. Der Gemeinde liegen zurzeit 16 Bauanfragen vor, davon bereits 8 feste Zusagen zum Baugrunderwerb, aber die damals ausgewiesenen freien Bauparzellen sind nachweislich bebaut. Das geplante Baugebiet „WA Westlich der Schule“ kommt nicht mehr zur Ausführung, da die benötigten Flächen nicht erwerbbar sind. Dafür soll das Gebiet nördlich der Goethestraße als allgemeines Wohngebiet mit 24 Bauparzellen ausgewiesen werden.

2.1.2 Planungsgrundlagen

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche größtenteils als geplantes WA dargestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen durch Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 2 geschaffen werden.

In diesem Deckblatt wird das Plangebiet als WA ausgewiesen. Im Gegenzug werden bisher vorgesehene periphere Wohnbauflächen, die im Flächennutzungsplan als geplante Flächen dargestellt sind, nicht mehr weiterverfolgt und aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.



Bebauungsplan: 2. Erw. WA Goethestraße Nord Bl.
Gemeinde: Perach Nr. 10
Landkreis: Altötting



2.1.3 geringfügige Änderungen nach Satzungsbeschluss

Der BBPL Nr.: 7 „Erweiterung Goethestraße Nord“ ist mit Satzungsbeschluss vom 24.09.2014 vom Gemeinderat genehmigt worden. Nach dem Satzungsbeschluss wurden vom ehemaligen Eigentümer der Grundstücke FlNr. 400 und Nr 126 und von Baubewerbern noch Änderungen angeregt. Die Gemeinde will mit der vorliegenden Änderungsplanung auf diese Anregungen eingehen.

Der Geltungsbereich des BBPL soll an der Nordgrenze geringfügig erweitert werden um für die Baugrundstücke Nr. 8 und 11 ein besser zugeschnittenes Baufenster möglich zu machen. Die Zuschnitte der Grundstücke Nr.23, 22 und 21 soll an die Grenzziehung der bereits bebauten Nachbargrundstücke Nr. 126/13; 123 und 122 besser angepasst werden. Für das Grundstück Nr.21 war bisher eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen festgesetzt. Im Zuge der vorliegenden Änderung wird für das Grundstück eine Bebauung mit einem Doppelhaus, entsprechend dem benachbarten Grundstück Nr.122, festgesetzt.

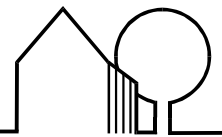
Mit der Änderung setzt der Gemeinderat die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse noch besser um und berücksichtigt alle Änderungswünsche die noch nach Ergehen des Satzungsbeschlusses eingegangen sind.

Die Änderungswünsche wurden im Vorfeld mit dem Landratsamt besprochen.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 (1) BauGB mit auf 14 Tage angemessenen verkürzter Auslegungsfrist gemäß § 4a (3) S. 2 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird auf die Bauaufsichtsbehörde beschränkt, da die weiteren Träger öffentlicher Belange von den Änderungen nicht betroffen sind.



Bebauungsplan: 2. Erw. WA Goethestraße Nord Bl.
Gemeinde: Perach Nr. 11
Landkreis: Altötting



2.2 Planungsvorgaben

2.2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Ortskernes in ca. 500 m Entfernung zu diesem und schließt unmittelbar an das Wohngebiet Goethestraße an.

Im Norden und Westen wird das Gebiet von einem Flurweg (Fl. Nr. 402) begrenzt, im Süden grenzt die bestehende Wohnbebauung an, im Osten grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Der Geltungsbereich umfasst den Großteil der Fl. Nr. 126, 400 und die nördliche Teilfläche der Fl. Nr. 121 der Gemarkung Perach und hat eine Größe von ca. 23.200m².

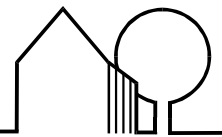
Diese ist im Flächennutzungsplan größtenteils als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

2.2.2 Vorhandene Infrastruktur im Plangebiet

Die für die Ausweisung des Baugebietes vorgesehene Fläche ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Infrastrukturelle Einrichtungen sind bisher nicht vorhanden. Allerdings kann das Erweiterungsgebiet problemlos an das vorhandene öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Der Straßenanschluss erfolgt im Norden über die Eichendorfstraße und im Osten über die Goethestraße an die bestehende Wohnsiedlung.

2.2.3 Landschaftsstrukturen im Plangebiet

Da es sich bei dem Plangebiet um landwirtschaftliche Flächen in praktisch ebenem Gelände handelt, sind keinerlei Landschafts- bzw. Gehölzstrukturen vorhanden.



Bebauungsplan: 2. Erw. WA Goethestraße Nord Bl.
Gemeinde: Perach Nr. 12
Landkreis: Altötting



2.3 Erläuterung des Planungskonzeptes

2.3.1 Bebauungskonzept

Dieses Baugebiet soll mit Einzelhäusern bebaut werden, die sich im Westen um eine öffentliche Freifläche mit Umkehrmöglichkeit gruppieren, im Osten entwickelt sich das Baugebiet entlang einer Erschließungsstraße mit großzügigen straßenbegleitenden Grünflächen und wird im Norden von einem Umkehrhammer begrenzt.

Die Gemeinde will in diesem Wohngebiet in Ortsrandlage keine übermäßige Bebauungsverdichtung sondern ein großzügiges Baugebiet mit entsprechenden Grundstücksflächen entwickeln, weil genau für diese Wohnformen eine Vielzahl von Anfragen vorliegen.

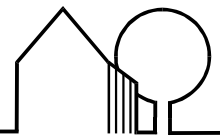
Aus der westlichen Freifläche heraus führt ein Fußweg nach Norden zu den Flurwegen. Richtung Osten soll eine Zufahrt zu den Flurwegen möglich sein.

Im Südosten ist ein öffentlicher Grünstreifen vorgesehen um zukünftige Zufahrtsmöglichkeiten oder Fußweganbindungen zu ermöglichen.

2.3.2 Grünordnungskonzept

Geprägt wird diese Erweiterung von der westlichen Freifläche und dem Großbaum in dieser Grüninsel und dem breiten, straßenbegleitenden Grünstreifen im Osten. Pro Haus soll noch ein Hausbaum entlang dieser Freifläche gepflanzt werden.

Zum nordwestlichen Ortsrand hin werden ein ca. 3m breiter Gehölzstreifen, zum östlichen Ortsrand hin eine ca. 10m breite Obstbaumpflanzung auf Privatfläche angelegt, die als Übergang in die freie Landschaft die Bebauung eingrünen soll.



Bebauungsplan: 2. Erw. WA Goethestraße Nord Bl.
Gemeinde: Perach Nr. 13
Landkreis: Altötting



2.3.3 Immissionsschutz

Im Westen grenzt das ostseitige, bereits bestehende allgemeine Wohngebiet an die neuen Wohnbauflächen an. Diese bestehende Bebauung schirmt das neue Wohngebiet vom Verkehrslärm weitgehend ab. Im Osten des neuen Wohngebietes gibt es ein Satzungsgebiet im Außenbereich. Dort sind Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Die schalltechnischen Orientierungswerte liegen tags bei 60dB(A) und nachts bei 50 bzw. 45 dB(A). Durch die Entfernung von ca. 120m zum neuen allgemeinen Wohngebiet sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten.

2.3.4 Biotope, Landschaftselemente

Nordöstlich des geplanten Baugebietes befindet sich in ca. 30m Entfernung ein eingetragenes Biotop Nr. 7742-0091-001 „Böschungswald nordwestlich Kohlpoint“. Dieser Böschungswald schirmt das Baugebiet Richtung Nordosten ab und stellt einen natürlichen Ortsrand zur freien Landschaft hin dar. Nördlich des Baugebietes bildet der Hangwald einen attraktiven Hintergrund für die neue Bebauung und bindet das Wohngebiet in das Landschaftsbild ein.

2.3.5 Festsetzungen

Die Gemeinde Perach verfolgt die Philosophie der größtmöglichen Baufreiheit für die einzelnen Bauwerber. Deshalb sollen Baulinien nicht angewandt werden. Festgelegte Garagenstandorte, Firstrichtungen und bestimmte Dachformen sollen nicht festgesetzt, sondern nur empfohlen werden.



Bebauungsplan: 2. Erw. WA Goethestraße Nord Bl.
Gemeinde: Perach Nr. 14
Landkreis: Altötting



2.4 Erschließung

2.4.1 Erschließungskonzept Straßen und Wege

Diese Erweiterung des Baugebietes soll über die bereits vorhandenen Straßenstücke der Eichendorf-Straße und die Goethestraße an das vorhandene Baugebiet angebunden werden.

Im Erweiterungsgebiet werden zwei Umkehren ausgebildet. Diese werden so angelegt, dass alle Ver- und Entsorgungsfahrzeuge im Baugebiet umkehren können.

Von der westlichen Freifläche führen ein Fußweg und eine Anbindung zu dem nordwestlich vorbei führenden Flurweg. Der Fußweg kann in wassergebundener Bauweise ausgeführt werden.

2.4.2 Erschließung Wasserwirtschaft

– Wasserversorgung

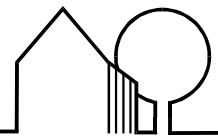
Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist über die gemeindliche zentrale Wasserversorgung für den Ort Perach sichergestellt.

– Abwasserbeseitigung

Die Abwasserableitung erfolgt über das öffentlich vorhandene Kanalnetz. Für das Oberflächenwasser ist in der Erschließungsplanung die wirtschaftlichste Variante zu einem Vorfluter zu wählen. Bei Bedarf wird ein Wasserrechtsverfahren beantragt.

2.4.3 Erschließung Kabelsparten

Die Verlegung der Leitungen für die Kabelsparten (wie Stromversorgung und Telekommunikation) soll außerhalb der befestigten Straße im öffentlichen Grünstreifen erfolgen.



Bebauungsplan: 2. Erw. WA Goethestraße Nord Bl.
Gemeinde: Perach Nr. 15
Landkreis: Altötting



2.4.4 Altlastenverdachtsflächen

Die Überprüfungen im Altlastenkataster (ABuDIS) für die angefragten Grundstücke FINrn. 121, 126 und 400 der Gemarkung Perach durch die Kreisverwaltungsbehörde ergaben keine Treffer. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand kann demnach davon ausgegangen werden, dass für die genannten Grundstücke kein Altlastverdacht besteht.

Die Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Altötting kann jedoch nicht ausschließen, dass auf den Grundstück Altlasten oder Schadstoffbelastungen vorhanden sind, die ihr lediglich noch nicht bekannt geworden sind.

2.5 Hinweise, Duldungspflichten

2.5.1 Leitungsrechte für Gemeinde

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen sind durch Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde Perach abzusichern.

2.5.2 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung

Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

2.5.3 Hinweise für Oberflächenwasser

Auf die Bestimmungen nach Art. 63 BayWG über wild abfließendes Wasser wird verwiesen. Danach dürfen Maßnahmen der Wasserabführung keine Nachteile für Grundstücksnachbarn ober- und unterhalb des Verursachergrundstückes nach sich ziehen.

Aus ökologischen Gründen wird angeregt, das anfallende Oberflächenwasser aus den Dach- und befestigten Freiflächen für Brauchwasser zu nutzen. Dabei wird jedoch auf die Berücksichtigung des Faltblattes „Entscheidungshilfen zum Thema Regenwasseranlagen“ vom Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft (bzw. im Internet des Landesamtes für Umwelt unter http://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang



Bebauungsplan: 2. Erw. WA Goethestraße Nord Bl.
Gemeinde: Perach Nr. 16
Landkreis: Altötting



/index.htm) und die neue Trinkwasserverordnung 2001 hingewiesen.

Ansonsten sollte gering belastetes Niederschlagswasser, soweit möglich, breitflächig über die belebte Oberflächenebene versickert werden, wobei der Geotechnische Bericht des Ing. Büro „ifb Eigenschenk“ Nr. 40.14.1311 zu beachten gibt:

Im Untersuchungsgebiet wurden Wechsellagen aus geringdurchlässigen und durchlässigen tertiären Böden erkundet.

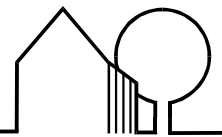
Aufgrund der sehr geringen Durchlässigkeit der feinkörnigen tertiären Böden ist der Bau und Betrieb von oberflächlichen bzw. oberflächennahen Versickerungsanlagen voraussichtlich nur bereichsweise sinnvoll bzw. genehmigungsfähig.

Gegebenenfalls kann durch das Durchstoßen der geringdurchlässigen Lagen eine Versickerung in den darunterliegenden kiesigen Lagen vorgenommen werden. Derartige Versickerungsanlagen werden jedoch häufig von zuständigen Genehmigungsbehörden nicht zugelassen.

Vor der Ausführung von Versickerungssystemen ist im Detail zu prüfen, ob die einzelnen Lagen eine vollständige Ableitung gewährleisten, oder ob die Einleitung in eine „Linse“ erfolgt, womit eine Funktion der Anlage nicht dauerhaft gewährleistet wäre.

Überschüssiges Oberflächenwasser kann in den östlich gelegenen Vorfluter (Steinbach) eingeleitet werden. Ein eventuell erforderliches wasserrechtliches Gutachten ist dann von der Gemeinde zu beauftragen.

Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz vor wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser aus den angrenzenden Flächen gegeben ist, wird empfohlen. Gegebenenfalls sind eigenverantwortlich Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz durchzuführen. Als Rechtsgrundlage ist hierbei der § 37 WHG – Wasserabfluss – der seit 01.03.2010 gültigen neuen Fassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 entsprechend zu beachten.



Bebauungsplan: 2. Erw. WA Goethestraße Nord Bl.
Gemeinde: Perach Nr. 17
Landkreis: Altötting



2.5.4 Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünstreifen im Straßenraum und der durch Pflanzgebot festgesetzten Privatgrünflächen sind zu dulden. Die Pflege dieser Streifen hat der Grundstückseigentümer bzw. der Grundstücksangrenzener zu übernehmen.

2.5.5 Schutzbestimmungen für Erd- und Freileitungen

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, sind bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Leitungsträger zu verständigen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass in der Regel eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u.a. Abschnitt 3 – ist zu beachten.“

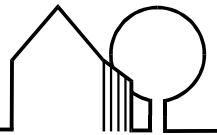
2.5.6 Bau- und Kunstdenkmäler

In einer Entfernung von ca. 100m befindet sich folgendes Bau-
denkmal:

D-1-71-126-6: ehem. Pestfriedhof, mit schmiedeeisernem Kreuz,
um 1649; mit Einfriedung, Flur Perach

2.5.7 Bodendenkmäler

Historische Bodenfunde: Beim Auffinden von historischen Bodenfunden, ist gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde sowie auch die Kreisheimatpflege zu verständigen.



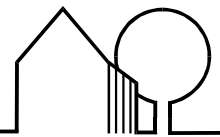
Bebauungsplan: 2. Erw. WA Goethestraße Nord Bl.
Gemeinde: Perach Nr. 18
Landkreis: Altötting



2.5.8 Versorgungsleitungen der E.ON

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5m 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 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der E.ON Bayern AG rechtzeitig zu melden.



Bebauungsplan: 2. Erw. WA Goethestraße Nord Bl.
Gemeinde: Perach Nr. 19
Landkreis: Altötting



2.6 Flächen- und Dichtedaten

2.6.1 Brutto- und Nettowohnbauland

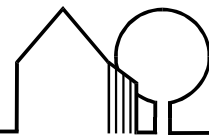
2.6.1.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	23.200 m ²
2.6.1.2	Bruttobaugebiet	23.200 m ²
2.6.1.3	Öffentliche Verkehrswege (mit begleitenden Grünflächen)	
	– Wohnstraßen	3.200 m ²
	– Fußwege	80 m ²
2.6.1.4	Öffentliche Grünflächen	700 m ²
2.6.1.5	Nettowohnbauland	19.220 m ²

2.6.2 Bebauung mit Wohneinheiten

2.6.2.1	Anzahl der geplanten Wohngebäude	24 Gebäude
2.6.2.2	Gebäude/ha Bruttowohnbauland	10 Gebäude/ha
2.6.2.3	Durchschnittliche Grundstücksgröße	ca. 800 m ²

2.6.3 Einwohnerdichte

2.6.3.1	Einwohnerzahl	24 x 3	72 EW
2.6.3.2	Bruttowohndichte		30 EW/ha
2.6.3.3	Nettowohndichte		37 EW/ha



Bebauungsplan: 2. Erw. WA Goethestraße Nord Bl.
Gemeinde: Perach Nr. 20
Landkreis: Altötting



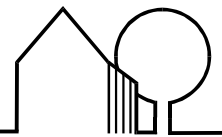
3. UMWELTBERICHT

3.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Perach will mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Erweiterung Goethestraße-Nord“ am nordöstlichen Ortsrand von Perach Baurecht schaffen und dafür unmittelbar im Anschluss an ein bestehendes Wohnbaugebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach Norden und Osten hin ausweisen.



Dieses Baugebiet für 24 freistehende Einfamilienhaus-Parzellen ist sinnvoll, um Anfragen von örtlichen Bauwilligen abzudecken und auch den Zuzug junger Familien zu ermöglichen. Gemeindliches Planungsziel ist es, mit dieser Vorgehensweise die vorhandene Infrastruktur (Kindergarten, Schule und dgl.) zu nutzen und deren Erhalt durch eine bessere Auslastung langfristig zu sichern.



Bebauungsplan: 2. Erw. WA Goethestraße Nord Bl.
Gemeinde: Perach Nr. 21
Landkreis: Altötting



Die Darstellung der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung prinzipiell nicht entgegen.

3.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Prognose bei Projektdurchführung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Perach und umfasst die Flur Nr. 126 (jeweils Gemarkung Perach) mit etwa 0,67 ha Gesamtfläche und einem in etwa dreieckigen Grundriss, die östlich angrenzende Flur Nr. 400 mit ca. 1,63 ha Fläche und einem rechteckigen Zuschnitt, sowie die nördlichen Teilfläche der Fl. Nr. 121 mit einer Größe von etwa 0,07 ha.

Der Geltungsbereich (mit hellblauer Linie im genordeten Senkrechtluftbild unten umrandet) stellt sich als eine nach Norden hin leicht ansteigende, homogen etwa 4 % geneigte Flurlage dar. Die Erschließung ist über die bestehende Wohngebietsstraße „Eichendorffstraße“ von Süden und von Westen her sichergestellt.

Das dreieckförmige Flurstück 126 und die nördliche Teilfläche der Fl. Nr. 121 werden derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt, die Flur Nr. 400 als Intensiv-Ackerland. Die angrenzenden Fluren sind ebenfalls intensiv genutzt, entweder ackerbaulich oder als Wirtschaftsgrünland. Nach Nordwesten markiert ein Flurweg die Geltungsbereichsgrenze und nach Südwesten die Einfamilienhausbebauung der „deutsche Dichtersiedlung“.

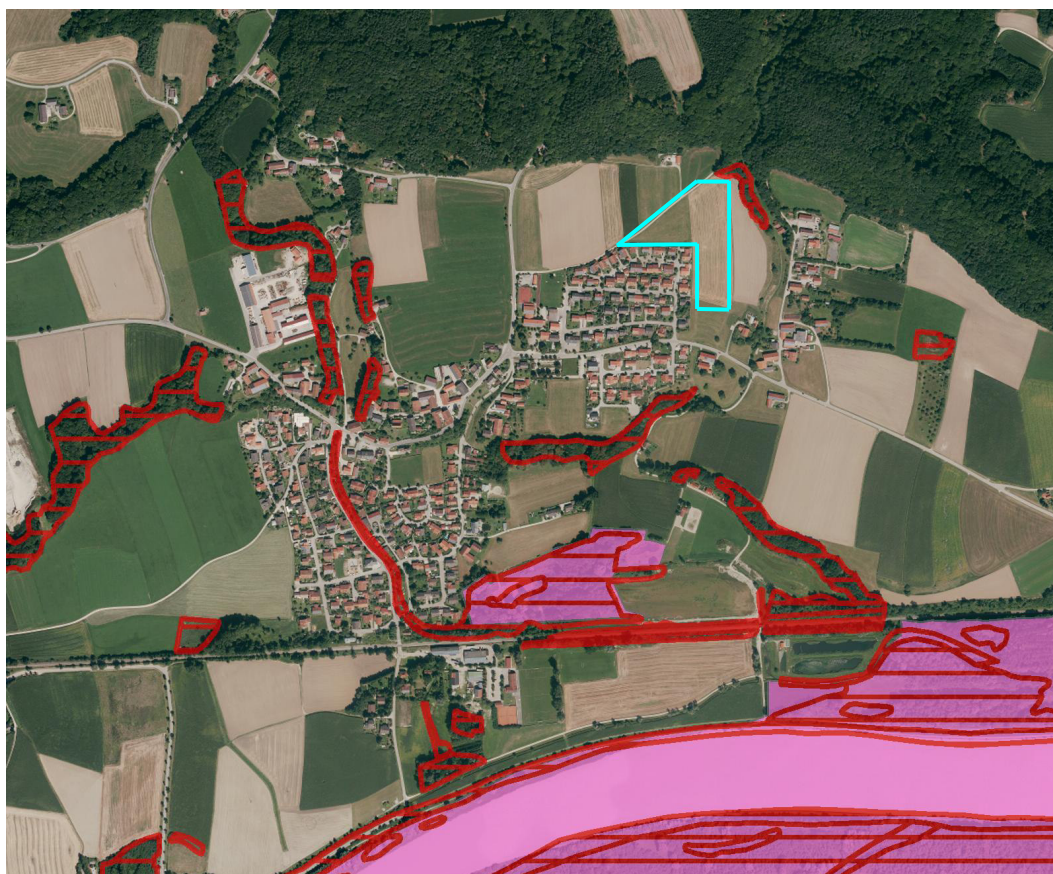
Es finden sich keinerlei naturschutzfachlich schützenswerte Strukturen innerhalb des Geltungsbereichs, siehe auch das Senkrechtluftbild mit rot markierten Biotopstandorten (Quelle: FIN-Web). Unmittelbar nördlich grenzt ein kartiertes Gehölzbiotop an, das aber nicht verändert oder beeinflusst wird.



Bebauungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

2. Erw. WA Goethestraße Nord Bl.
Perach
Altötting

Nr. 22



Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan-Deckblatt überwiegend bereits als WA (allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Der kombinierte Flächennutzungs- und Landschaftsplan weist nördlich und östlich einen etwa 65 breiten angrenzenden Streifen als potenzielle Fläche für eine Ausdehnung des Wohnbaugebiets Goethestraße aus (siehe Kap. 1), inklusive einer dauerhaften und schematisch dargestellten Ortsrandeingrünung außerhalb.

In der nachfolgenden Matrix wird die Erheblichkeit des Eingriffs für sämtliche Schutzgüter abgefragt und abgeschätzt.



Bebauungsplan: 2. Erw. WA Goethestraße Nord Bl.
Gemeinde: Perach Nr. 23
Landkreis: Altötting



SCHUTZGUT	Beschreibung der Erheblichkeit des Eingriffs	bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
Klima, Luft- hygiene	kein Kaltluftentstehungsgebiet, für Frischluftzufuhr und lufthygienische Emissionen nicht bedeutend	gering
Boden	Bodenuntersuchung bestätigt nur geringe Versickerungsfähigkeit des Bodens; Baugrundeignung aber grundsätzlich gegeben; keine Altlasten zu erwarten; intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen werden abschnittsweise für Gebäude und Erschließung überbaut und versiegelt	mittel - hoch
Grund- und Ober- flächen- wasser	ausreichender Flurabstand zum Grundwasser wahrscheinlich; Regenwasserretention durch Versickerung auf der Fläche	gering
Fauna und Flora	landwirtschaftliche Intensivkulturen werden durch gärtnerische Nutzung ersetzt mit i. d. R. vielfältigeren potenziellen Lebensräumen für Kulturfolgerarten	gering
Land- schaftsbild	Plangebiet liegt in Ortsrandlage, allseitig einsehbar	gering
Mensch - Lärm und Erholung	kein Naherholungsgebiet; Lärmimmissionen von der innerorts-Kreisstraßen AÖ 5 und AÖ 16 her nicht bedeutend; Satzungsgebiet Steinbach mit Möglichkeit für landwirtschaftliche Hofstellen und nichtstörendem Gewerbe liegt ca. 120 m östlich, davon keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten, auch Geruchsemissionen vernachlässigbar, da nicht in Hauptwindrichtung	gering
Kultur- und Sachgüter	sind nicht betroffen	entfällt



Bebauungsplan: 2. Erw. WA Goethestraße Nord Bl.
Gemeinde: Perach Nr. 24
Landkreis: Altötting



Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Erheblichkeit des Eingriffs bezüglich der Schutzgüter im Wesentlichen gering ist. Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen sind gering, in einem Einzelfall (Boden) mittel bis hoch, je nach Bezugsmaßstab (Geltungsbereich oder Einzelparzelle).

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

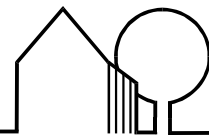
Bei Nichtdurchführung des Projekts ist davon auszugehen, dass die bestehende Nutzung als intensiv genutztes Grün- und Ackerland bleibt, mit den entsprechenden Umweltbelastungen infolge Düngung, Pflanzenschutz, Bodenverdichtung etc.. Die Möglichkeit zur Ausbildung eines dauerhaft grünbestimmten Ortsrandes entfällt.

Die bereits im Flächennutzungsplan geplanten anderen Siedlungsgebiete an der Peripherie von Perach werden aufgrund von Bauwilligen-Anfragen vermutlich erschlossen und bebaut.

3.4 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bei der u. a. Checkliste zum sog. Vereinfachten Verfahren können alle Punkte der Checkliste mit „Ja“ beantwortet werden. Somit erübrigt sich eine spezifische Aufstellung von Eingriffsflächen und Kompensationsmaßnahmen. Zur Eingriffsregelung wird auf das Ergebnis der Besprechung vom 22.01.2015 (weiter unten im Text) verwiesen.

Das Grünordnungskonzept des Bebauungsplan sieht vor, nach Nordwesten hin mit dem etwa 3 m breiten und durchlaufend festgesetzten Gehölzeingrünungstreifen einen dauerhaften grünbestimmten Ortsrand aus heimischen Sträuchern aufzubauen. Entlang der längeren Ostseite wird über einen festgesetzten Streuobstgürtel in 10 m Breite ein dauerhafter Ortsrand aufgebaut, wobei hier ergänzend bereits die kartierten Gehölzstrukturen des östlich parallel verlaufenden Steinbachs wirksam werden. Der Streuobstgürtel soll als eigenständige Flurnummer definiert und notariell abgesichert werden. Die Anlage der Ortsrandeingrünung wird von der Gemeinde veranlasst.



Bebauungsplan: 2. Erw. WA Goethestraße Nord Bl.
Gemeinde: Perach Nr. 25
Landkreis: Altötting



Mit Fußwegen wird zudem die Fußwegeverflechtung mit der umgebenden Landschaft erreicht, mit einer großzügigen Wendepalette in der Westhälfte und dem stark ausgeweiteten öffentlichen Straßenraum werden öffentliche Gehölzpflanzungen als Binnendurchgrünung des geplanten Baugebiets ermöglicht, Aufenthaltsqualität geschaffen und der Identitätsbildung Vorschub geleistet.

Bei einer Besprechung im LRA Altötting am 22.01.2015 wurde folgende Vorgehensweise hinsichtlich der Eingriffsregelung-Ausgleichsbilanzierung festgelegt:

Die o. g. Punkte 2.2 und 6.3 sind aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde nicht ausreichend berücksichtigt, weswegen ein pauschaler Ausgleichsfächenfaktor von 0,2 (unter Anrechnung der durch Reallast gesicherten Grundstücke der östlichen Ortsrandeingrünungsflächen) vereinbart wurde.

Dies ergibt rechnerisch: Baugebietsgröße ca. $23.200 \text{ m}^2 \times 0,2 = 4.620 \text{ m}^2$. Abzüglich östlicher Ortsrand-Eingrünungsfläche mit $220 \times 10 \text{ m} = 2.200 \text{ m}^2$. Verbleibt der Nachweis eines Saldos von etwa 2.440 m^2 auf einer zusätzlichen externen Ausgleichsfläche.

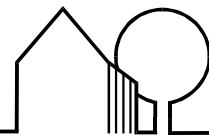
Der Ausgleich wird über das momentan sich im Aufbau befindliche Öko-Konto der Gemeinde Perach abgewickelt.

Die Bewertung der Flächen und einzelnen Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Verfahrens zur Öko-Konto Erstellung bzw. Abstimmung.

3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Ortschaft und Gemeindegut Perach hat für heimische Bauwerber kein eigentliches Baugebiet für Einfamilienhäuser vorzuweisen.

Mit der Arrondierung im vorliegenden Fall wird es Einheimischen und in einem gewissen Maß auch Zuzüglern ermöglicht, an einer landschaftsästhetisch vergleichsweise unproblematischen Stelle sich anzusiedeln. Gerade was das Landschaftsbild betrifft, gibt es in Perach viele Standorte, die viel sensibler einzuschätzen sind und potenziell zur Bebauung ebenfalls in Betracht kommen.



Bebauungsplan: 2. Erw. WA Goethestraße Nord Bl.
Gemeinde: Perach Nr. 26
Landkreis: Altötting



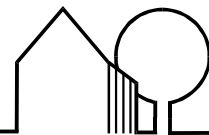
An Alternativen gibt es die Möglichkeit, das Baurecht in Siedlungsgebieten der nur etwa 6 km entfernten zentralen Orte Alt-/Neuötting (Mittelzentrum laut Regionalplan) wahrzunehmen. Dies bedeutet aber im Umkehrschluss, dass dies möglicherweise zu ungünstigen demographischen Entwicklungen in den kleineren Gemeinden (z. B. Überalterung) führen wird, was sich nicht als sinnvoll erweist. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen wird in Perach der Grundstock gelegt für die nachhaltige Sicherung der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen (Schule, Kindergarten etc.) auch in ländlich geprägten Gemeinden, verbunden mit einer Steigerung der Lebensqualität in dieser Ortschaft und als Gegenbewegung zur erwähnten sog. Suburbanisation in zentralen Orten.

Alternative Planungen beinhalten auch die Möglichkeit einer höheren Verdichtung der Bebauung mit Reihen- oder Kettenhäusern, die allerdings aus ortsräumlicher Sicht nicht wünschenswert ist, weil sich zum dauerhaften Ortsrand hin die Bebauung eher weniger intensiv darstellen soll. Zudem sind Doppel- oder Reihenhäuser selbst im Nahbereich von Neu-/Altötting kaum marktfähig.

3.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt tabellarisch bzw. verbal argumentativ. Dabei konnte auf den Flächennutzungs- und Landschaftsplan, sowie das FIN-Web online (Fachinformationen Naturschutz und Landschaftspflege des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit im Internet) zurückgegriffen werden. Die Einschätzung der Schutzgüter wurde erleichtert durch die vergleichsweise homogenen Vorgaben.

Defizite verbleiben bei der Einschätzung der Schutzgüter Grundwasser und Boden, da keine vollständige Baugrunduntersuchung vorliegt. Hierzu wurden Annahmen getroffen, die sich aus Erfahrungswerten aus benachbarten Bauvorhaben ergaben. Der geotechnische Bericht des Büros „IFB Eigenschenk“ vom 28.05.2014 hat nur die Sickerfähigkeit des Bodens untersucht und nur eine geringe Versickerungsleistung bescheinigt.



Bebauungsplan: 2. Erw. WA Goethestraße Nord Bl.
Gemeinde: Perach Nr. 27
Landkreis: Altötting



Für die Eingriffsregelung/Ausgleichsbilanzierung wurde der Bayerische Leitfaden verwandt.

3.7 Lärm- und Immissionsschutz

Das Satzungsgebiet „Steinbach“ liegt etwa 120 m östlich des Plangebiets. Im Satzungsgebiet sind Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Geruchsbelästigungen aus ordnungsgemäßer Landwirtschaft sind generell zu dulden, die Lage von möglichen landwirtschaftlichen Hofstellen wird durch die Lage abseitig der westlichen Hauptwindrichtung begünstigt. Somit ist mit keinen störenden landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen.

Sonstige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im neuen Wohngebiet aus nichtstörendem Gewerbe des Satzungsgebiets „Steinbach“ können durch die größere Entfernung von mindestens 120 m nicht angenommen werden.

3.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Planungsumgriff selbst sind keine unerwarteten und erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da die Eingriffsstärke gering ist.

Die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen wird sich auf die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen und der Gehölzvitalität beschränken, was im Rahmen der behördlichen Bauaufsicht geschieht und eigentlich nicht Gegenstand des Monitorings ist. Dennoch sollte in regelmäßigen Intervallen (z. B. alle 5 Jahre) eine Inaugenscheinnahme der Binnendurch- und Randeingrünung und ggf. Ergänzungen vorgenommen werden.



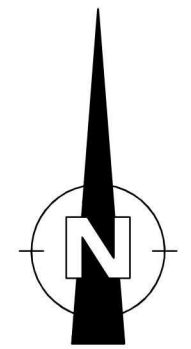
Bebauungsplan: 2. Erw. WA Goethestraße Nord Bl.
Gemeinde: Perach Nr. 28
Landkreis: Altötting



3.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

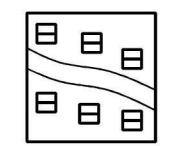
Mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets „2. Erweiterung des WA Goethestraße Nord“ wird Baurecht geschaffen für die Neuausweisung von etwa 24 Bauparzellen am Gemeindeverwaltungssitz Perach. Dieses Wohnbaugebiet schafft eine homogene Siedlungsarrondierung.

Mit dem Umweltbericht wird der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild untersucht und bewertet. Die Auswirkungen des Eingriffs in naturschutzfachlicher Hinsicht sind aufgrund der nicht wertvollen Bestandsstrukturen als gering einzustufen. Der Eingriff wird durch verbildlich festgesetzte grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans und durch eine zusätzliche externe Ausgleichsfläche naturschutzfachlich ausgeglichen.



BEBAUUNGSPLAN:
 GEMEINDE:
 LANDKREIS:
 2. ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 7
 "ERWEITERUNG GOETHESTRASSE NORD"
 PERACH
 ALTOTTING

BL.
 NR. 29



4. BEBAUUNGSPLAN
 4.1 GESTALTUNG
 LAGEPLAN M 1/1000



A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- BAUGRENZE
- BAUGRENZE FÜR TRAFOSTATION
- BAUGRENZE FÜR TRAFOSTATION
- MAX. 2 VOLLGESCHOSSE
- VORSCHLAG WOHNHAUSSTANDORT MIT EMPFOHLENER FIRSTRICHTUNG DIE FIRSTRICHTUNG SOLL L'ANGS ZUM BAUKORPER VERLAUFEN
- VERKEHRSFLÄCHEN
- STELLPLÄTZE
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- FUSSWEGE UND TRAMPELPFADE
- VORSCHLAG GARAGENSTANDORT MIT ANGABE DER ZUFAHRT
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- STRASSENBEGLEITENDE GRÜNFLÄCHEN
- VORGARTENFLÄCHEN, DIE NICHT EINGEFRIEDET WERDEN DÜRFEN
- ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME FESTGESETZTER STANDORT
- ZU PFLANZENDE OBSTBÄUME STANDORT FREI WÄHLBAR
- ZU PFLANZENDE, FREIWACHSENDE HECKE MIT BÄUMEN ÜBERSTELLT
- STREUOBSTGURTEL ALS ÖSTLICHE ORTSRANDEINGRUNUNG

B. BAULICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - ALLGEMEINES WOHNGEbiet (WA) NACH § 4 ABS. 1, 2 BAUNVO. EINSCHRÄNKUNG: AUS STADTEBAULICHEN GRUNDEN IN WOHNGEBAUDEN MAX. 2 WOHNUNGEN ZULÄSSIG, BEI PARZELLE 2 SIND 4 WOHNUNGEN JE GEBAUDE ZULÄSSIG, GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB. BEI PARZELLE 21 IST EIN DOPPELHAUS ODER EINFAMILIENHAUS ZULÄSSIG.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - GRUNDFLÄCHENZAHL: GRZ 0,3
 - GESCHOßFLÄCHENZAHL: GFZ 0,6

- WANDHOHE: MAX. 2 GESCHOSSE TRAUFSÄITIGE WANDHOHE: VON WOHNGEBAUDEN: MIND. 4,00M, MAX. 6,20 M GEMESSEN AN DER TRAUFWAND AB OK FUSSBOden EG BIS ZUM SCHNITTPUNKT AUSSENWAND/DACHHAUT. OK FUSSBOden EG MAX. 30CM ÜBER DEM STRASSENNEIVEAU. VON GARAGEN UND NEBENGEBAUDEN: MAX. 3,0 M ÜBER STRASSENNEIVEAU TRAUFSÄITIG ZUR STRASSE HIN. FIRSHOHE: WOHNGEBAUDE MAX. 8,35M
- 3. BAUWEISE: OFFEN
- 4. GESTALTUNG DER HAUSER
 - BAUKORPER: VERHÄLTNISS HAUSLÄNGE/ -BREITE (GILT NICHT BEI ZELTDÄCHERN) MINDESTENS 1,2 : 1,0
 - DACHFORM: SATTELDÄCHER, WALM- UND KRUPPELWALMDÄCHER, ZELTDÄCHER, VERSETZTE PULTDÄCHER 20°- 30° EINSEITIGE PULTDÄCHER SIND UNZULÄSSIG DIE FIRSTRICHTUNG MUSS L'ANGS ZUM BAUKORPER VERLAUFEN
 - DACH-DECKUNG: ZIEGELROTE, GRAUE UND BRAUNE D'ACHER ZULÄSSIG
 - DACH-AUFBAUTEN: UNZULÄSSIG, SOLARANLAGEN MUSSEN IN DIE DACHFLÄCHE INTEGRIERT ODER PARALLELE ZU DIESER IN EINEM ABSTAND VON MAXIMAL 20CM - GEMESSEN VON OBERKANTE DACHFLÄCHE BIS OBERKANTE SOLARANLAGE - ANGEBRACHT SEIN.
- 5. GARAGEN, NEBENGEBAUDE, EINFRIEDUNGEN UND ZUFahrTEN
 - STANDORT: GARAGENSTANDORTE MUSSEN INNERHALB DES BAUFENSTERS GEWÄHLT WERDEN.
 - EIN-FRIEDUNGEN: ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM SIND NUR SENKRECHTE ZAUNE MIT EINER HOHE VON MAX. 1 M, OHNE ZAUNSOCKEL ZULÄSSIG. IN DEN RÜCKWÄRTIGEN BEREICHEN UND ZWISCHEN DEN EINZELNEN GRUNDSTÜCKEN SIND AUCH HINTERPFLANZTE MASCHENDRAHTZAUNE (H = MAX. 1 M) OHNE ZAUNSOCKEL ZULÄSSIG.
 - GARAGEN-ZUFahrTEN/ STELLPLÄTZE: GARAGENZUFahrTEN UND STELLPLÄTZE DÜRFEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM HIN NICHT ABGEZAUNT WERDEN. BEFESTIGUNG NUR MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN ZULÄSSIG. VOR GARAGEN MUSS EIN STAUraum VOM MIND. 5M ZUM FAHRBAHNrand DER ERSCHLIESSUNGS-STRASSE BZW. DES WOHNWEGES VOHANDEN SEIN.
- 6. GELÄNDE: AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN SIND BIS MAX. 0,3 M ZULÄSSIG, DABEI SIND SCHARFE BOSCHUNGSKANTEN ZU VERMEIDEN. AN DEN GRUNDSTÜCKSRÄNDERN SIND BIS AUF 1,50 M BREITE KEINE GELÄNDEÄNDE-VERÄNDERUNGEN ZULÄSSIG.
- 7. ABSTANDS-FLÄCHEN: BEI DER REGELUNG DER ABSTANDSFLÄCHEN SIND ART. 6 ABS. 5 SATZ 1 UND 2 BAYBO ANZUWENDEN.

C. GRÜNORDN. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die BEPFLANZUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN IST IM RAHMEN DER ERSCHLIEßUNGSMASSNAHMEN ÖFFENTLICH AUSZUFÜHREN: DIE PFLEGE DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN IST VON DER GEMEINDE DURCHFÜHREN. MAHD FÜR DIE ÖFFENTLICHE FLÄCHEN NACH BEDARF. PFLANZGEBOTE ENTSPRECHEND DEN PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN:
- IN DEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIND LAUBBÄUME AUS DEN LISTEN 1 UND 2 ZU PFLANZEN
 - IN DEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN SIND LAUBBÄUME GEMÄSS DEN LISTEN 2 UND 3 ZU PFLANZEN
 - BEI JEDER BAUPARZELLE IST STRASSENSEITIG EIN KLEIN- BIS MITTEL-KRONIGER LAUBBAUM ALS HAUSBAUM AUS LISTE 2 ZU PFLANZEN
 - IN DEN GRUNDSTÜCKSRANDBEREICHEN DER EINZELNEN PARZELLEN SIND STRÄUCHER GEMÄSS DEN LISTEN 4 UND 5 ZU VERWENDEN
 - ALS ABGRENZUNG ZUR FREIEN FELDFLUR FÜR DIE PARZELLEN 1, 3, 4, 5, 8 UND 11 SIND DURCHGEHEND HEIMISCHE STRÄUCHER NACH LISTE 4 ZU PFLANZEN.
 - FÜR DIE PARZELLEN 11 BIS 19 SIND OBSTBÄUME DER LISTE 3 ZU PFLANZEN.
 - IN DEN PRIVATEN GARTENBEREICHEN DER EINZELNEN BAUPARZELLEN IST PRO 250 M² FLÄCHE MINDESTENS EIN OBSTBAUM AUS LISTE 3 ZU PFLANZEN
 - NACH FERTIGSTELLUNG DES GEBÄUDES IST IN DER DARAUF FOLGENDEN VEGETATIONSPERIODE DIE PFLANZUNG VORZUNEHMEN
 - DIE FÜR BAYERN GÜLTIGEN MINDESTGRENZABSTÄNDE FÜR PFLANZUNGEN SIND EINZUHALTEN: BEI GEHÖLZEN UNTER 2 M ENDWUCHSHOHE MINDESTENS 0,5 M GRENZABSTAND, BEI HÖHEREN GEHÖLZEN ÜBER 2,0 M GEGENÜBER LÄNDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN 4,0 METER, GEGENÜBER ÖFFENTLICHEN STRASSEN UND WEGEN 0,5 METER.
 - DIE ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN WIE VERKEHRSSINSELN ETC. SIND MIT AUTOCHTONEN, BLUTENREICHEN SAATGUTMISCHUNGEN ZU BEGRÜNEN (Z.B. "VERKEHRSSINSELMISCHUNG" VON FA. RIEGER HOFMANN) FÜR INTENSIV GENUTZTE FLÄCHEN 3-5 SCHNITTE (INNERORTLICHES GRÜN), FÜR EXTENSIV GENUTZTE FLÄCHEN EIN SCHNITT PRO VEGETATIONSPERIODE
- FESTSETZUNG GEEIGNETER UND NICHT ZULÄSSIGER ARTEN UND SORTEN ÜBER PFLANZLISTEN:
- Die FACHGERECHTE PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN (DÜNGUNG, WÄSSERUNG, STAMMSCHUTZ, PFLEGESCHNITTE,...) UND SONSTIGER GRÜNFLÄCHEN (MAHD, DÜNGUNG, UNKRAUT-BESEITIGUNG) IST DAUERHAFT SICHERZUSTELLEN. AUSGEFALLENE GEHÖLZE SIND DAUERHAFT ART- UND GRÖßENGEMÄß ZU ERSETZEN. FÜR DIE AUSSENEIN- UND BINNENDURCHGRÜNUNG SIND AUSSCHLIEßLICH GEBIETSHEIMISCHE GEHÖLZARTEN UND EINSAATEN (AUTOCHTONE HERKUNFT) ZU VERWENDEN.
- | | |
|------------------------------|---|
| PFLANZLISTE 1: | BAÜME I. ORDNUNG (HOHE 15-30M) |
| ACER PSEUDOPLAT./PLATANOIDES | - BERG-/SPITZ-AHORN |
| AESCULUS HIPPOCASTANUM | - KASTANIE |
| BETULA PENDULA | - SAND-BIRKE |
| FRAXINUS EXCELSIOR | - ESCHÉ |
| QUERCUS ROBUR/RUBRA | - EICHE |
| ROBINIA PSEUDOACACIA | - ROBINIE |
| TILIA CORDATA/PLATYPHYLLOS | - WINTER-/SOMMERLINDE |
| PFLANZQUALITÄTEN: | |
| - ALS EINZELBÄUME | |
| | HOCHSTAMM ODER STAMMBUSCH, 3 X VERPFLANZT, MIT BÄLLEN, STU 14-16 CM |
| | HEISTER, 2 X VERPFLANZT, HOHE 200-250 CM, PFLANZABSTÄNDE 5 BIS 10 METER |
| | - IM HECKENVERBUND |

- | | |
|--|---|
| PFLANZLISTE 2: | BAÜME II. UND III. ORDNUNG |
| ACER CAMPESTRE | - FELDAHORN |
| ALNUS SPEC. | - ERLE |
| BETULA SPEC. | - BIRKE |
| CARPINUS BETULUS | - HAIN-BUCHE |
| CRATAEGUS SPEC. | - WEIß-DORN |
| MALUS SPEC. | - WILD- UND ZIER-APFEL |
| PRUNUS SPEC. | - VOGEL-/ZIER-KIRSCHÉ |
| PYRUS SPEC. | - WILD-/STADT-BIRNE |
| SORBUS AUCUPARIA | - EBERESCHÉ |
| SALIX SPEC. | - WEIDE |
| PFLANZQUALITÄTEN: | WIE PFLANZLISTE 1 |
| PFLANZLISTE 3: | OBSTBÄUME |
| LOKALKLIMATISCH GEEIGNETE SORTEN, EINSCHLIEßLICH WILDOBSTARTEN, NACH WAHL UND EMPFEHLUNGSLISTE DES KREISFACHBERATERS FÜR GARTENKULTUR UND LANDESPFLEGE AM LANDRATSAMT ALTOTTING. PFLANZQUALITÄT FÜR OBSTBÄUME: | |
| - IN ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN: | HOCHSTAMM, 3 X VERPFLANZT, MIT BÄLLEN (MB.), STAMMUMFANG (STU) MIND. 12-14 CM |
| - IM VORGARTENBEREICH: | HOCHSTAMM, 2 X VERPFLANZT, MB., STU MIND. 10-12 CM |
| - IM SONST. GARTENBEREICH: | WIE VOR, AUCH HALBSTAMM, 2 X V., STAMMHOHE CA. 120 CM, STU AB 7 CM |
| PFLANZLISTE 4: | HEIMISCHE STRÄUCHER |
| CORNUS SANGUINEA | - RÖTER HARTRIEGEL |
| CORYLUS AVELLANA | - HASEL |
| LIGUSTRUM VULGARE | - GEMEINER LIGUSTER |
| ONICERA XYLOSTEUM | - GEMEINE HECKENKIRSCHÉ |
| PRUNUS SPINOSA | - SCHLEHE |
| ROSA SPEC. | - HEIMISCHE STRÄUCHROSEN |
| SALIX SPEC. | - STRAUCH-WEIDEN |
| SAMBUCUS NIGRA | - SCHWARZER HÖLLUNDER |
| SAMBUCUS RACEMOSA | - TRAUBENHÖLLUNDER |
| VIBURNUM OPULUS | - GEWÖHNLICHER SCHNEEBALL |
| VIBURNUM LANTANA | - WÖLLIGER SCHNEEBALL |
| PFLANZQUALITÄT: | STRÄUCHER, MIND. 2 X VERPFLANZT, HOHE AB 60 CM |
| FÜR DAUERHAFTÉ ORTSRÄNDER IST DIE AUTOCHTONE HERKUNFT NACHZUWEISEN. | |
| PFLANZLISTE 5: | STRÄUCHER FÜR VORGÄRTEN |
| ZIERSTRÄUCHER (AUSWAHL): | |
| BERBERIS IN SORTEN | - BERBERITZE |
| BUDDLEJA I.S. | - SOMMERFLIEDER |
| CORNUS I.S. | - HARTRIEGEL |
| DEUTZIA I.S. | - DEUTZIE |
| HYDRANGEA I.S. | - HORTENSIE |
| KOLKWITZIA I.S. | - KOLKWITZIE |
| PHILADELPHUS I.S. | - PFEIFENSTRÄUCH |
| ROSA I.S. | - STRAUCH-ROSEN |
| RIBES ALPINUM | - ZIER-JOHANNISBEERE |
| SPIRAEA I.S. | - SPIERSTRÄUCH |
| SYRINGA I.S. | - FLIEDER |
| VIBURNUM OPULUS | - BÄUERN-SCHNEEBALL |
| WEIGELIA I.S. | - WEIGELIE |

- NICHT ZULÄSSIGE GEHÖLZE:
- GESCHNITTENE HECKEN SIND NICHT ZULÄSSIG ALS ABGRENZUNG ZUR FREIEN LANDSCHAFT HIN. NICHT ZULÄSSIG SIND FERNER ALLE SORTEN HEIMISCHEN KONIFERENARTEN UND SORTEN (Z.B. ZYPRESSEN, THUIEN, BLAUFICHTEN,...), SOWIE FÜR BÄUME ALLE TRÄUER-, HÄNGE-, KRÜPPEL- UND BUNTBLÄUBIGEN FORMEN NATÜRLICH WACHSENDE GEHÖLZE.
- ### D. PLANZEICHEN ALS HINWEISE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - VORSCHLAG NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - VORSCHLAG AUFLÖSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - VORGESCHLAGENE GEBÄUDESTELLUNG
 - SICHTDREIECKE
 - BEBAUUNGSPLAN: GEMEINDE-LANDKREIS:
 - 2. ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "ERWEITERUNG GOETHESTRASSE NORD" PERACH ALTOTTING
 - BL. NR. 30
 - 4. BEBAUUNGSPLAN
 - 4.2 BAULICHE FESTSETZUNG LAGEPLAN M 1/1000



Bebauungsplan: 2. Erw. WA Goethestraße Nord Bl.
Gemeinde: Perach Nr. 31
Landkreis: Altötting

5. VERFAHREN

1. Die Gemeinde Perach hat am 06.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 – 2. Erweiterung WA Goethestraße Nord beschlossen.

Perach, den

.....

Georg Eder, 1. Bürgermeister

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2013 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 13.03.2013 gebilligt.

Perach, den

.....

Georg Eder, 1. Bürgermeister

3. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2013 hat in der Zeit vom 02.04.2013 bis 03.05.2013 stattgefunden. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 02.04.2013 bis 03.05.2013 in der Gemeindekanzlei Perach sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reichschach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 20.03.2013 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel bekannt gemacht.

Perach, den

.....

Georg Eder, 1. Bürgermeister

4. Die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vom 16.05.2013 behandelt und zur Einarbeitung in den Entwurf beschlossen.

Perach, den

.....

Georg Eder, 1. Bürgermeister

5. Die Gemeinde Perach hat am 20.02.2014 weitere Änderungen für den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 – 2. Erweiterung WA Goethestraße Nord beschlossen.

Perach, den

.....

Georg Eder, 1. Bürgermeister



Bebauungsplan: 2. Erw. WA Goethestraße Nord Bl.
Gemeinde: Perach Nr. 32
Landkreis: Altötting

6. Der neue Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung 27.05.2014 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 27.05.2014 gebilligt.

Perach, den

.....
Georg Eder, 1. Bürgermeister

7. Die erneute Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und die erneute Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.05.2014 hat in der Zeit vom 07.08.2014 bis 10.09.2014 stattgefunden. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 07.08.2014 bis 10.09.2014 in der Gemeindekanzlei Perach sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reischach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 28.07.2014 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel bekannt gemacht.

Perach, den

.....
Georg Eder, 1. Bürgermeister

8. Die im Rahmen der erneuten Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vom 24.09.2014 behandelt und zur Einarbeitung in den Entwurf beschlossen.

Perach, den

.....
Georg Eder, 1. Bürgermeister

9. Die Gemeinde Perach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.09.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Perach, den

.....
Georg Eder, 1. Bürgermeister

10. Die Gemeinde Perach hat am 24.02.2015 nochmals weitere Änderungen für den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 – 2. Erweiterung WA Goethestraße Nord beschlossen.

Perach, den

.....
Georg Eder, 1. Bürgermeister



Bebauungsplan: 2. Erw. WA Goethestraße Nord Bl.
Gemeinde: Perach Nr. 33
Landkreis: Altötting

11. Die erneute Bürgerbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit öffentlicher Darlegung und die erneute Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den nochmals geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.02.2015 hat in der Zeit vom 09.03.2015 bis 24.03.2015 stattgefunden. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 09.03.2015 bis 24.03.2015 in der Gemeindekanzlei Perach sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reischach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 25.02.2015 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel bekannt gemacht.

Perach, den

.....

Georg Eder, 1. Bürgermeister

12. Die Gemeinde Perach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.03.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der am 24.09.2014 gefasste Satzungsbeschluss wurde mit Beschluss vom 25.03.2015 aufgehoben.

Perach, den

.....

Georg Eder, 1. Bürgermeister

13. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 2 in Verbindung mit § 8 BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs. 3 und 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Perach, den

.....

Georg Eder, 1. Bürgermeister

Planung: ARCHITEKTURSCHMIEDE
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. W.
Telefon 09928/9400-0

.....
G. Oswald Dipl. Ing. Univ.