



# BEBAUUNGSPLAN NR.8 "AN DER PERGERSTRASSE"

## SATZUNG

### § 1 Bebauungsplan und Grünordnungsplan

Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Bebauungsplan beinhaltet. Der Bebauungsplan vom 08.12.1992 mit Änderungen bzw. Ergänzungen vom ..... sind wesentliche Bestandteile dieser Satzung.

### § 2 Geltungsbereich

Maßgebend für die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist die Darstellung im Plan.

### § 3 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNV festgesetzt.

### § 4 Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, werden die im Plan ausgewiesenen Grundflächen – bzw. Geschosflächenzahlen festgesetzt. Dachgeschoßausbau ist grundsätzlich zulässig und erwünscht.

### § 5 Bauweise

Gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan werden folgende Bauweisen festgesetzt:

1. Offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNV)

Die Gebäude müssen als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden .

### § 6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/Abstandsflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO unzulässig.

### § 7 Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtungen sind in jedem Fall parallel zur Längsseite des Gebäudes zu legen.

### § 8 Gestaltung der baulichen Anlagen

Innerhalb einer in geschlossener Bauweise überbaubaren Fläche sind bei unterschiedlichen Bauherren die Gebäudeplanungen aufeinander abzustimmen. Zur baukörperlichen und architektonischen Beurteilung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind die Hausgruppen im Zusammenhang darzustellen.

(1) Dächer:

Alle Hauptgebäude sind mit Satteldächern auszuführen.

Der Traufüberstand darf maximal 1,20m betragen.

Der Verlauf der Hauptfirstrichtung ist im Plan jeweils angegeben. In untergeordnetem Maß kann die Firstrichtung auch senkrecht hierzu verlaufen (Nebenfirstrichtung).

Für Nebengebäude oder untergeordnete Bauzellen gilt die gleiche Vorschrift wie für die Hauptgebäude.

Die zulässigen Dachneigungen sind als Planeintrag jeweils angegeben.

Die Dachdeckung hat mit roten Ziegeln oder Pfannen zu erfolgen.

(2) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente:

Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind nur zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl der Hauptdachfläche unterordnen.

(3) Außenwände:

### § 14 Grünordnung

#### 1. OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

1.1 Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen gem. Plandarstellung erfolgt mit den Arten gem. Pflanzenverzeichnis 1 (bei Bäumen).

Soweit öffentliche Strauchpflanzungen erfolgen, sind die Arten gem. Verzeichnis 2 zu bevorzugen, wenn es die Platzverhältnisse und die Funktion der Flächen zulassen.

1.2 Die Bodendeckung der öffentlichen Grünstreifen erfolgt, wenn im Plan nichts anderes angegeben, durch Schotterrassen bzw. Wiese. Großflächige Bodendeckerpflanzungen sind nicht zulässig.

#### 1.3 Kleiner Mühlbach

An der Ostseite des Baches wird ein mindestens 4m (z.T. 5m) breiter öffentlicher Grünstreifen mit Fußweg festgesetzt. Der Fußweg verläuft überwiegend entlang der privaten Grundstücksgrenzen mit einer Breite von mindestens 1,2m und höchstens 1,6m.

Zwischen Weg und Bach wird ein öffentlicher Grünstreifen mit einer Breite von mindestens 2,5m festgesetzt.

Die am Bach vorhandenen Gehölzbestände (Weiden, Birken und Pappeln) sind zu erhalten. Sie werden durch weitere Pflanzungen von ausschließlich Weiden und Erlen sowie evtl. Birken und Eichen ergänzt.

Die Bodenbedeckung/Unterpflanzung auf diesem Grünstreifen erfolgt ausschließlich durch extensive Wiese.

#### 2. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

2.1 In jedem Privatgarten ist mindestens 1 Baum pro 250qm Grundstücksfläche zu pflanzen. Zugelassen sind Bäume der Pflanzlisten 1 und 2. Soweit im Plan mit dem dargestellten Planzeichen bereits Bäume eingetragen sind, ist der Standort vorgeschrieben.

2.2 Bei der privaten Gartenbepflanzung sollen die Arten gem. Pflanzenlisten 1 bis 3 bevorzugt werden, soweit es die Platzverhältnisse zulassen und keine Gefährdungen für Kleinkinder (giftige Arten) bestehen.

2.3 Eine Verlagerung der eingetragenen Einzelbaumstandorte ist nur in Einzelfällen (im Rahmen der Eingrünungspläne gem. 5.) bei Zustimmung der Gemeinde möglich. Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Baus folgenden Pflanzperiode herzustellen und fachgerecht zu pflegen. Eine Abnahme der Pflanzungen durch die Gemeinde oder das Landratsamt bleibt vorbehalten.

#### 2.4 Weitbach

Entlang des Weitbaches wird auf der Ostseite (HOK) eine freiwachsende private Hecke mit mindestens 2,5m Breite festgesetzt. Die Hecke muß zu mindestens 60% aus heimischen Gehölzen (z.B. den Arten gem. Pflanzenverzeichnis 2) bestehen. Im Bereich des Kinderspielplatzes sind giftige Gehölze unzulässig.

#### 3. ZU BEVORZUGENDE PFLANZENARTEN UND FESTSETZUNG DER PFLANZGRÖSSEN

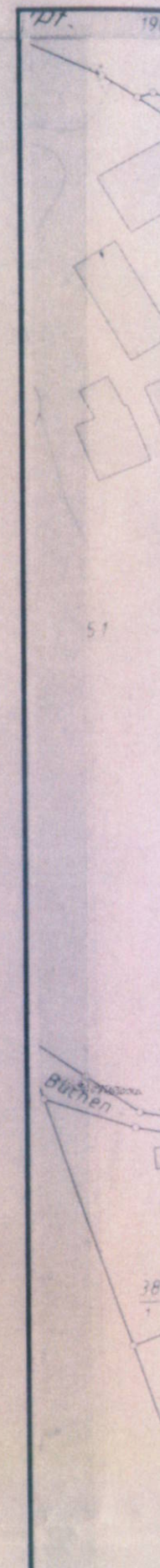
Bei den im privaten und öffentlichen Bereich festgesetzten Bäumen sind zu bevorzugen (die Eignung der folgenden Arten im Einzelfall hängt von den jeweiligen Standort- und Umgebungsbedingungen ab):

VERZEICHNIS 1: BÄUME

Heimische Obstgehölze sowie  
 Acer platanoides (Spitzahorn)  
 Aesculus hippocastanum (Kastanie)  
 Betula pendula (Sandbirke)  
 Fagus sylvatica (Rotbuche)  
 Juglans regia (Walnuß)  
 Prunus avium (Vogelkirsche)  
 Salix caprea (Kätzchenweide)  
 Sorbus aucuparia (Eberesche)  
 Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Acer campestre (Feldahorn)  
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
 --- "Baumanii" (=ohne Frucht)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Fraxinus excelsior (Esche)  
 Populus tremula (Zitterpappel)  
 Quercus robur (Stieleiche)  
 Sorbus intermedia (Schw. Mehlbeere)  
 Tilia cordata (Winterlinde)

Pflanzgrößen an Straßen: StU mind. 18-20 sonst: StU mind. 14-16



- (3) Außenwände:  
Die Außenwände sind in Mauerwerks- oder Holzkonstruktion zulässig. Mauerwerksaußenwände sind zu verputzen (Ornamentputze sind unzulässig) oder mit einer senkrechten Holzschalung zu versehen. Bei Holzkonstruktionsaußenwänden sind nur Holzschalungen als Oberfläche zulässig. Glasbausteine und Kunststoffverkleidungen sind generell unzulässig. Auf die Brandabstandsregelungen der BayBO bei Holzaußenwänden wird hingewiesen.
- (4) Wandöffnungen:  
Fenster und Fenstertüren sollen stehendes Format haben. Fenster über 1,00m Höhe sind mit Sprossen zu gliedern. Garagentore sind nur in einer Breite bis zu 2,50m zulässig. Aneinandergereihte Garagentore müssen durch einen mindestens 0,25m breiten Wandpfeiler getrennt werden.
- (5) Balkone:  
Balkone sind einheitlich in Holz- oder Stahlbauweise zu erstellen. Beton ist nur bei den Balkon- Bodenplatten erlaubt.
- (6) Kniestöcke:  
Die Kniestockhöhe ist definiert als senkrechter Abstand von OK Rohdecke bis OK Fußpfette. Für die mit "E+D" bezeichneten Wohngebäude ist eine maximale Kniestockhöhe im Dachgeschoß von 1,60m zulässig, wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß werden darf. Für alle anderen Dachgeschosse, die über zwei Vollgeschossen liegen, ist eine maximale Kniestockhöhe von 0,40m zulässig, wobei diese Dachgeschosse keine Vollgeschosse werden dürfen. Für die Wohnanlage mit Tiefgarage ist ein Kniestock von maximal 0,80m zulässig, wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß werden darf.

## § 9 Höhenlage der Gebäude

Bei Errichtung der Haupt- und Nebengebäude darf die natürliche Geländeoberfläche nicht wesentlich verändert werden. Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf gartenseitig nicht mehr als 0,30m über dem natürlichen Gelände liegen, straßenseitig nicht mehr als 0,30m über OK Straße (Bordstein).

## § 10 Garagen – Stellplätze und Garagen

Garagen- Stellplätze, oberirdische Garagen, Tiefgaragen und deren Ein- und Ausfahrten sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig. Bei Tiefgaragen muß die Oberkante der Rohdecke mindestens 0,50m unter der Oberfläche des natürlichen Geländes liegen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für jede Wohneinheit mindestens 1 Garagen- stellplatz nachzuweisen. Bei Geschoßwohnungsanlagen ist eine ausreichende Zahl von Besucher- stellplätzen in einem dem Baugenehmigungsverfahren beigefügten Außenanlageplan nachzuweisen.

## § 11 Geh -, Fahr - und Leitungsrechte

Die im Plan eingetragenen Geh- und Fahrrechte werden zugunsten der Allgemeinheit, die Flächen für Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Erschließungsträger festgesetzt.

## § 12 Antennen und Freileitungen

Außenantennen (insbesondere Satellitenschüsseln) und Freileitungen sind unerwünscht.

## § 13 Müllbehälter

Müllbehälter sind im Zusammenhang mit den Gebäuden oder Einfriedungen einzubauen. Die freie Aufstellung ist nicht zulässig.

Pflanzgrößen an Straßen: StU mind. 18-20 sonst: StU mind. 14-16

### VERZEICHNIS 2: HEIMISCHE STRÄUCHER

\* vgl. Hinweise zur Giftklasse wg. eingeschränkter Verwendbarkeit (unter Nr. 4) !

Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Crataegus oxyacantha (Weißdorn)	Euonymus europ. (Pfaffenhütchen)**
Ligustrum vulgare (Liguster)*	Lonicera xylost. (Heckenkirsche)*
Prunus padus (Traubenkirsche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)	Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hundsrose)	Rosa multiflora (Vielbl. Rose)
Rosa Rugosa (Apfelrose)	Rosa rubiginosa (Zaunrose)
Sambucus nigra (Holunder)	Viburnum Lantana (Schneeball)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)*	

Pflanzgröße: mind. Str. 2xv. 60-100

### 4. PFLANZVERBOTE (NEGATIVLISTEN)

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

Chamaecyparis (Scheinzypresse in allen Arten und Formen)  
Thuja (Lebensbaum; in allen Arten und Formen)\*\*\*  
Juniperus sabina (Sadebaum)\*\*\*  
Juniperus virginiana (virg. Zeder)\*\*\*  
Taxus baccata (Eibe)\*\*  
Picea i.S. (Fichten)  
Trauer- (Hänge-)formen einheimischer oder fremder Arten

Folgende Arten (nur Auswahl) sind im Privatbereich nur eingeschränkt, im öffentlichen Bereich nicht verwendbar, da sie lt. einer Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit (Bekanntmachung MABl Nr. 21/1976) \*giftig bzw. \*\*stark giftig oder \*\*\*sehr stark giftig (akut lebensgefährlich) sind.

Daphne genkya (Seidelbast)***	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)**
Laburnum spec. (Goldregen)**	Ligustrum vulgare (Liguster)*
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)*	Viburnum Opulus (Gemeiner Schneeball)*

### 5. FREIFLÄCHENPLÄNE/EINGRÜNUNGSPLÄNE

Im Bauantrag ist die vorgesehene Eingrünung (mit Angabe der vorgesehenen Arten) im Maßstab 1:100 darzustellen. Wenn von den Festsetzungen abgewichen werden soll, ist ein gesondert EINGRÜNUNGSPLAN beizufügen. Bei gewerblicher Nutzung und bei Mehrfamilienhäusern ist ein AUSSENANLAGENPLAN mit dem Bauantrag vorzulegen. Eingrünungs- oder Außenanlagenpläne sind von fachlich qualifizierten Planfertigern auszuarbeiten.

### 6. EINFRIEDUNGEN

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Holzzäune (Staketten; Hanichel) bis max. 1,0m zulässig. Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen max. 0,8m hoch sein. Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,0m Höhe zugelassen. Durchlaufende Zaunfundamente sind untersagt. Zulässig sind Punktfundamente. Sofern eine Abgrenzung zwischen den Grundstücken durch Maschendrahtzäune erfolgt, sollen diese durch lockere, freiwachsende Hecken oder Strauchgruppen hinterpflanzt werden. Durch strengen Schnitt abweisende Heckenformen sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege nicht zugelassen, und sollten auch grundsätzlich vermieden werden.

### 7. BELÄGE

Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecken, Natur- oder Betonsteinpflaster mit Rasenfuge).

### 8. SICHTDREIECKE

In Sichtdreiecken sind keine Sichthindernisse über 0,8m Höhe zugelassen, ausgenommen Bäume, wenn das Lichtprofil beachtet wird (Kronenansatz > 2,5m oder entsprechender Abstand vom Straßenrand) und nicht durch zu große Pflanzdichte Sichtbehinderungen erfolgen.

## § 17 Inkrafttreten der Satzung

Die Gemeinde Perach erläßt gemäß Paragraph 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) – sämtliche Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan wird gemäß §12 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.



WA	III
0,4	1,2
△	SD
28°-34°	

Wohnanlage:  
"Am Mühlbach"

# PERACH

Öffentliche  
Gemeinbedarfsfläche

WA	II
0,3	0,8
△	SD
28°-34°	

private  
Grünfläche  
zu erhaltender  
bestehender  
Obstbaum-  
bestand

1	WA	II
	0,3	0,8
	△	SD
	28°-34°	

Außenanlagen-  
plan

Weiden-, Birken- und  
Pappelbestand sowie  
Erlen erhalten!











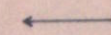
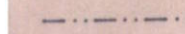




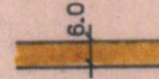
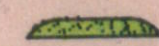
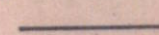

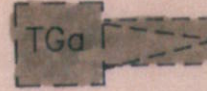
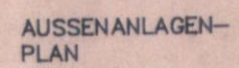
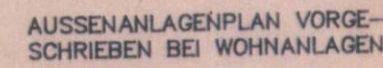


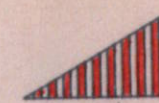




Obstbestand so-  
weit möglich er-  
halten!

WA	II
0,3	0,8
△	SD
28°-34°	

Aichmühle

WA	II
0,3	0,8
△	SD
28°-34°	

# LEGENDE

-  VORGESEHENE FLURSTÜCKSGRENZE
-  TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
-  NUMERIERUNG DER BAUPARZELLEN
-  BESTEHENDE GEBÄUDE
-  BESTEHENDE NEBENGEBAUDE
-  GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
-  ALLGEMEINES WOHNGEBIET
-  ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
- GRZ 0,4      GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,8          GESCHOSSFLÄCHENZAHL
-  OFFENE BAUWEISE
-  FIRSTRICHTUNG ZWINGEND
-  BAULINE
-  BAUGRENZEN
-  FLÄCHEN FÜR GARAGEN
-  FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE
-  KINDERSPIELPLATZ ÖFFENTLICH
-  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN MIT MASSANGABE
-  STRASSENBEGLEITGRÜN
-  FAHRBAHN, PARK- UND GEHWEG
-  VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDEREM BELAG (z.B. PFLASTERFLÄCHEN, KIES-DECKE, WASSERGEBUNDENE DECKE o.ä.)
-  TIEFGARAGE MIT EINFAHRT
-  AUSSENANLAGEN-PLAN
-  AUSSENANLAGENPLAN VORGESCHRIEBEN BEI WOHNANLAGEN
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
-  GEMEINBEDARFSFLÄCHE
-  SICHTFLÄCHEN AN STRASSENEINMÜNDUNGEN (NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN)
-  ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME, BAUMREIHEN ODER BAUMGRUPPEN
-  ZU PFLANZENDE KLEINERE BÄUME UND STRÄUCHER ALS FREIWACHSENDE HECKENPFLANZUNG (MINDESTBREITE 2,5m)
-  ZU ERHALTENDE BÄUME
-  PRIVATE GRÜNFLÄCHE

## FULLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM

ZULÄSSIGE DACHNEIGUNGEN

## VERFAHRENSABLAUF

1. Die Gemeinde Perach hat am 30.01.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde am 31.01.92 ortsüblich bekanntgemacht.

5. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Abs.2 BauGB vom 15.7.92 bis 21.8.92/28.12.92-25.1.93/10.5.93 in der Gemeinde Perach öffentlich ausgelegt. 24.5.93/ Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 01.09.93 17.08.93 6.7.92 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
18.12.92 + 23.08.93  
 Perach, den 21.09.93/28.09.93

Perach, den 04.02.92





*Jubnovol*  
(Bürgermeister)



*Jubnovol*  
(Bürgermeister)

2. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes:  
ENTWURF:  
Verwaltungsgemeinschaft Reischach, Bauamt

*Coeit*

Reischach, den 27.05.1993

6. Die Gemeinde Perach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30.09.93 diesen Bebauungsplan gemäß Paragraph 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Perach, den 01.10.93



*Jubnovol*  
(Bürgermeister)

GRUNORDNUNGSPLAN:  
Dipl.Ing. Dieter Löschner, Landschaftsarchitekt

*Löschner*

Altötting, den 27.05.1993

7. Mit Schreiben vom 12.10.93 wurde der Bebauungsplan dem Landratsamt Altötting angezeigt (Paragraph 11 Abs. 3 BauGB).

Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 20.10.93, genehmigt

Perach, den 28.10.93



*Jubnovol*  
(Bürgermeister)

3. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. Paragraph 3 Abs. 1 BauGB.

Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt durch:

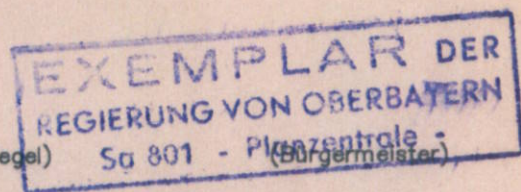
- a) eine Informationsveranstaltung am ..... mit vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am .....
- b) eine öffentliche Auslegung des Bauleitplan-Entwurfes in der Zeit vom ..... bis .....

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind dabei aufgezeigt worden. Es bestand für die Bürger Gelegenheit, sich zu äußern.

Perach, den .....

8. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 28.10.93 gem. § 6 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Vorschriften des Paragraphen 44 Abs. 3 und 4 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit nach Paragraph 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Perach, den 28.10.93



*Jubnovol*  
(Bürgermeister)

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. Paragraph 4 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde Perach hat den Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 10.02.92 bis 21.08.92 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, 17.12.92 - 23.1.93 05.05.93 - 24.05.93

Perach, den 21.08.93

Nr. 8



*Jubnovol*  
(Bürgermeister)

"An der Pergenstrafse"