

GEMEINDE
Landkreis
Regierungsbezirk

P E R A C H
Altötting
Oberbayern



Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ 1. Änderung (Erweiterung)

(Genehmigungsfassung)

BEGRÜNDUNG

Vorhabensträger und Entwurfsverfasser:

Gemeinde Perach
Kirchgasse 8
84567 Perach
Tel: 08670/200, Fax: 08670/918621

Perach, den 10.05.2022
Geändert am: 19.07.2022



(1. Bürgermeister, Georg Eder)

Die Gemeinde Perach erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. Art. 81 der Bay. Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende

SATZUNG

der Gemeinde Perach zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Innviertel Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ 1. Änderung (Erweiterung)

Der Gemeinderat der Gemeinde Perach hat am 17.05.2022 die 1. Änderung (Erweiterung) der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ beschlossen. Das Verfahren ist nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB – im vereinfachten Verfahren - durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben, da es sich nur um die Erweiterung einer Wohnbauparzelle handelt, die an eine bestehende Wohnbebauung (WA) im Ortsteil Innviertel anschließt und gleichzeitig innerorts keine Baulandreserven bestehen.

Gemäß § 13 BauGB wird bei diesem vereinfachten Verfahren von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

1. Planungsumgriff

Die Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ ist am 26.09.2011 in Kraft getreten.

Der Geltungsbereich der Grundfassung umfasst folgende Grundstücke:

FINr. 314 (Straße), 314/6/T., 317, 318/1 (Straße), 350/3, 350/7, 352/4, 352/5, 352/6, 352/7, 352/10/T., 352/11, 352/12, 352/13, 352/14, 352/15, 352/16, 352/17, 352/19, 352/23 (Straße), 363/3 (Straße), 368/T., 368/12, 1661/21 (Straße), 1661/22, 1661/23, 1661/41, 1661/44.

Durch das Baugebiet Nr. 16 „Innviertel“ wurden in diesem Bereich etliche Flurnummern neu gebildet, die auch mittlerweile durch den Bebauungsplan Nr. 16 „Innviertel“ ersetzt wurden: 352/4, 352/11, 352/12, 352/13, 352/14, 352/15, 352/16, 352/17, 352/19.

1. Änderung (Erweiterung) Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“:

Die Innenbereichssatzung wird um die Grundstücke FINr. 314/T. 352/T., 306/T. 306/3 (Straße), 352/22 (Straße) 352/24 erweitert.

2. Begründung

Um den Wohnbedarf im Bereich des Innviertels zu decken, hat sich die Gemeinde Perach entschlossen, die Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ in Richtung Westen um eine Bauparzelle zur Wohnbebauung (WA) zu erweitern.

Die Erweiterungsfläche rundet die Bebauung im Innviertel mit dem mittlerweile bereits vorhandenen Baugebiet Nr. 16 „Innviertel“ ab.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Bauliche Gestaltung

Parzelle 3:

Einzelhaus, offene Bauweise

offene Bauweise

Max. Firsthöhe:

8,25 m von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss

Max. Wandhöhe, traufseitig:

6,00 m von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut.

Mindestwandhöhe, traufseitig:

3,00 m von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut.

Dachform u. -neigung:

Sattel- und Walmdach: 15 – 30 Grad.

Pultdach mit firstseitig gegeneinandergestellten Dachhälften, mit einer Dachneigung von 10 - 25 Grad bei der zur Straßenseite gewandten westlichen Dachhälfte. Für die innenliegende ostseitige Pultdachhälfte ist eine Dachneigung von 5 – 15 Grad zulässig.

Dacheindeckung:

Dachziegel oder Blechdeckung

GRZ:

0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß.

GFZ:

0,70 Geschossflächenzahl als Höchstmaß.

Ansonsten gelten auch die Festsetzungen, Hinweise, Erläuterungen der genehmigten Innenbereichssatzung „Innviertel-Perach“.

4. Erschließung:

Verkehrerschließung:

Straßenanschluss und Erschließung erfolgt über:

GVStr. Nr. 25 „Innweg (Innviertel)“ im Anschluss an den Ort Perach nach dem Bahnübergang, weiterführend in Richtung Badeseersee – Westerndorf.

Ortstraße Nr. 30 „Innviertel“

Öffentliche Verkehrsmittel:

Bushaltestelle in Ortsmitte, ca. 5 Minuten – Anschluss an öffentliche Buslinien.

Wasserversorgung:

Zentrale Wasserversorgung:

Vorhanden für den Ort Perach.

Träger:

Gemeinde Perach

Abwasserbeseitigung:

Zentrale Kanalisation:

Vorhanden für den Ort Perach

Träger:

Gemeinde Perach

Typ der zentralen Kläranlage:

Mechanisch-biologisch. Im Jahre 2008/2009 durch eine Scheibentauchkörperanlage ertüchtigt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Trennsystem.

Energieversorgung:

Strom:

Bayernwerk Netz GmbH, Eggenfelden

Abfallbeseitigung:

Der Abfall wird über den Landkreis Altötting, Mitglied im Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern, geordnet entsorgt.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

Telekommunikation:

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Deutsche Telekom AG gesichert.

6. Ausgleichsmaßnahmen:

Die 1. Änderung (Erweiterung) der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB weiter-/durchgeführt. Da es sich aber um die Erweiterung einer Innenbereichssatzung für eine Wohnbauparzelle im einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), dass im Anschluss eines bereits bestehenden Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgewiesen wird, handelt und mit einer Einbeziehung von Außenbereichsflächen (nach § 13 b) vergleichbar ist, sind aus Sicht der Gemeinde Perach keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Perach, den

.....

Georg Eder, 1. Bürgermeister