# I. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Erweiterung des Bebauungsplanes

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

von den gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden „Schank- und Speisewirtschaften" ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

WB — Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO) (Bauparzelle Nr. 9 - 13)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

| | |
|---|---|
| GRZ 0,4 / 0,6 | Grundflächenzahl (GRZ 0,4 bzw. 0,6) als Höchstmaß<br>Berechnung der Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO 1990 |
| GFZ 0,8 / 1,0 | Geschossflächenzahl (GFZ 0,8 bzw 1,0) als Höchstmaß<br>Berechnung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl erfolgt nach § 20 BauNVO 1990 |
| 2 WE | maximale Anzahl der Wohneinheiten (2 WE) (2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig, bei Doppelhäusern sind pro Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten zulässig.) |
| 3 WE | maximale Anzahl der Wohneinheiten (3 WE)<br>(3 Wohneinheiten als Reihenhaus zulässig.) |
| 2 x 12 WE | Bauparzelle Nr. 9, hier sind 2 ambulant betreute Wohngemeinschaften mit jeweils 12 Bewohner/Wohneinheiten zulässig. |
| SD, WD, ZD | Satteldach, Walmdach, Zeltdach |
| PD | Pultdach |
| FH 8,35 | Die max. Firsthöhe ist mit 8,35 m festgelegt.<br>Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis höchster Punkt am First des Gebäudes. |
| WH mind. 3,50 | Die Mindestwandhöhe wird mit 3,50 m festgelegt.<br>Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut. |
| WH 6,40 / 6,50 | Die max. Wandhöhe an der Traufseite ist bei Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit 6,40 m bzw. 6,50 m festgelegt.<br>Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut. |
| WH 5,80 | Die max. Wandhöhe an der Traufseite ist bei Pultdächer mit 5,80 m festgelegt.<br>Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut. |

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

O — Es wird eine offene Bauweise (O) festgesetzt (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

E — Bauparzelle Nr. 1 - 7, hier sind nur Einzelhäuser zulässig.
Bauparzelle Nr. 9, hier ist eine betreute Senioren-WG mit 2 x 12 Wohneinheiten zulässig.

DH — Bauparzelle Nr. 8, hier ist ein Doppelhaus mit 4 WE oder eine Hausgruppe mit 3 WE zulässig. (Reihenhaus)

H — Bauparzelle Nr. 10 - 13, hier sind auch Hausgruppen zulässig. (Reihenhaus)

Baugrenzen

Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

Gar — Garagen, Carports, Überd. Pkw-Stellplätze als Vorschlag

St — Pkw-Stellplätze als Vorschlag

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Erschließungsstraße

**5. Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports

# II. Textliche Festsetzungen

**6. Gestaltung**

Bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist der Art. 8 BayBO zu beachten.

6.1 Dachform für Hauptgebäude:
Als Dachform sind zugelassen:
Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20-32° für Hauptgebäude.
Pultdächer mit einer Dachneigung von 5-15° für Hauptgebäude.
Bei Bauparzelle Nr. 9 sind zusätzlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 10-18° für Hauptgebäude zulässig.

**6.2 Dacheindeckung für Hauptgebäude:**
Als Dacheindeckung sind Dachziegel, ziegelartige Betondachsteine in den Farben naturrot bis rotbraun und grau bis anthrazit zugelassen, bei Pultdächer und Bauparzelle Nr. 9 sind zusätzlich beschichtete Blecheindeckungen, sowie Alubleche in Rot-, Braun- und Grautönen und Titanzink zulässig.

**6.3 Firstrichtung:**
Die Firstrichtung ist freigestellt, wobei der First zwingend zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.

**6.4 Baukörper:**
Das Verhältnis der Baukörperlänge zu seiner Breite muss mind. 1,1 : 1 betragen, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist. Bei Zeltdächer ist ein quadratischer Baukörper zugelassen.

**6.5 Dachgaupen:**
Zulässig nur als Satteldachgaube. Die Gaubenbreite darf 1,50 m nicht überschreiten.
Der Abstand zur Aussenkante der giebelseitigen Außenwand muß mind. 2,00 m betragen.
Bei Walm- und Zeltdächern sollen zusätzlich Walmdachgauben zugelassen werden. Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 30° des Hauptdaches zulässig.

**6.6 Dachüberstände:** Folgende Dachüberstände sind zulässig
Traufüberstand: max. 1,00 m, bei Balkonüberdachung max. 1,50 m.
Ortgang: max. 1,10 m, bei Balkonüberdachung max. 1,50 m.
bei Bauparzelle Nr. 9 ist ein Dachüberstand bis max. 1,80 m zulässig.

**6.7 Wintergärten, überdachte Terrassen, Balkone:**
Anbauten, wie Wintergärten, überdachte Terrassen, Balkone sind zulässig. Ein Abstand von mindestens 3,00 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten. Die Dachneigung ist bei diesen Anbauten von 5° bis 20° Grad festgesetzt. Bei diesen Anbauten ist eine transparente Dacheindeckung zulässig.

**6.8 Solar-, Photovoltaik / PV-Anlageanlagen:**
Solar-, Photovoltaik / PV-Anlageanlagen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind oder parallel zur Dachfläche in einem Abstand von max. 20 cm von OK Dachfläche bis OK Solarmodul angeordnet werden.

**6.9 Lichtgraben:**
Lichtgräben zur Belichtung von Kellerräume sind erlaubt.

**6.10 Nebenanlagen, Wärmepumpen:**
Gartengeräthütten bis zu einer Grundfläche von 12 qm und einer Traufhöhe bis 2,50 m und Wärmepumpen zur Versorgung des Gebäudes auf dem Grundstück mit Energie sind ausserhalb der Baugrenzen zugelassen.

**6.11 Garagen / Carports / Stellplätze / Nebengebäude / Anbauten:**
Je Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen, wobei der Stellplatz vor der Garage bei mind. 5,00 m Länge mit angerechnet wird. Bei Bauparzel Nr. 9 (ambulant betreute Wohngemeinschaft) sind mind. 15 PKW-Stellplätze nachzuweisen.
Parkplatzreihen sind mit Baumpflanzungen zu durchgrünen. Je 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Baumstandorte und Flächen im Wurzelbereich sind DIN-gerecht herzustellen.
Vor den Garagen und Gartentore ist ein Stauraum von mind. 5,00 m straßenseitig freizuhalten. Dieser darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.
Statt Satteldächer sind bei Garagen, Carports, Nebengebäude und Anbauten auch Flachdächer oder Pultdächer möglich. Dachneigung von 0° bis 15°. Flachdächer mit Extensivbegrünung sind zu empfehlen.
Als Dacheindeckung sind Dachziegel, ziegelartige Betondachsteine in den Farben naturrot bis rotbraun und grau bis anthrazit zugelassen, bei Pultdächer sind zusätzlich beschichtete Blecheindeckungen, sowie Alubleche in Rot-, Braun- und Grautönen und Titanzink erlaubt.
Die maximale firstseitige Wandhöhe von Garagen mit Pultdach wird auf 3,75 m festgelegt.
Bei Anbau an Bestandsgaragen ist deren Firstrichtung und Dachneigung zu übernehmen.
Garagen / Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen angelegt werden.
Zur Minimierung des Anfalls von Niederschlagswässern wird empfohlen, den Anteil der befestigten Fläche auf das unumgängliche Maß zu beschränken und Park- und Stellflächen "sickerfähig" bzw. "wasserdurchlässig" zu gestalten.
Der Bereich zwischen Wohnhaus und Garage/Carport kann auch mit einer Transparenten- oder Blechbedachung und einer Dachneigung 5° bis 15° erstellt werden.

**7. Lage und Gelände**

**7.1 Höhenlage der baulichen Anlage:**
Bei Errichtung der Haupt- und Nebengebäude muss das Gelände dem Straßenniveau angepasst werden.
Die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss der Gebäude und Garagen darf in der Mitte der gemeinsamen Grenze zwischen Grundstück und Straße nicht mehr als 30 cm über Oberkante Straße liegen.

**7.2 Abstandsflächen:**
Die durch Art. 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen dürfen nicht unterschritten werden.
Neben der generellen Gültigkeit der Abstandsflächen der BayBO ist der Art. 6 Absatz 5 Satz 1 einzuhalten.
Ausgenommen von der Abstandsflächenregelung nach Art.6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ist die Bauparzelle Nr. 9, hier ist die Festsetzung durch die Baugrenze maßgebend.

**8. Freiflächen und Verkehrsflächen**

**8.1 Freiflächen:**
Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen, sind zu begrünen.

**8.2 Verkehrsflächen:**
Asphaltierte Oberflächen sind nur im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig und für befestigte Flächen auf Privatgrundstücken sind ausschließlich sickerfähige Beläge wie Pflastersteine, wassergebundene Decke zulässig.

**9. Grünordnerische Festsetzungen**

**9.1** neu zu pflanzende Bäume. Arten lt. Pflanzenverzeichnis.
Standort kann verschoben werden.

**9.2 Ortsrandeingrünung mit einer Tiefe von 2 m:**
Diese muss mit einheimischen Sträuchern aus dem Pflanzverzeichnis gepflanzt werden und darf nicht als Formhecke gepflanzt werden.
Pro Grundstückseite sind mindestens zwei Bäume aus dem Pflanzverzeichnis als Ortsrandeingrünung zu pflanzen. Alternativ kann eine 2-reihige Gehölzpflanzung aus standortgerechten Straucharten angelegt werden.
Der Pflanzabstand wird auf 1,50 m festgelegt.

**9.3** Je 250 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein Baum lt. Pflanzenverzeichnis zu pflanzen.
Generell ist auch die Pflanzung von buntlaubigen und -nadeligen Gehölzen mit extremen Wuchsformen, Trauer- und Hängeformen, exotischen Gehölzen und streng geschnittenen Formhecken verboten.
Niedrigwüchsige Bäume im Vorgartenbereich werden nicht auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet. Bäume in der Ortsrandeingrünung werden auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet.

**9.4** Der Erhalt der Bäume ist durch regelmäßige Entwicklungspflege zu sichern. Gehölzstrukturen sind durch eine Fachfirma oder von geschultem Personal zu pflegen. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Ausfall einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz innerhalb einer Pflanzperiode zu leisten.

**9.5 Ausführungszeitraum:**
Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Bezug bzw. Fertigstellung zu erstellen.

**9.6** Mindestpflanzgröße und -qualität: H 3xv STU 12-14, bei Obst STU 8-10

**9.7** Im Bereich von Sichtdreiecken sind Pflanzungen höher als 80 cm nicht zulässig. Einzelne hochstämmigen, in Sichthöhe unbelaubten Bäumen mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m gemessen von fertiger Pflanzstandortoberkante können nach Rücksprache mit der Gemeinde zugelassen werden. Die Grünflächen der Sichtdreiecke außerhalb von Gärten sind mit Rasen / Schotterrasen zu begrünen.

Pflanzenverzeichnis:

Bäume:

| Art/Sorte | deutscher Name |
|---|---|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Mespilus germanica | Mispel |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platophyllos | Sommerlinde |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Salix alba | Silber-Weide |
| Salix fragilis | Bruch-Weide |
| Ulmus glabra | Bergulme |
| alle Obstarten | alle Obstarten |

Sträucher:

| Art/Sorte | deutscher Name |
|---|---|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Sambucus nigra | Holunter |
| Viburnum opulus u. lantana | Schneeball |
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne |
| Buddleja davidii-Hybriden | Schmetterlingsstrauch |
| Forsythia in Sorten | Goldglöckchen |
| Kolkwitzia amabilis | Kolkwitzie |
| Philadelphus coronarius | Pfeiffenstrauch |
| Ribes sanguineum in Sorten | Zierjohannisbeere |
| Rosa canina | Wildrose |
| Rosa rugosa | Apfelrose |
| Spiraea * vanhouttei | Prachtspiere |
| Weigela Hybriden in Sorten | Weigelie |

Kleinbäume und Großsträucher:

| Art/Sorte | deutscher Name |
|---|---|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Sambucus nigra | Holunter |
| Viburnum opulus u. lantana | Schneeball |
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne |

Mittelgroße Sträucher

| Art/Sorte | deutscher Name |
|---|---|
| Buddleja davidii-Hybriden | Schmetterlingsstrauch |
| Forsythia in Sorten | Goldglöckchen |
| Kolkwitzia amabilis | Kolkwitzie |
| Philadelphus coronarius | Pfeiffenstrauch |
| Ribes sanguineum in Sorten | Zierjohannisbeere |
| Rosa canina | Wildrose |
| Rosa rugosa | Apfelrose |
| Spiraea * vanhouttei | Prachtspiere |
| Weigela Hybriden in Sorten | Weigelie |

**10. Immissionswerte**

**10.1 Schallschutz**
Laut der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung vom Büro GEO.VER.S.UM aus Cham kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachts der Orientierungswert der DIN 18005 und der Immissionsrichtwert der 16. BImSchV nicht flächendeckend eingehalten werden. Es kommt v.a. im nördlichen und westlichen Bereich zu deutlichen Überschreitungen. Aus diesem Grund werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

a. Die Fassadenseiten Ost, West und Nord der Parzelle 1 sowie die Fassadenseiten West und Nord der Parzellen 6 und 7 sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

| Lärmpegelbereich | erf. R'w,res | |
|---|---|---|
| II | 35 dB | für Bettenräume in Krankenhs. u.ä. |
| | 30 dB | für Aufenthaltsräume in Wohnungen |
| | 30 dB | für Büroräume |

b. Die Fassadenseiten Ost, West und Nord der Parzellen 2, 3 und 5 sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

| Lärmpegelbereich | erf. R'w,res | |
|---|---|---|
| III | 40 dB | für Bettenräume in Krankenhs. u.ä. |
| | 35 dB | für Aufenthaltsräume in Wohnungen |
| | 30 dB | für Büroräume |

c. Die Fassadenseiten Ost und West der Parzellen 4 sowie die Fassadenseiten Ost, West und Nord der Parzelle 9 sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

| Lärmpegelbereich | erf. R'w,res | |
|---|---|---|
| IV | 45 dB | für Bettenräume in Krankenhs. u.ä. |
| | 40 dB | für Aufenthaltsräume in Wohnungen |
| | 35 dB | für Büroräume |

d. Die Fassadenseite Nord der Parzelle 4 ist nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

| Lärmpegelbereich | erf. R'w,res | |
|---|---|---|
| V | 50 dB | für Bettenräume in Krankenhs. u.ä. |
| | 45 dB | für Aufenthaltsräume in Wohnungen |
| | 40 dB | für Büroräume |

e. Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassade.

f. Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.

g. Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

h. Die Grundrisse von Wohnungen der Parzelle 4 sind so anzuordnen, das Schlaf- und Ruheräume nicht nach Norden orientiert sind.

i. Sollten schutzbedürftige Räume nur zu lärmzugewandte Seiten hin ausgerichtet oder belüftet werden können, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

j. Die Schallleistung von Wärmepumpen wird auf <50 dB(A) festgesetzt; Abstand zur jeweils benachbarten Baugrenze mindestens 7 m.

k. Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.

**11. Einfriedungen**

**11.1** Einfriedungen im Bereich von Garagenzufahrten und Stellplätzen sind bis 5,00 m zum Straßenraum nicht zulässig.

**11.2** Zur Einfriedung der Baugrundstücke entlang der Straße ist ein Abstand zur Straße von 0,50 m einzuhalten.

**11.3** Die maximale Höhe von Einfriedungen werden auf 1,20 Meter festgelegt.
Einfriedungen müssen sockellos sein und einen Bodenabstand von 10 cm einhalten.

**11.4** An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.
Die Einfriedungen können auch als Mauern oder Gabionen mit Unterbrechungen ausgeführt werden, diese sind alle 5 m um mindestens 1 m zu unterbrechen und zu begrünen.

**11.5** Innerhalb des Sichtdreiecks darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante nicht behindert werden. In diesem Bereich sollten, wenn möglich, keine Einfriedungen errichtet werden. Sollte dies nicht möglich sein, dürfen im Bereich des Sichtdreiecks die Zäune die Höhe von 0,80 m, gemessen ab Straßenoberkante, nicht überschreiten.

**12. Hinweise und Empfehlungen**

**12.1 Hinweis zur Denkmalpflege**
Bei historischen Bodenfunden ist sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Altöttting und der Ortsheimatpfleger zu verständigen.

**12.2 Altlasten**
Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Altöttting und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

**12.3 Immissionen**
Es wird unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche sowie Insektenzuflug ausgehen. Diese Emissionen können auch zu unüblichen Zeiten, wie nachts oder an Sonn- und Feiertagen auftreten. Daher müssen Bauwerber schriftlich darauf aufmerksam gemacht werden, dass diese Immissionen auf dem gesamten Planungsgebiet unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden sind.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in Gänze Verkehrslärm von der Bahnlinie 5600 vor allem in den Nachtstunden ausgesetzt.
Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen.Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

**12.4 Schutzmaßnahmen bei Baumpflanzungen**
Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln, Gas, Kanal, Wasser etc. einzuhalten. Wenn nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Absprache mit den jeweiligen Versorgungsträgern, gemäß dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu treffen.

**12.5 Niederschlagswasser:**
Niederschlagswässer von Dach- und Hofflächen müssen versickert und die Oberflächenbefestigung von oberirdischen Stellplätzen muss wasserdurchlässig (Pflastersteine mit Rasenfugen, Schotterrasen oder Rasengittersteine) ausgeführt werden. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser " TRENGW (AIIMBl. Nr. 32000 S. 84) vom 07. Februar 2000 zu beachten. Insbesondere wird darauf verwiesen, dass grundsätzlich die Flächenversickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben ist.
Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
Bei der geplanten Einleitung bzw. Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser in den Untergrund ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01. Januar 2000 zu beachten.
Verschmutzte Niederschlagswässer dürfen jedoch nur nach Vorbehandlung entsprechend der "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Abwassertechnischen Vereinigung in den Untergrund eingeleitet werden, oder sind dem städtischen Kanalnetz zuzuführen.
Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der ATV-Merkblätter A138 und M 153 einzuhalten.
Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

**12.6 Oberflächen- und Schichtwasser:**
Zum Schutz vor eventuell möglichem wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser aus den oberhalb angrenzenden Flächen sind eigenver antwortlich Objektschutzmaßnahmen durchzufü hren. Dabei ist der § 37 WHG - Wasserabfluss - der seit 01.03.2010 gültigen neuen Fassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 entsprechend zu beachten.

**12.7 Schutz gegen Hochwasser:**
Die Zuströmöffnungen der Gebäude sollten höher als 361,2 m ü. NN liegen um auch bei einem 100-jährlichen Ereignisses des Inns und einer dadurch gesamten Füllung des Polderraums über dem Bemessungswasserspiegel zu liegen.
Der Bau ohne Keller oder mit wasserdichten Kellerwannen wird wegen des Hochwasserschutzes empfohlen.

**12.8 Heizölverbraucheranlagen:**
Die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen ist gemäß § 78c Wasserhaushaltsgesetz verboten.

**12.9 Regenwassernutzung:**
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

**12.10 Deutsche Bahn:**

a. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Betrieb ausgehen sind, sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), sind vom Bauherrn zu tragen.

b. Abstandsflächen nach Bay. Bauordnung sind einzuhalten. Andernfalls muss mittels einer Gestattung eine kostenpflichtige Übernahme vereinbart werden.

c. Tag-, Traufwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet oder zum Versickern gebracht werden.

d. Der Baugerarbeiten ist ein Sicherheitsabstand bei nicht gesperrten Betriebsgleis zu beachten. (Ausleger muss mind. 3 m von der nächstgelegenen Schiene entfernt sein, bei vollen Schwenkradius). Ansonsten ist ein Bauüberwacher der Deutschen Bahn erforderlich. Die Kosten hierfür trägt der Bauherr.

e. Während der Bauphase ist eine sichtbare Abgrenzung des Gefahrenbereichs in voller Baulänge und jeweils 10 m darüber hinaus zu gewährleisten.

f. Bei Kraneinsatz und Überschwenken der Bauwerkzeuge ist mit der Südostbayernbahn Bezirksleiter Fahrbahn eine kostenpflichtige Vereinbarung abzuschließen.
Die Kontaktdaten können durch den Bauherrn bei der Gemeinde erfragt werden.

g. Vor Baubeginn ist eine kostenpflichtige Baustellen-/ Unternehmereinweisung von Seiten des gesamtverantwortlichen Bauleiters von der SOB einzufordern.

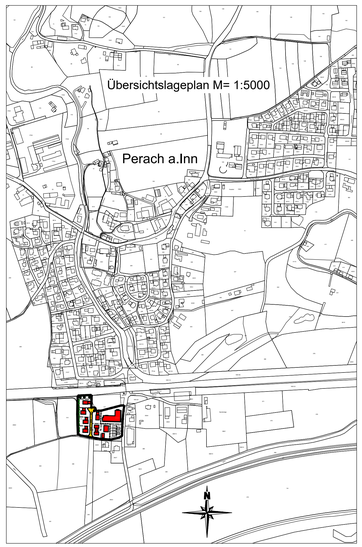
h. An der Nordgrenze der Parzelle 4 ist eine Einfriedung, wenn möglich mit Stabmattenzaun durch den Bauherrn herzustellen.

i. Aufgrund der Nähe zum Gleis ist ein unbeabsichtigtes Hineingeraten in den Gefahrenbereich der Gleise sowie ein bewusstes Überschreiten der Gleise durch eine geeignete Einfriedung zu verhindern.

j. Der Bauwerber der Parzelle 4 wird auf mögliche Erschütterungen hingewiesen.

# III. Planliche Hinweise

1 — Nummerierung der Bauparzellen/Baugrundstücke
352/4 — Flurstücknummer
Bestehende Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Bebauung
Vorschlag für Teilung des Grundstückes
3,0 — Maßzahl (z.B. 3,0 m)
bestehende Bebauung




## Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat von Perach hat in der Sitzung am **20.11.2019** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Innviertel" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **28.11.2019** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat von Perach hat mit Beschluss vom **22.04.2020** den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Innviertel" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i. d. F. vom **14.04.2020** gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Innviertel" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in der Fassung vom **14.04.2020** erfolgte in der Zeit vom **25.05.2020** bis einschließlich **30.06.2020**. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **14.05.2020** ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel bekannt gemacht.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Innviertel" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in der Fassung vom **14.04.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **25.05.2020** bis einschließlich **30.06.2020** beteiligt.
Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen wurden vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am **23.07.2020** behandelt und zur Einarbeitung in den Entwurf beschlossen.

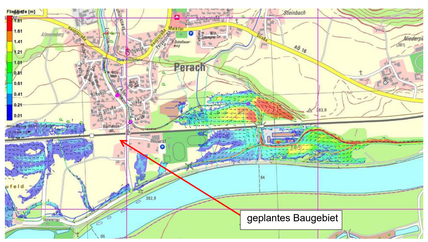
5. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Gemeinde Perach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **23.07.2020** den Bebauungsplan Nr. 16 „Innviertel" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in der Fassung vom **23.07.2020** als Satzung beschlossen.

Perach, den ..... .....
Georg Eder, 1. Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 16 „Innviertel" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplanes Nr. 16 „Innviertel" samt Begründung, Schalltechnischer Untersuchung und Hydrotechnischem Gutachten wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Gemeindehaus zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan Nr. 16 „Innviertel" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ist damit rechtswirksam.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Perach, den ..... .....
Georg Eder, 1. Bürgermeister

$HQ_{extrem}$ – (Quelle: www.iug.bayern.de - Stand Mai 2020) ohne Maßstab




$HQ_{100}$ laut hydrotechnischen Gutachten vom Ingenieurbüro Aquasoli (Gutachtendatum Juni 2019) ohne Maßstab

## Schema der Nutzungsschablone

WA = Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet
WB = Art der baulichen Nutzung, Besondere Wohngebiete
E = Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (E)
D = Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig (DH)
H = Bauweise, Hausgruppen, Reihenhaus mit 3 bzw. 4 Häuser zulässig
O = offene Bauweise
GRZ 0,4, 0,6 = max. zulässige Grundflächenzahl
GFZ 0,8, 1,0 = max. zulässige Geschoßflächenzahl
2 WE / 3 WE / 4 WE = maximale Anzahl der Wohneinheiten
FH max. 8,35 = max. zulässige Firsthöhe in Meter
WH max. 6,40, 6,50 = (SD, WD, ZD) max. zulässige Wandhöhe in Meter
WH max. 5,80 = (PD) max. zulässige Wandhöhe in Meter
SD, WD = Dachform, SD = Satteldach, WD = Walmdach
ZD, PD = ZD = Zeltdach, PD = Pultdach
DN 20°- 32° = Dachneigung in Grad (SD, WD, ZD)
DN 10°- 18° = Dachneigung in Grad (SD, WD) nur Bauparzelle Nr.: 9
DN 5°- 15° = Dachneigung in Grad (PD)

Nutzungsschablone Bauparzellen Nr.: 1 - 7

| WA | E |
|---|---|
| O | |
| GRZ 0,4 | GFZ 0,8 |
| WH max. 6,40 / 5,80 | FH max. 8,35 |
| E | je 2 WE |
| SD,WD, ZD PD | DN 20°- 32° DN 5°- 15° |

Nutzungsschablone Bauparzellen Nr.: 8

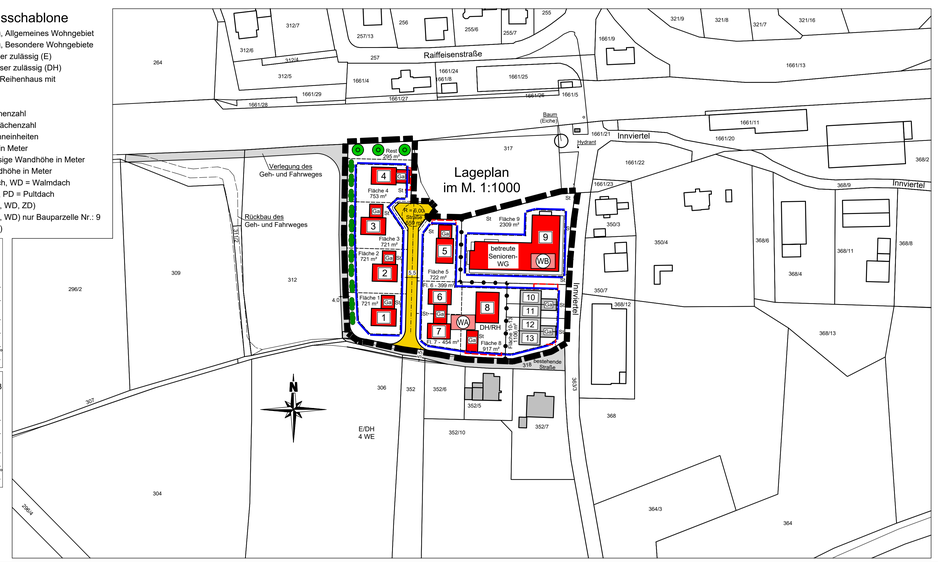
| WA | DH |
|---|---|
| O | |
| GRZ 0,4 | GFZ 0,8 |
| WH max. 6,40 / 5,80 | FH max. 8,35 |
| D = DH | max. 4 WE |
| H = RH | max. 3 WE |
| SD,WD, ZD PD | DN 20°- 32° DN 5°- 15° |

Nutzungsschablone Bauparzelle Nr.: 9

| WB | E |
|---|---|
| O | |
| GRZ 0,6 | GFZ 1,0 |
| WH max. 6,50 | FH max. 8,35 |
| 2 betreute Seniorenge: | je 12 WE/ Bewohner |
| SD, WD PD | DN 10°- 18° DN 5°- 15° |

Nutzungsschablone Bauparzellen Nr.:10 - 13

| WB | H |
|---|---|
| O | |
| GRZ 0,6 | GFZ 1,0 |
| WH max. 6,40 / 5,80 | FH max. 8,35 |
| max. 4 RH | je 1 WE |
| SD,WD, ZD PD | DN 20°- 32° DN 5°- 15° |


Lageplan
im M. 1:1000
Raiffeisenstraße
Innviertel
Verlegung des Geh- und Fahrweges
Rückbau des Geh- und Fahrweges
betreute Senioren-WG
WB
E/DH
4 WE
DH/RH
Fläche 1 721 m²
Fläche 2 721 m²
Fläche 3 721 m²
Fläche 4 752 m²
Fläche 5 722 m²
Fläche 6 721 m²
Fläche 7 721 m²
Fläche 8 727 m²
Fläche 9 2309 m²
Fläche 10 3 x 300 m²
Fläche 11 3 x 300 m²
Fläche 12 3 x 300 m²
Fläche 13 3 x 300 m²
Fläche A 2 x 300 m²
Fläche B 2 x 300 m²
Fläche C 2 x 300 m²
Fläche D 2 x 300 m²
Fläche E 2 x 300 m²
Fläche F 2 x 300 m²
Fläche G 2 x 300 m²
Fläche H 2 x 300 m²
Fläche I 2 x 300 m²
Fläche J 2 x 300 m²
Fläche K 2 x 300 m²
Fläche L 2 x 300 m²
Fläche M 2 x 300 m²
Fläche N 2 x 300 m²
Fläche O 2 x 300 m²
Flä