

Begründung

zur

3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“



Gemeinde Perach



Auftraggeber:
Gemeinde Perach
Kirchgasse 8, 84567 Perach
Tel.: 08670/200, FAX: 08670/918621
E-Mail: info@perach.de

Inhalt

1	Vorhaben und Grundlagen.....	2
1.1	Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan:	2
1.2	Erschließung.....	2
2	Bebauung und Änderungen.....	3
2.1	Bebauung und Bauweise.....	3
2.2	Ergänzungen und Änderungen gegenüber der bestehenden Planung.....	3
3	Ausgleichsflächen.....	3

Anlass und Ziel der Planung:

Der Gemeinderat Perach plant die Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Westen um rd. 8.000 m². Hierbei sollen 3 neue Parzellen entstehen. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes ist erforderlich, da aktuell keine erschlossenen Gewerbegrundstücke in Perach vorhanden sind.

Für die geplante 3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Allmannsberg“ werden zudem Ergänzungen zum Umweltbericht vorgelegt.

1 Vorhaben und Grundlagen

1.1 Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan:

Der Planungsbereich liegt im Nordwesten des Ortes Perach am westlichen Ortseingang. In dem gültigen Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Gewerbegebiet ausgewiesen.

1.2 Erschließung

Das Baugebiet ist vom Westen über die Kreisstraße AO 5 erreichbar. Von Osten werden die Parzellen über bestehende Grundstücke und die Planstraße erschlossen.

Die Parzellen werden an die Wasserversorgung und die zentrale Kanalisation der Gemeinde Perach angeschlossen.

2 Bebauung und Änderungen

2.1 Bebauung und Bauweise

Dachform: Sattel-, Zelt-, Walm-, Flach- und Pultdach

Dachneigung: 10 - 32 Grad, bei Flachdach 0 – 5 Grad

Dacheindeckung: Dachziegel, ziegelartige Betondachsteine und Blecheindeckungen, Foliendächer. Bei Flachdächern werden begrünte Dächer empfohlen.

max. Firsthöhe: 11,00 m von OK Fertig-Fußboden bei SD, WD und ZD

max. Wandhöhe: 7,50 m von OK Fertig-Fußboden

2.2 Ergänzungen und Änderungen gegenüber der bestehenden Planung

Zu Punkt 2.4:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Garagen, Wohn- und Betriebsgebäude darf nicht mehr als 30 cm über OK Straße im Bereich der Erschließung des Grundstücks liegen.

Somit orientiert sich die Höhe neu an der Erschließungsstraße am Grundstück.

Zu Punkt 3.2 und 3.3:

Innerhalb der Baufelder müssen die Abstandsflächen nach BayBO nicht eingehalten werden.

Zu Punkt 2.6

Garagen werden auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

3 Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche dient die im Süden befindliche Ortsrandeingrünung, ausgebildet als Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (2-schürig, mit Mähgutabfuhr).

Im Umweltbericht sind Umfang und Art sowie die Pflege und Unterhalt der Ausgleichsfläche beschrieben.