



GEMEINDE PERACH

**Landkreis
Regierungsbezirk**

**Altötting
Oberbayern**

**Innenbereichssatzung
„Innviertel Perach“
(Entwurfassung)**

BEGRÜNDUNG

Perach, den 01.09.2011

Gemeinde Perach
Schulstraße 2, 84567 Perach
Tel.: 08670/200, Fax.: 08670/918621
E-Mail: info@perach.de

Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Reischach
Eggenfeldener Straße 9, 84571 Reischach
Tel.: 08670/9886-30 (Hr. Reisbeck), Fax.: 008670/9886-60
E-Mail: reisbeck@reischach.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsabsicht
2. Erläuterungsbericht
 - 2.1 Zusammenhang zur übergeordneten Planung
 - 2.2 Ziele und Planungskonzept
 - 2.2.1 Erschließung
 - 2.2.2 Bebauung und Bauweise
3. Erschließung

Luftbildaufnahme M: 1:3000



Flurnummern im Planungsbereich:

317, 318 (Straße), 350/3, 350/4/Tfl., 350/7, 352/4, 352/5, 352/6, 352/7, 352/10/Tfl.,
363/3 (Straße), 368/Tfl., 1661/21/Tfl. (Straße) 1661/22/Tfl., 1661/23

1. Planungsabsicht

Die Gemeinde Perach beabsichtigt südlich der Bahnlinie im Bereich Innviertel eine Innenbereichssatzung zu erlassen

Mit der Innenbereichssatzung soll die natürliche Grenze des Ortes auch amtlich dokumentiert werden.

Die nachfolgenden Festsetzungen sollen eine geregelte Bebauung ermöglichen.

2. Erläuterungsbericht

2.1 Zusammenhang zur übergeordneten Planung

In dem gültigen Flächennutzungsplan, der vom Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Dieter Löschner aus Altötting erstellt wurde, ist der südliche Planungsbereich (FINr. 318 (Straße), 350/3, 350/7, 352/4, 352/5, 352/6, 352/7, 352/10/Tfl., 363/3 (Straße), 368/Tfl.) bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Der nordwestliche Planungsbereich (FINr. 317) ist als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Der gesamte Planungsbereich liegt im Süden des Ortes Perach.

2.2 Ziele und Planungskonzept

2.2.1 Erschließung

Das Satzungsgebiet ist von Norden durch den Ort und von Süden über Westerndorf (Badeseezufahrt) erreichbar. Zur Parzelle 1 führt eine teilausgebaute Gemeindestraße.

2.2.2 Bebauung und Bauweise

Parzelle 1:

Einzelhaus, offene Bauweise

Wohneinheiten:	max. 2
Max. Firsthöhe:	8,25 m von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss
Max. Wandhöhe:	6,00 m von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut
Mindestwandhöhe:	3,00 m von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut
Dachform:	Sattel- und Walmdach
Dachneigung:	15 – 30 Grad
Dacheindeckung:	Dachziegel, ziegelartige Betondachsteine
GRZ:	0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ:	0,70 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Parzelle 2:

offene Bauweise

Max. Firsthöhe: 8,25 m von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss

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

Mindestwandhöhe: 3,00 m von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut

Dachform u. -neigung: Sattel- und Walmdach: 15 – 30 Grad.

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

Dacheindeckung: Dachziegel oder Blechdeckung

GRZ: 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ: 1,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

abweichende Bauweise: hier werden Baukörper bis zu einer max. Länge von 42 m und einer max. Breite von 19 m zugelassen

Grundstücke FINr. 317, 1661/21 und 1661/22

Für die Grundstücke FINr. 317, 1661/21 und 1661/22 werden keine speziellen Festsetzungen getroffen, hier richtet sich die Bebaubarkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)

3. Erschließung**Lage:**

Angrenzende Flurstücke: 314, 350/4, 352, 352/7, 352/10, 368, 1661, 1661/21, 1661/22

Geländeverhältnis: leicht nach Süden und Osten fallend

Verkehrerschließung:

Straßenanschluss

bestehend über: Bahnhofstraße oder Westerndorf (Badeseezufahrt)

Innere Erschließung: Bestand
(Aus- bzw. Neubau)

Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel:

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

Wasserversorgung:

Zentrale Wasserversorgung: Vorhanden für den Ort Perach. Wurde im Jahre 2004/2005 durch einen neuen Brunnen und Saugbehälter inkl. Druckerhöhung erneuert.

Träger: Gemeinde Perach

Die Anlage ist für die Versorgung der zusätzlichen Parzellen mit Trink- und Brauchwasser voll ausreichend. Die Parzellen werden an die bestehende Hauptleitung angeschlossen.

Abwasserbeseitigung:

Zentrale Kanalisation: Vorhanden.

Träger: Gemeinde Perach

Typ der zentralen Kläranlage: Mechanisch-biologisch.
Wurde im Jahre 2008/2009 durch eine Scheibentauch-Körperanlage ertüchtigt.

Die Entsorgung innerhalb der Innenbereichssatzung erfolgt durch einen Schmutzwasserkanal an die bestehende Kanalisation.

Kleinkläranlage: Nicht zulässig.

Energieversorgung:

Strom: E.ON (Kundencenter Eggenfelden)

Abfallbeseitigung:

Die Abfallentsorgung – Restmüll, Verpackungsmaterial und Papier – erfolgt durch den Landkreis Altötting

Eingriffsregelung:

Es werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt erbracht:

Für die Parzellen 1 und 2 errechnet sich für die Eingriffsregelung eine Fläche von 2.116 m², dadurch ergibt sich durch den besprochenen Ausgleichsfaktor von 0,3 (Acker) eine auszugleichende Fläche von 635 m².

Die auszugleichende Fläche wird dem von der Gemeinde Perach anzulegenden Ökokonto (Brunnbach), wie mit der unteren Naturschutzbehörde besprochen, entnommen.

Die Ermittlung und Bewertung der Ausgleichsfläche sowie der Maßnahmenrahmen ist Bestandteil der Begründung.

Die Ausgleichsfläche wird beim Bayerischen Ökoflächenkataster für Ausgleichs- und Ersatzflächen im Bayerischen Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof gemeldet.

Eine Ausgleichsregelung für evtl. Baulücken sollen nicht in die Satzung aufgenommen werden. Ausgleichsbestimmungen können im Rahmen der Baugenehmigung getroffen werden.