



GEMEINDE PERACH

Landkreis
Regierungsbezirk

Altötting
Oberbayern

Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ (Entwurfssfassung)

Übersichtslageplan M 1:5000



Vorhabensträger:

Gemeinde Perach
Schulstraße 2
84567 Perach

Perach, den 11.05.2011
Geändert: am 01.09.2011

(1. Bürgermeister, Georg Eder)

Entwurfsverfasser:

Bauamt der
Verwaltungsgemeinschaft Reischach
Eggenfeldener Straße 9
84571 Reischach
Tel: 08670/9886-30, Fax: 08670/9886-60
Perach, den 11.05.2011
Geändert: am 01.09.2011

(Bauamt, Hr. Reisbeck)

I. Erlass der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“

Die Gemeinde Perach erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 - 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und dem Art. 23 der Gemeindeordnung folgende

Satzung

zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteile „**Innviertel Perach**“. (Innenbereichssatzung)

§ 1 Abgrenzung

1. Die Abgrenzung des Satzungsgebietes erfolgt:
 Im Norden: durch die FINr. 1661 (Bahnlinie), 1661/21 (Straße)
 Im Westen: durch die FINr. 314, 352
 Im Süden: durch die FINr. 352/10, 368
 Im Osten: durch die FINr. 1661/21, 350/4, 368
2. Im Geltungsbereich der Satzung liegen folgende Grundstücke:
 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

Das Wohngebiet weist eine ausschließliche Wohnbebauung auf und ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

3. Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Perach „**Innviertel Perach**“ werden gemäß der im beiliegenden Lageplan vom 01.09.2011 (M 1:1000 und 1:5000) ersichtlichen Darstellung festgelegt.
 Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Festlegung und Hinweise

1. Festlegungen:

- 1.1 Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB in Verbindung mit den im Lageplan vom 01.09.2011 getroffenen zeichnerischen Festsetzungen und mit den nachstehenden Regelungen.

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 unbebauten Grundstücke FINr. 317, 1661/21 und 1661/22 sowie bei Umbauten, Erweiterungen und Neubauten auf den bebauten Grundstücken FINr. 350/3, 350/7, 352/4, 352/5 und 352/7 werden keine speziellen Festsetzungen getroffen, hier richtet sich die Bebaubarkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

1.2 Stellplätze, Garagenzufahrten, Parkplätze:

Stellplätze, Garagenzufahrten und Parkplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

1.3 Wandflächen von Gebäuden:

Die verputzten Wandflächen von Gebäuden sind in hellen unaufdringlichen Farben zu streichen und Holzverkleidungen sind senkrecht verlaufend anzubringen.

1.4 Solaranlagen:

Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder in einem Abstand von maximal 20 cm – gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage – errichtet werden.

1.5 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Perach.

1.6 Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal der Kläranlage Perach.

1.7 Niederschlagswasser:

Im Bereich der Parzellen 1 und 2 liegt wasserdurchlässiger Boden vor. Die Entsorgung des Niederschlagswassers muss auf den Grundstücken erfolgen.

1.8 Denkmalpflege

- Historische Bodenfunde:

Im Satzungsbereich sind keine Bodendenkmäler durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erfasst. Sollten dennoch historische Bodenfunde aufgefunden werden, ist gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde sowie auch die Kreisheimatpflege zu verständigen.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen:

Zu erhaltende Gehölze: Ortsbildprägende Gehölzbestände auf den Flurnummern 1661/21 (Eiche), 317 und 352/4. Bei Entfernung von Orts- und Landschaftsbildprägenden Gehölzen ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Ortsrandeingrünung Parzelle 2: Die Parzelle 2 grenzt im Osten ein kartiertes Biotop mit brachliegender Feuchtwiese an. Im Osten der Feuchtwiese schließt sich ein Auwald an, der die Voraussetzung einer Ortsrandeingrünung bereits erfüllt. Ebenso ist im Süden der Parzelle durch den bestehenden Auwald die Ortsrandeingrünung gegeben.

Ortsrandeingrünung Parzelle 1: Bei der Parzelle 1 soll die südliche und westliche Eingrünung auf dem Grundstück erfolgen.

1.10 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 und dem Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern die erforderlichen Angaben gemeldet.

2. Hinweise

2.1 Immissionen:

Da es sich um einen ländlichen Ortsteil handelt, muss mit Lärmbelästigungen und Geruchsimmissionen im üblichen Umfang gerechnet werden. Durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen können gelegentlich Erschütterung, Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung auch zu unüblichen Zeiten auftreten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind zu beachten

Als Orientierungswerte werden angesetzt:

tags	60 dB(A)
nachts	50 dB(A) bzw. 45 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

2.2 Ver- und Entsorgungsanlagen:

Unfallverhütungsvorschriften:

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Versorgungsleitungen der E.ON:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der E.ON Bayern AG rechtzeitig zu melden.

Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von E.ON-Bayern AG, Landshuter Straße 22, 84307 Eggenfelden, Tel: 08721/980-0.

Telekommunikationslinien:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Bei Baumpflanzung ist sicherzustellen, dass der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Merkblatt für Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen:

Das „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer örtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Perach, den 26. September 2011




.....
Georg Eder, 1. Bürgermeister

V. Verfahrensmerkmale

Am **09. Juni 2011** wurde die Aufstellung der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ durch den Gemeinderat Perach beschlossen.

Der Entwurf (vom 11.05.2011) der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ wurde am **09. Juni 2011** durch den Gemeinderat gebilligt.

Der Entwurf der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB vom **11. Juli 2011** bis einschließlich **16. August 2011** in der in der Gemeinde Perach, Schulstraße 2, 84567 Perach sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reischach, Eggenfeldener Straße 9, 84571 Reischach, Zi-Nr. 4 – 5, EG öffentlichen ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **29. Juni 2011** ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB diesen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat hat am **18. August 2011** die Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 – 3 in Verbindung mit § 9 BauGB und Art. 23 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Die Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ kann gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 – 3 in Verbindung mit § 9 BauGB und Art. 23 der Gemeindeordnung ortsüblich bekannt gemacht werden.

Die ortsübliche Bekanntmachung durch Anschlag an der Amtstafel ist am **26. September 2011** erfolgt.

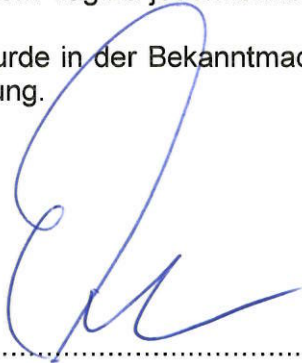
Mit dieser Bekanntmachung tritt die Innenbereichssatzung in Kraft.

Die Innenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Auf die Rechtsnachfolge der §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

Perach, den 26. September 2011




.....
Georg Eder, 1. Bürgermeister