

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannetzes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 99)

Erläuterung zur Nutzungspläne

1	2
3	4
5	6

1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise, Zahl der Vollgeschosse
3. Max. zulässige Grundflächenzahl
4. Max. zulässige Geschossflächenzahl
5. Zulässige Dachformen und Dachneigungen
6. Maximal zulässige Wandhöhe

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.3 (WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 (0,8) Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 2.2 0,40 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.7 Zahl der Vollgeschosse zwingend: (II) zwei Vollgeschosse
- 2.8 WH Maximal zulässige Wandhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 offene Bauweise
- 3.1.1 (ED) Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 3.4 (Baulinie) Die Giebelseite des Hauptgebäudes Parzelle 1 ist entlang der festgesetzten Baulinie zu errichten.
- 3.5 (Baugrenze) Baugrenze
Nebengebäude sind unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zugelassen.

6. Verkehrsflächen

- 6.1 (Straßenverkehrsfläche, privat)

9. Grünflächen

- 9.1 (Grünfläche privat)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 13.2.1 (Zu pflanzender Laubbaum auf privaten Flächen. Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittlergradig):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle	
Corylus colurna	-	Baum-Hassel	
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	
Prunus cerasifera	-	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Sorbus aria	-	Mehlbeere	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roehvo"

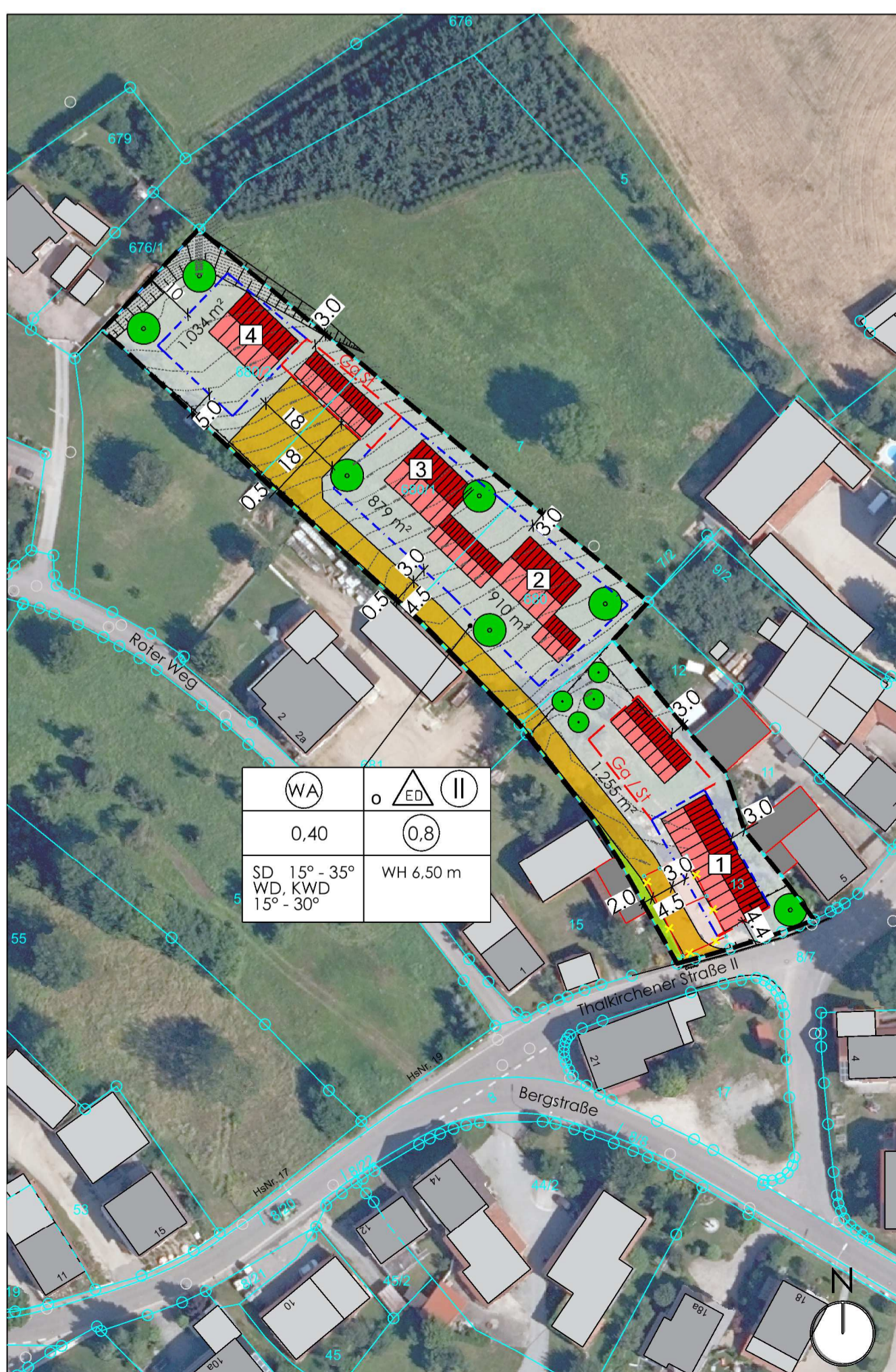
- 13.2.3 (Zu erhaltende Gehölze)

15. Sonstige Planzeichen

- 15.3 (Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. Zweckbestimmung: Garagen (Ga), Stellplätze (St))
- 15.13 (Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans)
- 15.16 (Maßangaben)
- 15.17 (Parzellennummerierung mit Angabe der ungefähren Flächengröße)
- 15.18 (Bebauung, Skizze unverbindlich)

Karte 1: Bebauungsplan

M 1:1.000



IV. TEXTLICHE HINWEISE

15.19 (Höhenschichtlinie 0,25 m)

15.18 (Bebauung, abzubrechen)

II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 04/2021)

- 16.1 (Flurgrenze)
- 16.2 (Grenzstein)
- 16.3 (Flurstücksnummer)
- 16.4 (Gebäudebestand)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.2 Zahl der Wohneinheiten: Parzelle 1: Maximal 4 Wohneinheiten pro Einzelhaus oder maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte
Parzellen 2-4: Maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus oder maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte.
- 1.3 Es sind zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten.

2. Bauweise und Baugestaltung

- 2.1 Bauweise
Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
Es sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.
- 2.2 Abstandsflächen
Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

2.3 Baugestaltung Hauptgebäude

- 2.3.1 Gebäudehöhen
Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der privaten Erschließungsstraße, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte der zur privaten Erschließungsstraße orientierten Traufe zu messen.
- 2.3.2 Firstrichtung
Parzelle 1: Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist weitgehend senkrecht zur Thalkirchener Straße auszurichten (giebelständig zur Straße). Die Firstrichtung von Garagen und Nebengebäuden ist frei wählbar.
Parzellen 2-4: Die Firstrichtung ist frei wählbar.

2.3.3 Dachformen / Dachneigung

- Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KWD) mit 15° - 30° Dachneigung.

2.3.4 Dachgauben

- Unter Beachtung einer max. Vorderansichtfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befestigten Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.

2.3.5 Dacheindeckung:

- In gedecktem rottem bis rotbraunen Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit. Zulässig sind ausschließlich Platten oder Ziegel.

- 2.3.6 Anpassungsgebot bei Doppelhäusern: Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind für die jeweiligen Doppelhaushälften dieselbe Dachform und Dachneigung zu wählen.

- 2.3.7 Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufständerung zulässig. Gebäudeunabhängige, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

2.4 Garagen und Nebengebäude

- Maximal zulässige Wandhöhe von Garagen: 3,00 m im Mittel
Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Verkehrsfläche mittig der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut.
Maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden: 3,00 m im Mittel. Den unteren Bezugspunkt bildet das gekante Gelände. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Kellergaragen sind unzulässig.

2.5 Stellplätze

- Anzahl der erforderlichen Stellplätze:
Der Stellplatzbedarf ist anhand der jeweils gültigen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Perkam (Stellplatzsatzung) nachzuweisen.

2.6 Einfriedungen

- 2.6.1 Grundstückseinfriedung:
Entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen: Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen, Höhe bis 1,20 m, bezogen auf die Straßenoberkante. An gemeinsamen Grundstücksgrenzen zwischen den Bauparzellen ist die Art der Einfriedung frei wählbar, darf jedoch eine Gesamthöhe von 2,0 m ab Urgelände, gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, nicht überschreiten.
Zur freien Landschaft hin (Nord- und Südgrenze) sind als Einfriedung nur sockellose Holz-Metall- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m, gemessen ab Urgelände, zulässig.
An allen Grenzen sind Hecken aus Laubgehölzen als Einfriedung zulässig.

- Stützmauern / Sockel / Streifenfundamente: Entlang der Grenze zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßeniveau bzw. Seitenstreifeniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten. Entlang der Grenzen zu den privaten Grünflächen sowie zur freien Landschaft sind Sockel, Stützmauern oder Streifenfundamente unzulässig. Für Einfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen.

2.7 Beleuchtung

- 2.7.1 Für die Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenschonender Beleuchtung zulässig.

3. Flächenbefestigungen

- 3.1 Private Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerupelten Fugen, Betonpflaster mit Rasefuge, Schotterbelag, Schottererosen).
- 3.2 Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasser aufnehmen zu lassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2. BayBO).
Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächenstellungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. a.).

4. Geländemodellierungen

- 4.1 Auffüllungen:
Geländeauffüllungen sind zur Erschließungsstraße hin bis maximal 30 cm über die Höhe der Straßenoberkante zulässig. Gartenseitig, zu den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft sind Geländeauffüllungen bis maximal 50 cm bezogen auf das Urgelände zugelassen.

5. Grünordnung

- 5.1 Zeitpunkt der Pflanzungen:
Die Pflanzungen auf privaten Flächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
- 5.2 Die festgesetzten Bepflanzungen auf privaten Flächen sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen. Anzugeben sind Art, Standort und Pflanzqualität.

6. Niederschlagswasserbehandlung

- 6.1 Bei festgestellter Versickerungsfähigkeit des Unterbodens ist das privat anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu beachten.

- 6.2 Pro Parzelle ist ein Rückhaltebehälter mit einem Volumen von mindestens 6 m³ Rückhaltevolumen zu errichten. Die Rückhalteeinrichtung ist vor Inbetriebnahme durch einen anerkannten privaten Sachverständigen abnehmen zu lassen und die Funktionsfähigkeit der Gemeinde Perkam nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit ist dauerhaft zu erhalten. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen darzustellen.

7. Artenschutz

- 7.1 Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Belange der Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler verzeichnet, ein Vorhandensein kann aber nicht ausgeschlossen werden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7 Absatz 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Pflanzbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvergräbende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen zu lassen.

2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dämpfen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Entleerzeit solche Arbeiten erzwingt. Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

3. Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beidseitig von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen. Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Erdleitungssysteme, welche bis mind. 1,5 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenrückumkehrgraden usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert betreten werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Februar 2007, A1MBI 2008 S. 806 wird hingewiesen. Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Straßen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Hierfür ist ein Wendepfadradius von mind. 18 m, für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich, Ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.
Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Wassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine und in einem Abgang Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasser Versorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflächendrainen mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschutzes zu installieren. Die Hinweise des Wasserversorgers nach Punkt 10, sind zu beachten.

5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsschritte und Richtlinien zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

6. Regenwassernutzung

Es wird den Bauwerbern empfohlen, unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden.

Nach der geltenden Wasserabgabensatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Straubing-Land, ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden.

Auf Antrag wird die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck und Teilbedarf beschränkt, soweit dies für die öffentliche Wasserversorgung wirtschaftlich zumutbar ist und nicht andere Rechtsvorschriften oder Gründe der Volksgesundheit entgegenstehen. Der Grundstückseigentümer stellt einen schriftlichen formlosen Antrag beim Zweckverband. Im Antrag hat der Eigentümer das Objekt, die Art der Eigengewinnungsanlage und die Verbrauchszwecke möglichst genau zu beschreiben.
Der Zweckverband erteilt nach Überprüfung einen schriftlichen Genehmigungs- oder Ablehnungsbescheid. Hierfür wird vom Zweckverband eine Gebühr erhoben, die sich nach dem Aufwand für die Prüfung des Antrages bemisst. Genehmigungsbescheide werden in Abdruck an die jeweilige Gemeinde weitergeleitet. Nach Vorlage der Genehmigung kann der Eigentümer die Errichtung der Eigenversorgungsanlage veranlassen, wobei Auflagen des Zweckverbandes zu berücksichtigen sind.
ei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist darüber hinaus die Gemeinde Perkam zu informieren.

7. Hinweise der Wasserwirtschaft

Für die Entleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserentlastungsverordnung - NWfWV - vom 01.01.2000, geändert durch die Verordnung über die Abgabe von Regenwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENDOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Werdene Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metallflächen ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasserstritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließendem Wassers darf gem. § 37 WfW nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

8. Recyclingbaustoffe

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

9. Abwasserentsorgung / Abfallentsorgung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rücklaufebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rücklauf zu sichern haben. Die Abfallbehälter der Parzellen 1-4 sind am Abfuhrtag an der Thalkirchener Straße zur Abfuhr bereitzustellen.

10. Hinweise des Wasserversorgers

Löschwasser Versorgung:
Der Zweckverband übernimmt gemäß § 4 Verbandsatzung die Aufgabe der Bereitstellung des leitungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DVGW, soweit dadurch die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird. Ist das Trinkwassernetz zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreichend, hat der Maßnahmenträger dem Zweckverband die Kosten für zusätzliche Maßnahmen zu erstatten. Für zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasser Versorgung, die in keiner Verbindung mit dem Trinkwassernetz stehen (Erstellen von Löschwasserentnahmestelle, Löschwasserzettel, -zisterne, -speicher etc.) ist ausschließlich der Maßnahmenträger zuständig.

11. Hinweise zum Umweltschutz

Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern ist nur innerhalb der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Die in der BRD zugelassenen Pestizide und Mineraldüngern dürfen verwendet werden. Es wird empfohlen, auf den Einsatz zu verzichten. Den Bauplatzwerbern wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

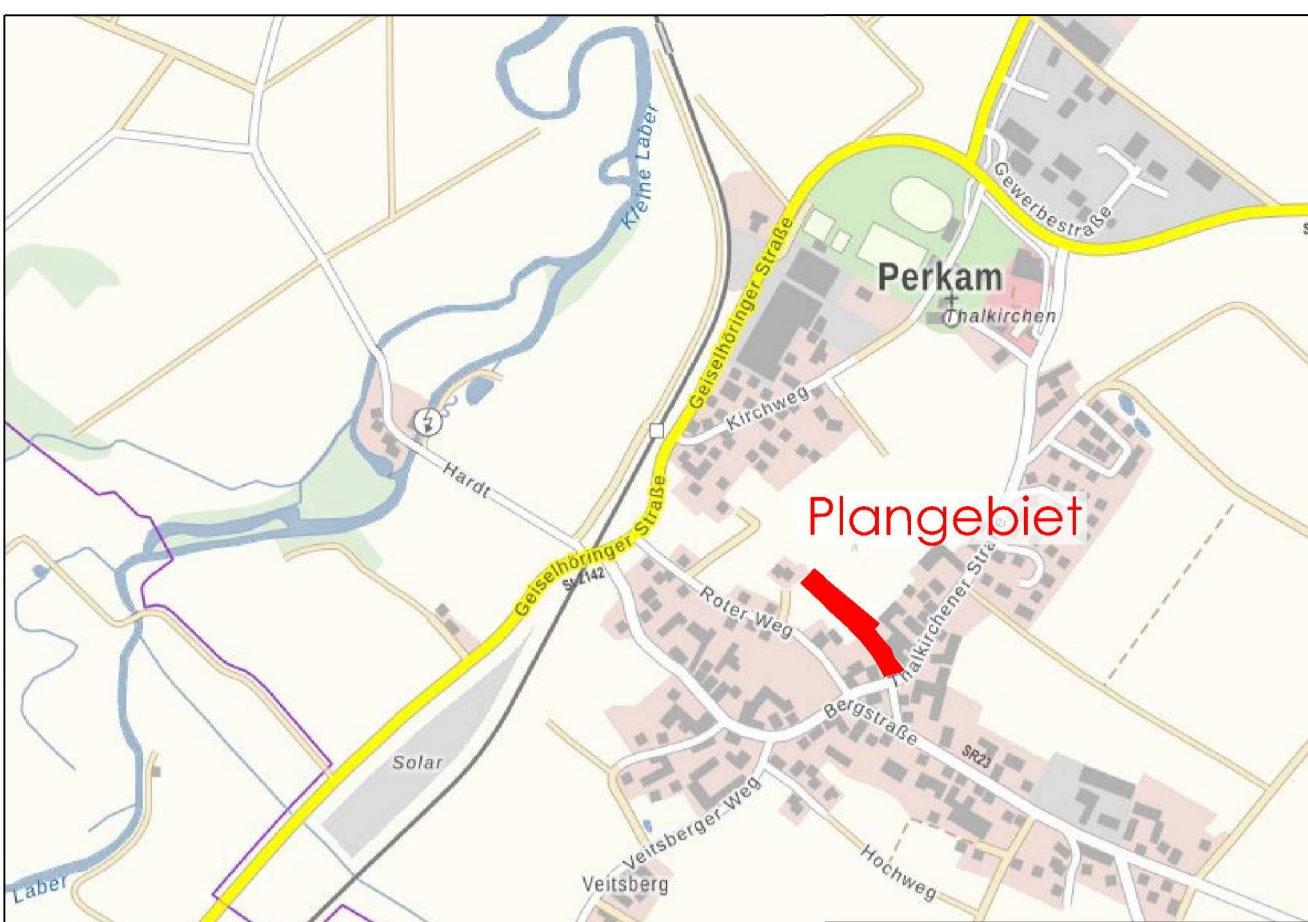
12. Hinweise zu Luftwärmepumpen und Grundwasserwärmepumpen

Bei der Installation von Luftwärmepumpen wird den Bauwerbern empfohlen, diese zur Vermeidung nachteiliger Lärmimmissionen möglichst innerhalb des Gebäudes zu installieren oder bei einer Aufstellung im Außenbereich diese abseitig von Schlafräumen, Terrassen oder Außenhaltsräumen von Nachbargrundstücken zu positionieren. Es sollten möglichst lärmarme Geräte verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen der TA Lärm an die Immissionsrichtwerte [55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts] einzuhalten sind. Aufgrund der nahe beieinander liegenden Parzellen können sich Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist bei der Planung eigenverantwortlich zu beachten und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen. Für den Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt Straubing-Bogen abzusprechen.

13. Hinweise zum Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwendung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70% davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationsangabe von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.
Nach § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünflächen oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu bebauen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verweidung und Verwitterung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle Erdarbeiten werden die Normen DIN 18195 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Es wird angetragen, die Verwertungswege des anfallenden Bodens vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellung zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat in der öffentlichen Sitzung vom 12.07.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB ohne Umwelprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat den Entwurf sowie die Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.07.2021 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 12.07.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2021 bis einschließlich 27.09.2021 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 16.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 18.10.2021 nach Prüfung der Bedenken und Anträgen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am 18.10.2021 als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Perkam, den ____ 2021

(H. Ammer, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

5. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt
Perkam, den ____

(H. Ammer, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

6. BEKANNTMACHUNG

Die Gemeinde Perkam hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Absatz 3 BauGB ortsüblich am ____ bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt damit gem. § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.
Perkam, den ____

(H. Ammer, 1. Bürgermeister)

(Siegel)



Architekten - Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8

94347 Ascha

T 09961 9421 0

F 09961 9421 29

ascha@mks-ai.de

www.mks-ai.de

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

WA "THALKIRCHENER STRASSE II"

Verfahren nach § 13 b BauGB

PLANART	PLANNUMMER
SATZUNG	B 1.0
BAUORT / PROJEKT	PROJEKTNUMMER
Gemeinde Perkam	2021-31
Bebauungs- und Grünordnungsplan	LANDKREIS / STADT
WA "Thalkirchener Straße II"	Straubing-Bogen
VERFAHRENSTRÄGER	REGIERUNGSBEZIRK
Gemeinde Perkam	Niederbayern
VG Rain	MAßSTAB
Schloßplatz 2	1:1.000
94369 Rain	PLANNUMMER
Bebauungs- und Grünordnungsplan	76,5 x 70 cm
Festsetzungen / Hinweise	PLANGRÖßE
	DATUM
	Satzung vom 18.10.2021
BEARBEITET	GEZEICHNET
al	al

