

dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

FON 09422 / 805450, FAX 805451
BAHNHOFSTRASSE 1, 94327 BOGEN

**DECKBLATT 1 ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET
WA "MITTERHART II, BA 01"**

Gemeinde Perkam
über VG Rain
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG
UND
ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

Gemäß GR-Beschluß vom 25. Mai 1998 geänderte Fassung
Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20. Oktober 1998

Bearbeitung Planzeichnung

Ing.-Büro Weiss
Gesellschaft für das Bauwesen mbH
Gewolfstr. 5
94374 Schwarzach
Fon 09962/9412-0, Fax -/1800


Bearbeitung

Begründung u. Festsetzungen:


Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Bahnhofstraße 1
94327 Bogen
Fon 09422/8054-50, Fax. -/8054-51

Planungsträger:

Gemeinde Perkam
über VG Rain
Schloßplatz 2
94369 Rain
Fon 09429/9401-11, Fax -/9401-26


Gerald Eska
Landschaftsarchitekt




Hubert Ammer
1. Bürgermeister

1. Planungsanlaß

Die Gemeinde Perkam beabsichtigt eine Änderung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes WA „Mitterhart II, BA 01“ mit vorliegendem Deckblatt Nr. 1 vorzunehmen.

- 1.1 Anlaß ist zum einen die Bereitstellung eines ausreichend großen Grundstücks für einen **zweigruppigen Kindergarten** bereits im 1. Bauabschnitt (BA 01).
- 1.2 Zum anderen sollen für den gesamten Geltungsbereich die Festsetzungen für die Höhe der baulichen Anlagen sowie für die Dachneigungen ergänzt und die **zulässige Geschoßnutzung** der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes angepaßt werden.

2. Planungsrechtlicher Ablauf

Für das Planungsgebiet liegt der rechtskräftige Bebauungs- mit Grünordnungsplan WA „Mitterhart II, BA 01“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 01.12.1997 vor.

Mit Gemeinderats-Beschlüssen vom 16.02. und 06.04.1998 wurde das Deckblatt-Verfahren eingeleitet.

Begründung und zusätzliche Festsetzungen durch Text sind im vorliegenden Geheft zusammengestellt.

Der Umfang der beteiligten Fachstellen sowie die Art der Bürgerbeteiligung wird mit dem Landratsamt Straubing-Bogen als Genehmigungsbehörde abgestimmt.

3. Inhalte der Änderungen

3.1 Kindergarten-Grundstück

Die im bisherigen Bebauungsplan ausgewiesene Grundstücksgröße war auf damaligen Wunsch des Gemeinderates nur in Verbindung mit einer Grundstückserweiterung im angrenzenden 2. Bauabschnitt für einen **zweigruppigen Kindergarten** bemessen.

Nachdem der Erwerb der Erweiterungsfläche derzeit nicht absehbar ist, wurde das Kindergartengrundstück von bisher ca. 1.800 auf ca. 2.300 qm vergrößert und in ganzem Umfang in den BA 01 integriert.

Dadurch ergibt sich eine geänderte Erschließung und Parzellierung im nordwestlichen Teil des Bauabschnittes 01 (bisherige Parzellen-Nr. 1 mit 7; s. Planzeichnung Ing.-Büro Weiss).

3.2 Anpassung der Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße (E+DG) an die geänderte Rechtslage, Ergänzung zulässiger Dachneigungen.

Die bisherige Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße unter Verwendung des Zusatzes „+ DG“ ist mit Beschluß des Bundesverwaltungsgerichtes vom 25. Februar 1997 unzulässig. Die Regelung, daß ein oberstes Vollgeschoß nur in bestimmter Weise (z.B. nur als Dachgeschoß) errichtet werden darf, wird nach Ansicht des Senats mit § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO **nicht** abgedeckt.

Zusätzlich wird dem Wunsch des Gemeinderates Rechnung getragen, eine (nunmehr) zweigeschossige Bauweise mit max. 5,20 m hoher, traufseitiger Wandhöhe und einer auf 22° - 25° verringerten Dachneigung zuzulassen. Damit sind auch Gebäude ohne Decke im Obergeschoß (mit offenem Dachstuhl) besser nutzbar.

Da die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße mit dem Zusatz „+ DG“ in Zusammenhang mit der Beschränkung der Gebäudehöhe und der Festsetzung eines Kniestockes steht, werden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen an den bisherigen Festsetzungen durch Text erforderlich:

1.0 Vorbemerkung

Sämtliche bisherigen Bezeichnungen „E+DG“ werden durch „E+I“ ersetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind maximal 2-geschossige Gebäude (E+I).

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe von Wohngebäuden E+I mit 30° - 38° Dachneigung: 4,70 m.

- 1.3.2 Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe von Wohngebäuden E+I mit 22° - 25° Dachneigung: 5,20 m.
- 1.3.3 Bei Garagen und Nebengebäuden: einheitlich max. 3,0 m.
- 1.3.4 Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 1.3.5 FOK Erdgeschoß max. 30 cm über Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

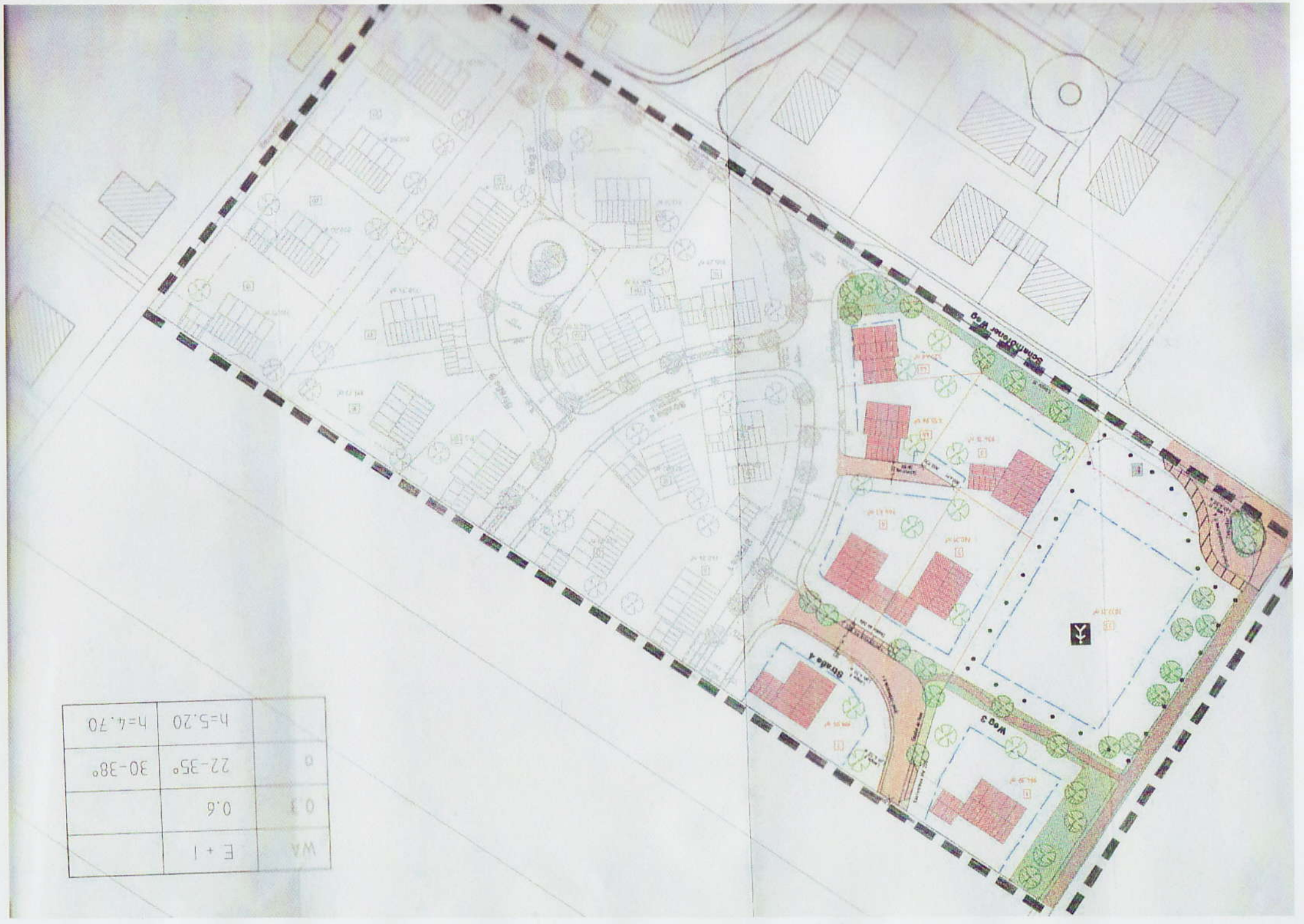
- 2.1.1 Dachneigung: Die Dachneigung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit den traufseitigen Wandhöhen der Ziff. 1.3.1 und 1.3.2. Auch bei Nutzung von Solarenergie ist keine höhere Dachneigung zulässig.

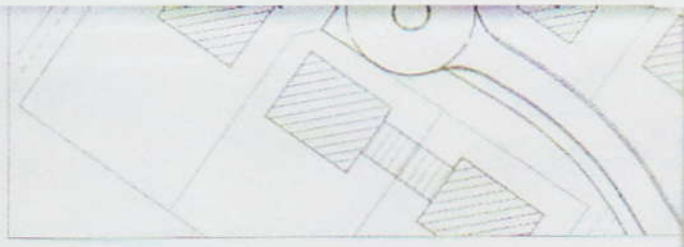
4. Hinweise

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

Das Deckblatt wird in der in Kraft getretenen Fassung auf dem bisherigen Bebauungsplan als Deckklappe angebracht.

WA	E + 1		
0.3	0.6		
0	22-35°	30-38°	
		h=5.20	h=4.70





A. Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BAU NVO
- 1.2 •••
• •
••• Fläche für den Gemeindebedarf - Kindergarten

2. Mass der baulichen Nutzung

- 2.1 geplante Gebäude
 - Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss (Höchstgrenze) E+I
 - Wandhöhe max. 4.70 m
 - +
 - Wandhöhe max. 5.20 m

2.3 Nutzungsschablone






Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Geschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise o=offen	Dachneigung
	traufseitige Wandhöhe

- 2.4 Baugrenzen

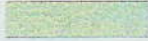


Ingenieurbüro WEISS, Gries J. d. Bauwesen mbH, Gewallstraße 5, 94374 Schwarzenau, Fon 09662 9412-0, Fax 09662 9412-1




3. Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen

- 3.1  öffentliche Verkehrsfläche, bituminöse Befestigung zulässig
- 3.2  öffentliche Verkehrsfläche, Pflasterbelag
- 3.3  öffentlicher Gehweg (wasserdurchlässiger Belag)
- 3.4  öffentl. Rand- bzw. Ausweichstreifen mit wasserdurchlässiger Befestigung
- 3.5  private Garagen

4. Grünflächen

- 4.1  öffentliche Grünfläche
- 4.2  zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung des Standortes, Arten, Mindestpflanzgrößen etc. s. Festsetzung durch Text öffentlich
- 4.3  zu pflanzende Einzelbäume ohne Standortfestlegung; Arten gem. Auswahlliste der Festsetzung durch Text (privat)

5. Sonstige Festsetzung

- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches