

B E B A U U N G S - u n d G R Ü N O R D N U N G S P L A N

B O C K S B E R G I I

Gemeinde: P e r k a m
Landkreis: S t r a u b i n g - B o g e n
Reg.-Bezirk: N i e d e r b a y e r n


Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.1993 bis 05.11.1993 und vom 08.02.1994 bis 21.03.1994 in der Gemeindekanzlei der Gemeinde Perkam und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain öffentlich ausgelegt.

Rain, den 25.04.1994

Ammer
.....

Der Gemeinderat Perkam hat am 28.03.1994 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom 29.12.1993 als Satzung beschlossen.

Rain, den 25.04.1994


Ammer
.....

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Straubing-Bogen mit Schreiben vom 25.04.1994 gem. § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt.

Rain, den 25.04.1994

Ammer
.....

Die Gemeinde hat am 08. Juni 1994 die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Rain, den 08. Juni 1994


Ammer
.....

134

100 M

WA



135

B

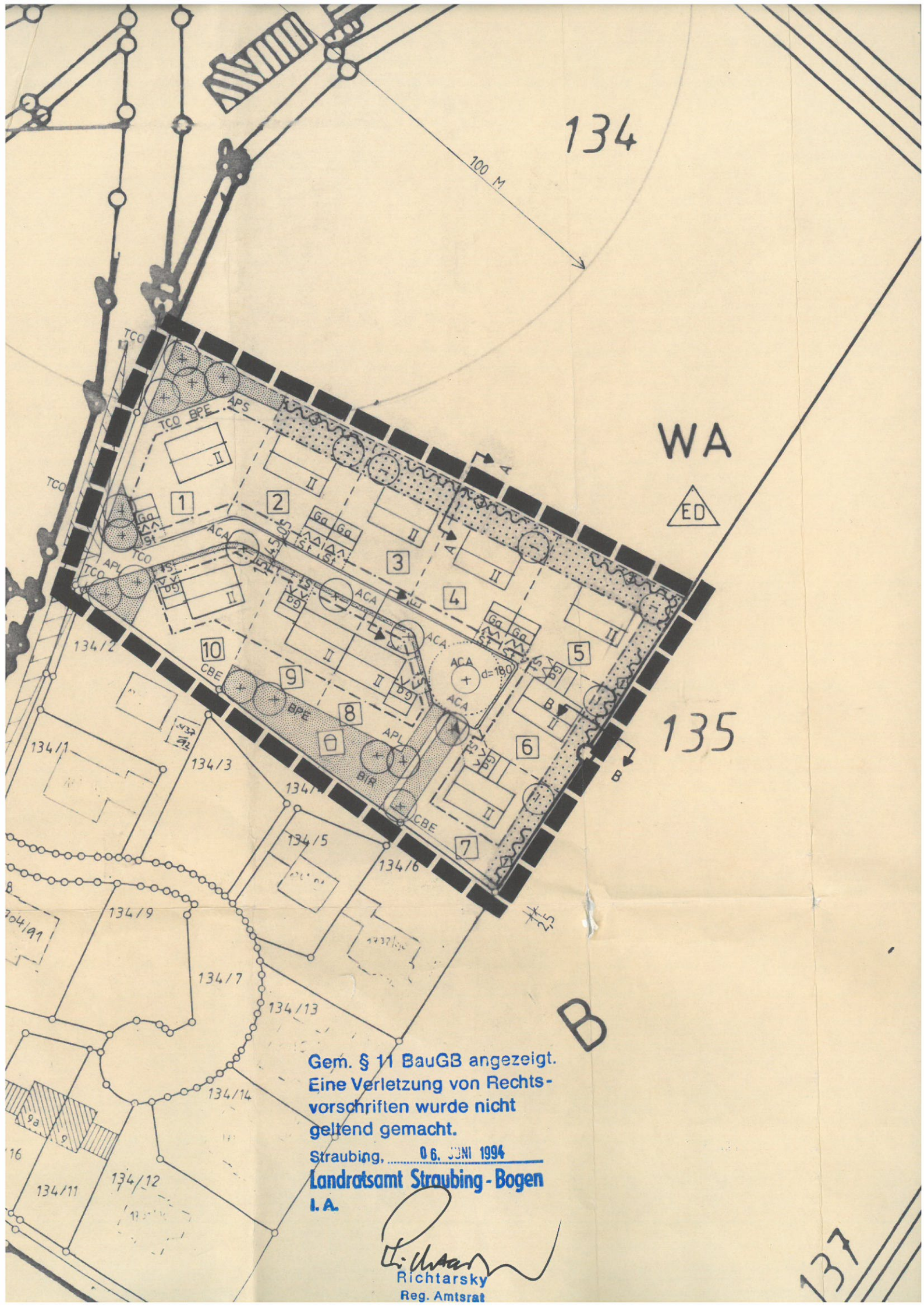
Gem. § 11 BauGB angezeigt.
Eine Verletzung von Rechts-
vorschriften wurde nicht
geltend gemacht.

Straubing, 06. JUNI 1994

Landratsamt Straubing-Bogen
i. A.

Richtarsky
Richtarsky
Reg. Amtsrat

137



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

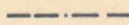
2. Bauweise, Bauflächen, Stellung der baulichen Anlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

II

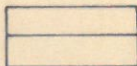
Höchstmaß der Vollgeschosse einschl. Erdgeschoß



Zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser



Baugrenze

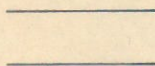


Vorgeschlagene Gebäudestellung mit Hauptfirstrichtung



Vorgeschlagene Stellung der Garage mit Hauptfirstrichtung
(Zwingend nur für Parzelle 1,2,3,4)

3. Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Wegefläche

St

Bereich für private Stellflächen (empfohlen: 5m Länge)

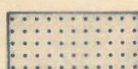


Einfahrt

4. Öffentliche und private Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10,15 und 25 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche,
von baulichen Anlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten

130



Vorgeschlagene Hecke mit der angegebenen Anzahl von Pflanzreihen auf privater Grünfläche



Lagerichtig zu pflanzender Baum der angegebenen Art (siehe textliche Festsetzungen)

1.



Innerhalb einer Grünfläche zu pflanzender Baum mit folgenden Abständen

- zwischen 3 und 10m zur äußeren Grundstücksgrenze
- mindestens 3m zu Gebäuden
- mindestens 1m zu Hecken gemäß diesen Festsetzungen

2.



Detaillierte Festsetzungen durch angegebene Schema-Schnitte M = 1:100

3.



Kinderspielplatz

5. Geltungsbereich (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)

4.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (auf der Innenseite dieses Zeichens verlaufend)

5.

5.1

B**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT****1. Bauweise**

Offen, freistehende Einzel- und Doppelhäuser
Bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Gebäulichkeiten gem. Art. 7 Abs. 5 BayBO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2. Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

Die als Obergrenze zulässige Grundflächenzahl von 0,3 und Geschoßflächenzahl von 0,8 ist einzuhalten

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Parzellengröße für Einzelhäuser mind. 550 m², für Doppelhäuser mind. 300 m²

4. Firstrichtung

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft wahlweise parallel oder rechtwinklig zum Mittelstrich des Zeichens unter A 2

5. Baugestaltung**5.1 Einfriedungen**

Gartenzäune sind straßenseitig als Holzzäune mit senkrechter Lattung und gartenseitigen Stützen, Höhe max. 1,0 m über OK Gelände auszuführen, Farbe: braun oder natur

Zwischen privaten Grundstücken und zur freien Landschaft hin, sind zusätzlich Maschendrahtzäune, Höhe max. 1,0 m zulässig.

Die Schnitte und Skizzen hierzu sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Sichtbare Sockel sind generell unzulässig. Zulässig sind weiterhin nur Punktfundamente für Zaunsäulen.

Garagentore vor Garageneinfahrten sind unzulässig. Vor dem Garagentor ist ein Stellplatz von mind. 5 m Tiefe ohne straßenseitige Einzäunung vorzusehen.

5.2. Hauptgebäude

Dachform:	Satteldach mit 35° - 40° Neigung	5.4.
Dachdeckung:	naturroter Belag, Kollektorflächen sind zulässig	
Dachgauben:	zulässig, jedoch nicht gemeinsam mit Dachfenstern. Dachgauben dürfen sich insgesamt über nicht mehr als 1/3 der Dachlänge erstrecken, Einzelansichtsfläche max. 1,5 qm	
Kniestock:	zulässig nur bei erdgeschossigen Bauten max. 1,20 m. Bei zweigeschossigen Bauten ist nur ein konstruktiver Kniestock (max. 0,40 m) zulässig,	6. 6.1.
Baukörper:	Vorgeschlagenes Seitenverhältnis: entfällt	
Traufseitige Wandhöhe:	Bei einem Vollgeschoß (E+D) max. 4,30 m über Gelände Bei zwei Vollgeschossen (E+I) max. 5,80 m über Gelände	6.2.
Fassade:	glatter Scheibenputz Holzverkleidung zulässig	
Farbe:	heller Farbton, keine Kontraste	6.3.
Sockel:	Im Farbton der Fassade zu erstellen	

5.3. Garagen und Nebengebäude

Dachform:	Satteldächer mit 30° - 40° Neigung, Flachdächer sind nur als Grasdächer zulässig.
Dachdeckung:	naturroter Belag, Grasdach und Kollektorflächen sind zulässig
Traufhöhe:	max. 2,75 m über Gelände
Fassade:	glatter Scheibenputz (hell) oder Holz
Sockel:	Im Farbton der Fassade zu erstellen

Allgemein sind Garagen und Nebengebäude dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen und unterzuordnen.

5.4. Einfahrten

Die Einfahrten (Garageneinfahrten) haben sich belagsmäßig deutlich vom Straßenraum abzuheben.

Zulässig sind nur wasserdurchlässige Beläge, (z. B. Rasenpflaster, Rasengitter, Schotter, Schotterrasen, Spurplatten, wasserdurchlässige Steine).

6. Sonstiges

6.1. Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, daß nach § 906 Abs. 2 BGB den Landwirten das Recht zugesichert wird, ihre Flächen ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen sind zu dulden.

6.2. Bodendenkmalschutz

Grabungen sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig anzuzeigen. Eine Bebauung in diesem Bereich darf erst nach Freigabe durch das LfD erfolgen.

6.3. Leitungen

Der Mindestabstand zur 20 kV-Freileitung ist nach Maßgabe der jeweils gültigen VDE-Richtlinien einzuhalten.

7. Geländemodellierungen

Sie sind auf privaten Grundstücken unzulässig insoweit sie auf andere Grundstücke einwirken.

8. Beläge auf Stellplätzen

Die Beläge auf Stellplätzen müssen wasserdurchlässig sein (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, offenfugige Pflasterbeläge)

9. Überfahrten in Grünflächen

Sofern Zufahrten zu Grundstücken in festgesetzten Grünflächen mit einer Mindestbreite von 3,00 m liegen, dürfen sie eine Breite von 4,00 m im Regelfall nicht überschreiten.

10. Baumschutz

Stellplätze und Garagenzufahrten müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zu nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen aufweisen. Sämtliche unterirdischen Leitungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zur Stammitte von festgesetzten Bäumen aufweisen.

11. Bepflanzung

11.1 Baumpflanzung gemäß Planzeichen

Bäume gemäß Planzeichen sind als Hochstämme, Mindestgröße 3 x verpflanzt mit Stammumfang 16 - 18 cm durch den jeweiligen Grundeigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ihre Entwicklung ist v. a. in den ersten Jahren durch gärtnerische Pflege zu sichern. Soweit keine Art angegeben ist, ist die Auswahl aus der 'Artenliste Bäume' in diesen Festsetzungen zu treffen.

11.2 Heckenpflanzung gemäß Planzeichen

Sträucher und Heister gemäß Planzeichen sind laut Pflanzschema Ziff. 11.5 durch den jeweiligen Grundstückseigentümer auf mindestens 30% der Grundstückslänge zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

11.3 Pflanzverbot

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze dürfen am Baugebietsrand und dort nicht gepflanzt werden, wo sie auf Nachbargrundstücke oder den öffentlichen Raum einwirken.