

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannetzes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

Erläuterung zur Nutzungsschablone	
1	2
3	4
5	6

- Art der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Max. zulässige Grundflächenzahl
- Max. zulässige Geschosflächenzahl
- Zulässige Dachformen und Dachneigungen
- Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

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 Geschosflächenzahl
Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ):
Parzellen 1-7: 1.0
Parzellen 8-16: 0.8
- 2.2 Grundflächenzahl
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0.40
- 2.7 Zahl der Vollgeschosse:
II maximal zwei Vollgeschosse zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 offene Bauweise
- 3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
- 3.1.2 nur Doppelhäuser zulässig
- 3.1.4 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 3.5 Baugrenze
Garagen und Nebengebäude sind unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zugelassen.

6. Verkehrsflächen

- 6.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- 6.2 Mehrzweckstreifen, Seitenbereich, Gehweg, öffentlich.
- 6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten.

7. Flächen für Versorgungsanlagen

- 7.1 TS = Trafostation, geplant

9. Grünflächen

- 9.1 Öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- 10.2 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.
Zweckbestimmung: Rückhaltung oder Versickerung von Niederschlagswasser

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 öffentlichen Flächen. Pro Planzeilen ist ein Laubbaum 2. Wuchshöhe der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.
- Liste 1 Bäume 2. Wuchshöhe (mittelsgroß):
- | | | | |
|------------------|---|-------------------|---|
| Acer campestre | - | Feld-Ahorn | Sorte "Elae" |
| Acer platanoides | - | Spitz-Ahorn | Sorten "Cleveland" / "Olmsted" |
| Alnus cordata | - | Italienische Eile | |
| Corylus colurna | - | Baum-Hassel | |
| Prunus avium | - | Vogel-Kirsche | |
| Pinus cembra | - | Chinesische Birne | Sorte "Chanticleer" |
| Quercus robur | - | Stiel-Eiche | Sorte "Koster" |
| Sorbus aucuparia | - | Vogelbeere | |
| Sorbus aria | - | Mehlbere | Sorten "Magnifica" / "Majestica" |
| Tilia cordata | - | Winter-Linde | Sorten "Greenspire" / "Rancha" / "Roelvo" |
- 13.2.2 Zu pflanzender Laubbaum auf privaten Flächen.
Pro Planzeilen ist innerhalb des privaten Grundstücks ein Laubbaum der Liste 1 oder alternativ ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort ist nicht festgelegt.

15. Sonstige Planzeichen

- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 15.13 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maßes der Nutzung
- 15.15 Maßangaben
- 15.16 Parzellennummerierung mit Angabe der ungefähren Flächengröße
- 15.17 Parzellengrenze geplant
- 15.18 Umgrenzung von Flächen mit Überschreitung der für Wohnbauflächen zulässigen Gesamt-Geruchsbelastung aus Tierhaltung nach GRK (Geruchsimmissions-Richtlinie). Stand 03/2019. Werte größer oder gleich 13 % der Jahressummen.

II. PLANLICHE HINWEISE

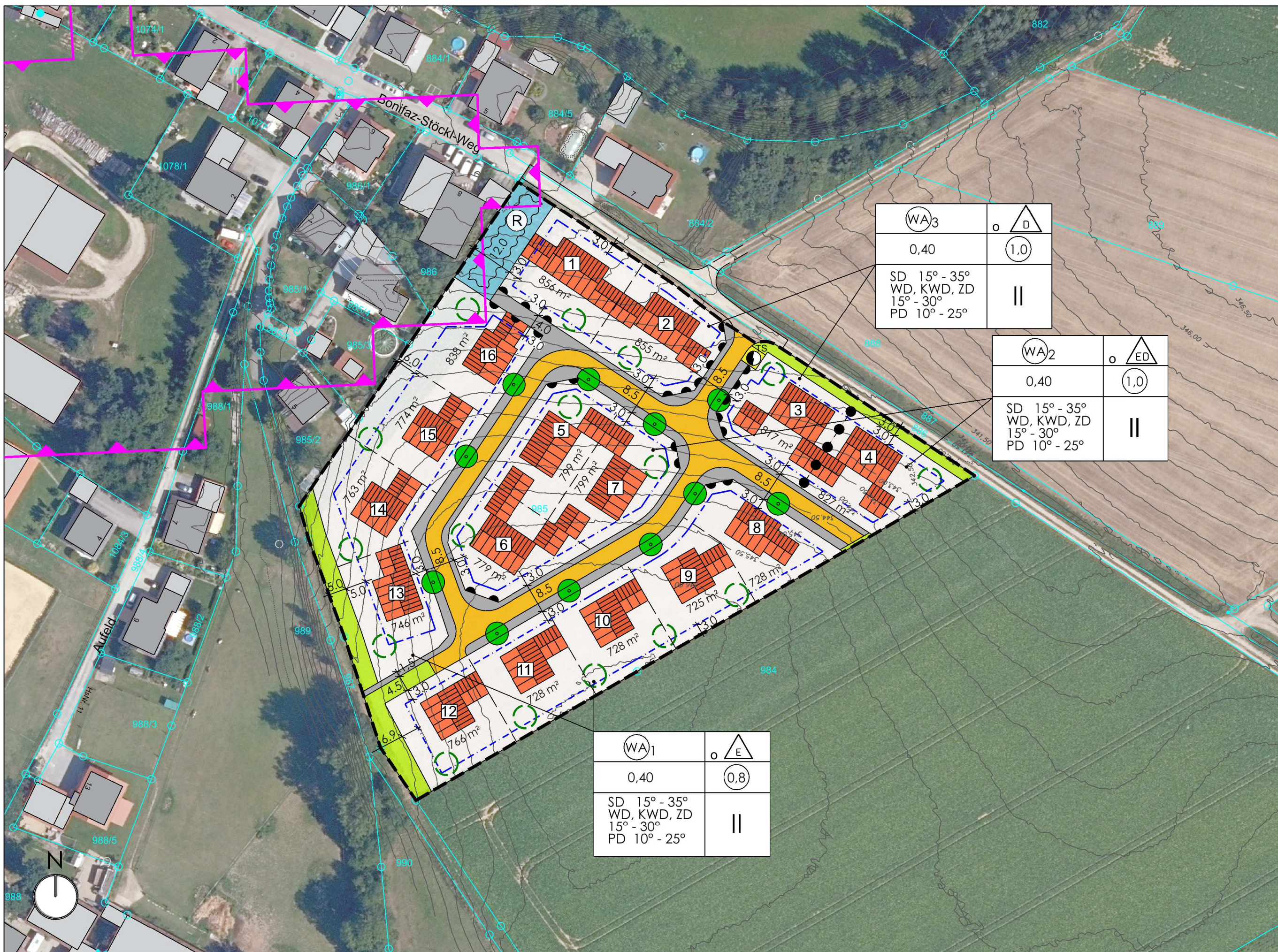
1.6. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern. Stand 12/2021)

- 16.1 Flurgrenze
- 16.2 Flurstücksnummer
- 16.3 Grenzstein

Bebauungs- und Grünordnungsplan

M 1:1.000



- 16.4 Wohngebäude Bestand
- 16.5 Nebengebäude Bestand

17. Sonstige Darstellungen

- 17.1 0,5 m-Höhenlinie, Auswertung digitales Geländemodell (DGM1), Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 12/2021
- 17.2 Skizze Bebauung, unverbindlich.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

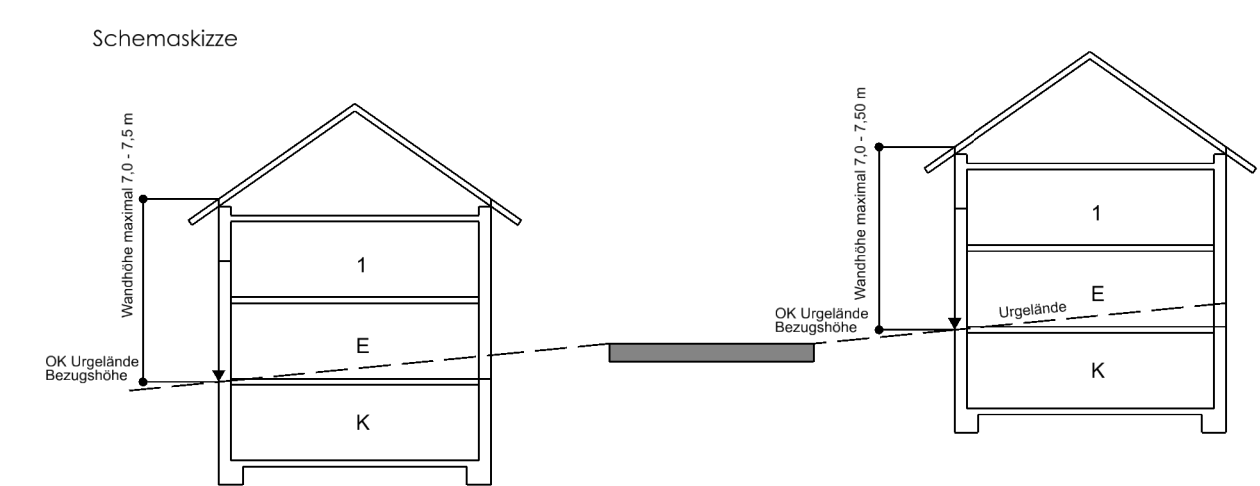
1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.2 Zulässige Anzahl der Wohneinheiten:
Parzellen 1 - 3: Doppelhäuser: maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.
Parzellen 4 - 7: Einzelhäuser: maximal 4 Wohneinheiten zulässig.
Parzellen 8 - 16: Doppelhäuser: maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.
Maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 1.3 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2. Bauweise und Baukörpergestaltung

- 2.1 Bauweise
Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.2 Abstandsfächen
Es gelten die Abstandsfächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.
Für Garagen, Grenzcarports und sonstige Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsfächen gemäß Punkt 2.4 festgesetzt.
- 2.3 Baugestaltung Hauptgebäude
- 2.3.1 Gebäudehöhen:
Maximal zulässige Wandhöhe: Parzellen 1 - 4 7,50 m
Parzellen 5 - 16 7,00 m

Als unterer Bezugspunkt gilt das Ugelände, gemessen im der traufseitigen Gebäudemitte falls, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte des Wohngebüdes falls (siehe nachstehende Schemaskizze).



- 2.3.2 Firststichung
Die Firststichung ist frei wählbar.
- 2.3.3 Dachformen / Dachneigung
Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung, Walmdach (WD) / Kuppelwalmdach (KWD) mit 15° - 30° Dachneigung, Zeltdach (ZD) 15°-30° Dachneigung oder Puttdach bzw. versetztes Puttdach (PD) mit 10° - 25° Dachneigung. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.
- 2.3.4 Dachguben
Unter Beachtung einer max. Vorderansichtfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befestigten Gabelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Guben: 1,50 m.
- 2.3.5 Dachbedeckung:
In gedecktem roten bis rotenbraun Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit. Zulässig sind ausschließlich Planen oder Ziegel. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metalldachdeckungen zulässig. Flachdächer auf Garagen und Carports sind zu begrünen.
- 2.3.6 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, Carports und Nebengebäude

Maximal zulässige Wandhöhe: 3,5 m im Mittel
Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Erschließungsstraße mittig der Garageneinfahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage oder Carport ist auf der privaten Grundstückfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzurorden. 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 Verkehrsflächen: Nicht vollständig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen. Höhe bis 1,20 m, bezogen auf die Straßenoberkante.
Entlang der Parzellengrenzen zu den Flurnummern 985/2, 985/3, 985/4 und 986, zu den öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wegen: Nicht vollständig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen, Maschendrahtzäune. Höhe bis 1,20 m, bezogen auf das Ugelände.
An gemeinsamen Grundstücksgrenzen zwischen den Bauparzellen ist die Art der Einfriedung frei wählbar, darf jedoch eine Gesamthöhe von 2,0 m ab Ugelände nicht überschreiten.
Hecken aus Laubbäumen sind an allen Grenzen zulässig.
- Entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifeniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten. Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Grünflächen sind Sockel, Mauer- oder Streifenfundamente unzulässig. Für Einfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen.
Zwischen Unterkannte Zaun und dem Ugelände bzw. Unterkannte Zaun und Oberkannte von Streifenfundamenten ist ein hindernisfreier Raum von 15 cm herzustellen.

2.7 Beleuchtung

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

3. Flächenbefestigungen

- 3.1 Gehwege, Seitenstreifen und Mehrzweckstreifen nach den planischer Festsetzung 4.2 sowie private Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerupelten Fugen, Betonpflaster mit Rautenfuge, Schotterbelag, Schotterrasen).
- 3.2 Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu befestigen, 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 Flächenfeststellungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.).

4. Geländeauffüllungen / Stützmauern

- 4.1 Geländeauffüllungen sind zur Erschließungsstraße hin bis maximal 30 cm bezogen auf die Straßenoberkante zulässig. Gartenstiege, zu den Nachbargrundstücken und zur Erschließungsstraße hin bis maximal 75 cm über dem Ugelände zulässig und zu den Parzellengrenzen hin als Böschung mit einer Neigung von mindestens 1 : 2,5 (Höhe : Breite) auszuführen. Bei Zufahrten zu Garagen und Carports sind Auffüllungen bis zur Grundstücksgrenze in Verbindung mit Stützmauern (Festsetzung III 4.2 beachten) zulässig. Abgrabungen sind bis maximal 75 cm bezogen auf das Ugelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig.
In den Bauplatzunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Ugeländekonten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.
- 4.2 Stützmauern: Zur Sicherung von Auffüllungen und Abgrabungen ist die Errichtung von Stützmauern mit einer Höhe von maximal 75 cm bezogen auf das Ugelände zulässig. Ausführung: trockenverlegetes Natursteinmauerwerk, begrünte Gabionen (Drahtschotterkörbe), Betonfertigteilelemente oder vollständig begrünte Stützvorrichtung.
Parzellen 14, 15 und 16: Entlang der Parzellengrenzen zu den Flurnummern 985/2, 985/3, 985/4 und 986 sind Stützmauern unzulässig.

5. Grünordnung

- 5.1 Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen:
Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 10 m² aufweisen.
- 5.2 Zeitpunkt der Pflanzungen:
Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Die Pflanzungen auf privaten Grundflächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

- 5.3 Bepflanzungsplan:
Die Pflanzungen auf privaten Flächen gemäß planischer Festsetzung I 13.2.2 sind in den Bauntragsunterlagen darzustellen.
- 5.4 Pflege öffentlicher Grünflächen:
Auf den öffentlichen Grundflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

6. Niederschlagswasserbehandlung

- 6.1 Öffentliche Flächen:
Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist über geeignete Einrichtungen zu sammeln und einer Rückhalteeinrichtung zuzuführen. Die Aufnahmekapazität der Rückhaltung ist gemäß ATV-Arbeitsblatt A 117 nachzuweisen.
- 6.2 Private Flächen:
Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist in einer Zisterne mit einem Volumen von mindestens 5 m³ zu sammeln und zu speziellem Verwendung für Gartenbewässerung, ggf. Toilettenspülung. Der Überlauf darf an die öffentliche Entwässerungseinrichtungen angeschlossen werden. In den Bauntragsunterlagen sind die Lage und Anschlüsse der Zisterne darzustellen.

7. Energieversorgung

- 7.1 Zur Wärmeversorgung der Gebäude sind fossile, nicht erneuerbare Energieträger (Erdöl, Erdgas, Braun- und Steinkohl) unzulässig.

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 Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1 BayDSchV notwendig, die in einem eigenständigen Genehmigungsverfahren bei der zuständigen örtlichen Denkmalbehörde zu beantragen ist. Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorbereitende Sondegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel 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 Vorhabenträgers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsschriften 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 dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie am Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 46 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 beidseits von Erdarbeiten einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Vorhabenträgers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das Merkblatt über Baustandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planaukunft beim Stromversorger einzuholen. Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschrank 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 marktsichere Einleitungssysteme, 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 Fahrspurbreite, Kurvenradien und Verkehrszeichen den Anforderungen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 14 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Februar 2007, AlMBl 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 Wendepunktdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehrfahrtsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.
Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Rückdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden, ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und die entsprechende Versorgung in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflächengewässern mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudeumrumschutts zu installieren. Die Hinweise des Wasserversorgers nach Punkt 10, sind zu beachten.

5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterteilung 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 Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

6. Regenwassernutzung

Es wird den Bauherren empfohlen, das unverschmutzte Regenwasser der Zisterne für die Toilettenspülung zu verwenden. Nach der geltenden Wasserabgabensatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Straubing-Land, ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungsantrag). Lediglich gesammeltes Regenwasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden.
Auf Antrag wird die Verpflichtung zur Errichtung auf einen bestimmten Verbrauchszweck und Teilbedarf beschränkt, soweit dies für die öffentliche Wasserversorgung wirtschaftlich zumutbar ist und nicht andere Rechtsvorschriften oder Gründe der Vollgeseinheit 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 Prüfung 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 Abschrift der jeweiligen Gemeinde weitergeleitet. Nach Vorlage der Genehmigung kann der Eigentümer die Errichtung der Eigenversorgungsanlage veranlassen, wobei Auflagen des Zweckverbandes zu berücksichtigen sind.
Bei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist darüber hinaus die Gemeinde Perkam zu informieren.

7. Hinweise der Wasserwirtschaft

Für die Entleerung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswassererfassungverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2020, geändert zum 01.10.2020, und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREGO) vom 17.12.2008 zu beachten.
Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TREGW und der TREGO nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung zu beantragen.
Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfäche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse II 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 dem vorzulegen.
Bei Geländeanschnitten muss mit Hong- und Schichtwasserzutritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer lachkundigen 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 Bauherren werden darauf hingewiesen, dass die Rücktauebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rücktau zu sichern haben. Die Abfallbehälter der Parzellen 3, 4 und 12 sind am Ablauftrag an der Durchgangsstraße zur Abfuhr bereitzustellen.

10. Hinweise des Wasserversorgers

Löschwasserversorgung:
Der Zweckverband übernimmt gemäß § 4 Verbindungsatzung die Aufgabe der Bereitstellung des leistungsbegrenzten 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 Maßnahmeninhaber dem Zweckverband die Kosten für zusätzliche Maßnahmen zu erstatten. Für zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung, die in keiner Verbindung mit dem Trinkwassernetz stehen (Erstellen von Löschwasserentnahmestellen, Löschwasserleiche, -zisterne, -speicher etc.) ist ausschließlich der Maßnahmeninhaber 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 Bauplatzherben wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

12. Hinweise zu Luftwärmepumpen und Grundwasserwärmepumpen

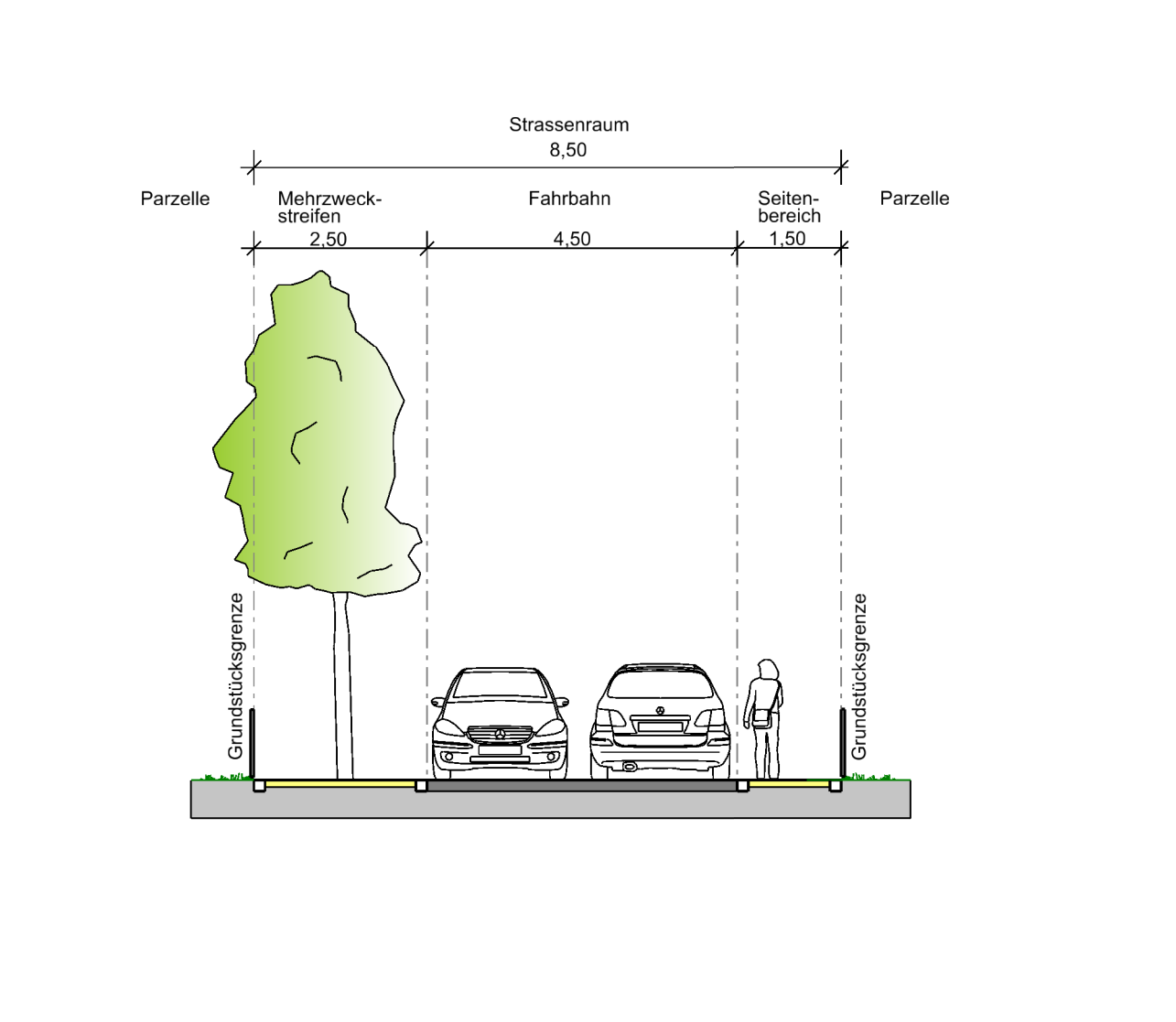
Bei der Installation von Luftwärmepumpen wird den Bauherren empfohlen, diese zur Vermeidung nachteiliger Lärmemissionen, möglichst innerhalb des Gebäudes zu installieren oder bei einer Aufstellung im Außenbereich diese oberhalb von Schallhöhen, -bereichen oder Außenhaltungsflächen zu positionieren. Es 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 eine Gutachterin oder Gutachter zu prüfen. 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 Verwertung 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 durchwühlbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BbodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodennaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorvorgabe der BbodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70% davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwendendem Bodennaterial mit dem Boden der Verwertungsfäche 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 befestigen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen ausgetrieben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung 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 oregonen, die Verwertungswege des anfallenden Bodens vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellung zum wasserrechtlichen Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Karte 2: Prinzipschnitt Straßenraum

M 1:100



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist in der öffentlichen Sitzung vom 04.11.2019, ergänzt durch Beschluss vom 11.07.2022, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat in der Entwurf sowie die Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 11.07.2022 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 11.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2022 bis einschließlich 21.11.2022 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 11.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 12.12.2022 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am 12.12.2022 als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Perkam, den

(H. Ammer, 1. Bürgermeister).....

(Siegel)

5. AUSFERTIGUNG

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

(H. Ammer, 1. Bürgermeister).....

(Siegel)

6. BEKANNTMACHUNG

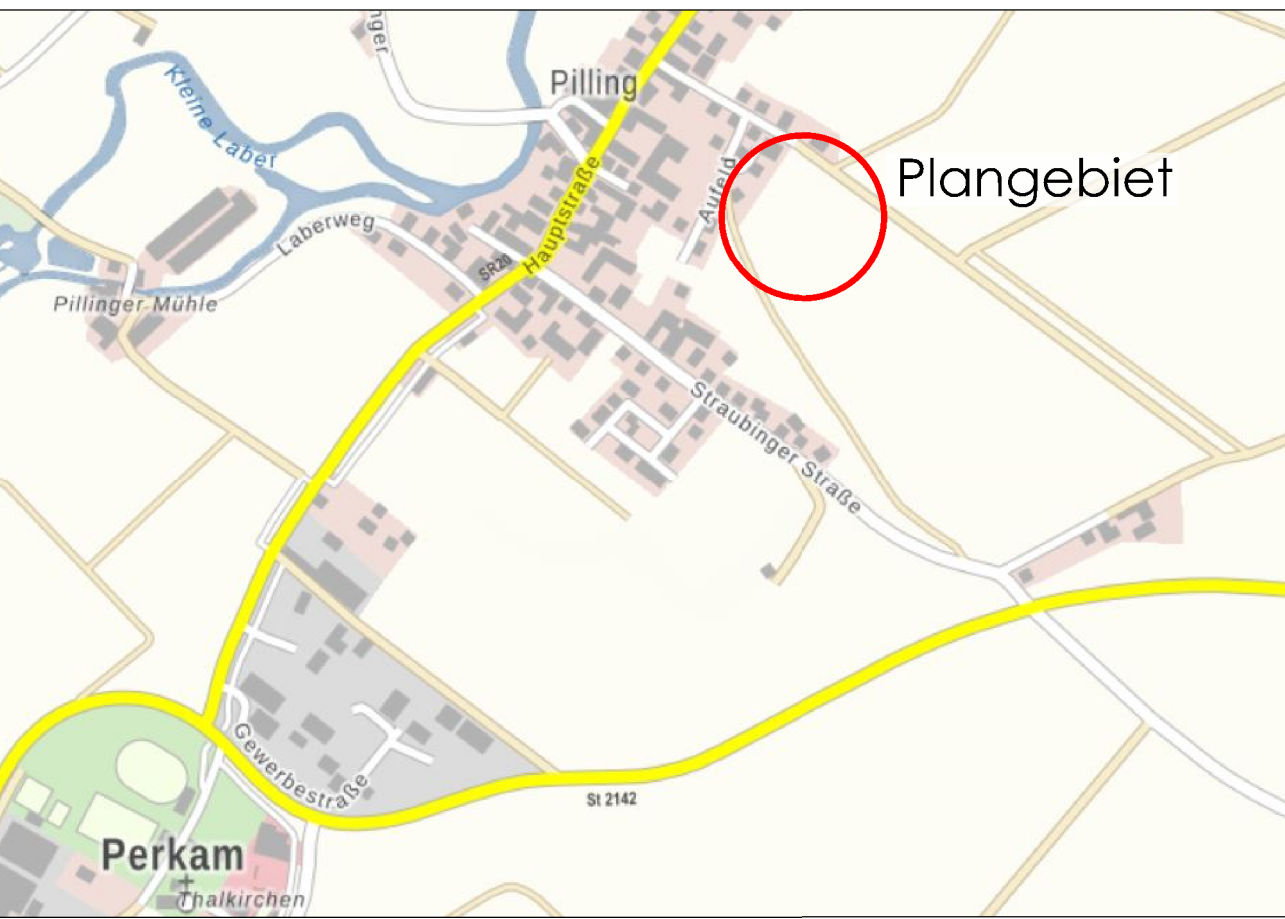
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12.12.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Absatz 2 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Perkam, den

(H. Ammer, 1. Bürgermeister).....

(Siegel)

ÜBERSICHTSPLAN



mks
Architekten – Ingenieure GmbH

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

WA "AUFELD" PILLING

Verfahren nach § 13 b BauGB

PLANART		PLANNUMMER	
SATZUNG		B 10	
BAUREIT PROJEKT		PROJEKTNUMMER	
Gemeinde Perkam Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "Aufeld" Pilling		2021-31	
		LANDWEGS STADT	
		Straubing-Bogen	
VERFAHRENTRÄGER		REGIERUNGSBEZIRK	
Gemeinde Perkam VG Rain Schloßplatz 2 94369 Rain		Niederbayern	
		MAßSTAB	
		1 : 1000	
DARSTELLUNG		PLANVERFASSTER	PLANGRÖßE
Bebauungs- und Grünordnungsplan Festsetzungen / Hinweise		LANDSCHAFTS- ARCHITECTUR RAIN 175 420	76,5 x 88 cm
BEARBEITET		DATUM	
al		Satzung vom 12.12.2022	
GEZEICHNET			
al			