

# I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichensverordnung 1990 - PlanZV 90)

Erläuterung zur Nutzungsachblende	
1	2
3	4
5	6

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

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

- 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

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - § 14 BauNVO)

- 2.1 **0,8** Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)  
2.2 **0,40** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

- 2.8 WH max Maximal zulässige Wandhöhe von Gebäuden.

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 **o** offene Bauweise  
3.5 **- - -** Baugrenze  
Garagen und Nebengebäude sind unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zugelassen. Abweichend hiervon sind für die Bauparzellen 4, 5, 6, 14, 15, 21 und 24 Garagen, Nebengebäude und baugenehmigungsfreie Anlagen im Sinne der BayBO nur bis zu einem Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

## 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 11 und Absatz 6 BauGB)

- 6.1 **orange** Straßenverkehrsfläche, öffentlich  
6.2 **grau** Gehweg, Mehrzweckflächen (Parks, Grundstückszufahrten), Seitenstreifen, öffentliche, Pfadartenbelag.  
6.3 **gelb** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußweg  
6.4 **schwarz** Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten.

## 9. Grünflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

- 9.1 **hellgrün** Öffentliche Grünflächen, Baumscheiben.  
Zweckbestimmung: **V** Verickierung von Niederschlagswasser  
9.2 **dunkelgrün** Private Grünflächen. Innerhalb der Flächen sind jegliche bauliche Anlagen, einschließlich baugenehmigungsfreier Anlagen im Sinne der BayBO, unzulässig.

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

(§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

- 13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
13.2.2 **o** Zu pflanzen: Laubbäume auf öffentlichen und privaten Flächen. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm. Pro Pflanzen ist ein Laubbäum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Entlang der Erschließungsstraßen sind auch Sorten der genannten Arten zulässig, die für den Straßenraum geeignet sind.  
Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroß):  
Acer campestre - Feld-Ahorn Sorte "Elijak"  
Acer platanoides - Spitz-Ahorn Sorten "Cleveland" / "Olmsted"  
Alnus cordata - Italienische Erle  
Corylus avellana - Baum-Hasel  
Prunus avium - Vogel-Kirsche  
Pyrus calleryana - Chinesische Birne Sorte "Chioniclear"  
Quercus robur - Stiel-Eiche Sorte "Koster"  
Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
Sorbis arbus - Mehleibere  
Tilia cordata - Winter-Linde Sorten "Magnifica" / "Maestica"  
Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

- 13.2.3 **c** Zu pflanzen: Laubbäume auf privaten Flächen.  
Pro Pflanzen ist innerhalb des privaten Grundstücks ein Laubbäum der Liste 1 oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort ist nicht festgelegt. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

- 13.2.4 **o** Zu pflanzen: Sträucher auf privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB). Auf mindestens 60 % der Grenzlinie der privaten Grünflächen zur freien Landschaft im BA1 und BA2 im Norden sowie im BA2 im Westen ist eine zweireihige Strauchpflanzung aus Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten.  
Pflanzenabstand der Sträucher untereinander: 1,5 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,0 m  
Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Es ist autochthones (heimisches) Pflanzmaterial zu verwenden.  
Liste 2 Artenwahl Sträucher:

- Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus sanguinea - Blau-Hartweige
- Corylus avellana - Zwerghäufiger Weißdorn
- Crotaegus laevigata - Engfrüchtiger Weißdorn
- Euconymus europaeus - Pfaffenblüthen
- Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa spec. - Wildrosen
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Roter Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gew. Schneeball

## 15. Sonstige Planzeichen

- 15.13 **---** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
**BA1:** Flurnummer 2146 (I), Gmk. Perkam  
**BA2:** Flurnummern 2144, 2145 und 2146 (II), Gmk. Perkam  
15.16 **6,0** Maßangaben  
15.17 **640 m²** Parzellennummerierung mit Angabe der ungefähren Flächengröße  
15.18 **rot** Gebäudeeskizze. Unverbindliche Darstellung.

# II. PLANLICHE HINWEISE

## 1.6. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 04/2017)

- 1.6.1 **---** Flurgrenze  
1.6.2 **o** Grenzstein  
1.6.3 **1486** Flurkennnummer  
1.6.4 **o** Gebäudebestand  
1.6.5 **25 cm** Höhenlinie aus Digitaltem Geländemodell (DGM1) der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand 04/2017  
1.6.6 **o** Hauptversorgungsleitung unterirdisch, Strom.

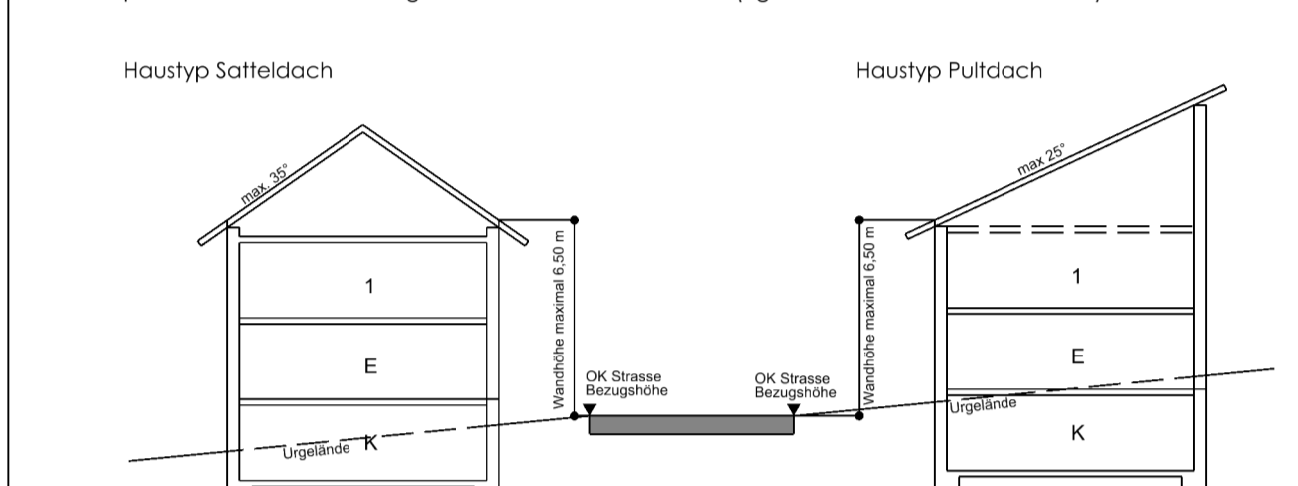
# III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 2. Bauweise und Baukörpergestaltung

- 2.1 **Bauweise / Abstandsflächen**  
Es ist die offene Bauweise festgesetzt.  
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung, Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.  
Für Garagen, Grenzcarports und sonstige Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen gemäß Punkt 2.4 festgesetzt.  
2.2 **Anzahl der Wohneinheiten**  
Zulässige Anzahl der Wohneinheiten:  
Parzellen 1, 2, 13, 14, 16, 17, 21, 22: Maximal 2 Wohneinheiten zulässig  
Doppelhäuser: Maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.  
Parzellen 3, 12, 15, 18, 18, 22: Maximal 4 Wohneinheiten zulässig

## 2.3 Baugestaltung Hauptgebäude

- 2.3.1 Gebäudehöhen  
Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante mittig der Garagenzufahrt, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen (vgl. nachstehende Schemazeichnung).



- 2.3.2 Färschtigung  
Die Färschtigung ist frei wählbar.  
2.3.3 Dachformen / Dachneigung  
Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 35° Dachneigung, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KW) mit 15° - 30° Dachneigung, Zeltdach (ZD) 15°-30° Dachneigung oder Pultdach bzw. versetztes Pultdach (PD) mit 10° - 25° 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 Dachendeckung:  
In gedecktem rotorn bis rotbraunen Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit. Zulässig sind ausschließlich Planen oder Ziegel.  
2.3.6 Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufwindnung zulässig. Gebäudeunabhängige, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

## 2.4 Garagen, Carports und Nebengebäude

- Maximal zulässige Wandhöhe: 3,00 m im Mittel  
Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Erschließungsstraße mittig der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.  
Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuzorden. Kellersgaragen sind unzulässig.

## 2.5 Stellplätze

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

## 2.6 Einfriedungen / Stützmauern

- 2.6.1 Grundstückseinfriedung:  
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen: Nicht vollständig geschlossene Metall- und Holzzäune mit Überwieg und senkrechten Elementen. Höhe bis 1,20 m, bezogen auf die Straßenoberkante, Hecken aus Laubbäumen. In den öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wegen: Nicht vollständig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen, Maschendrahtzaun. Höhe bis 1,20 m, bezogen auf das Urgelände. An gemeinsamen Grundstücksgrenzen zwischen den Bauparzellen ist die Art der Einfriedung frei wählbar, darf jedoch eine Gesamthöhe von 2,0 m ab Urgelände nicht überschreiten.  
Stützmauer / Sockel / Streifenfundamente: Entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßeniveau bzw. Seitenstreifeniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten. Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Grünflächen sind Sockel, Stützmauern oder Streifenfundamente unzulässig. Für Einfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen.  
Ausgenommen davon bleiben:  
Parzellen 6, 7, 12: Ost- und Südseitig Stützmauern bis maximal 50 cm bezogen auf Urgelände zulässig.  
Parzelle 13: Ost- und Südseitig Stützmauern bis maximal 140 cm bezogen auf Urgelände zulässig  
Parzellen 14, 15: Südseitig Stützmauern bis maximal 140 cm bezogen auf Urgelände zulässig.

## 2.7 Beleuchtung

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

## 3. Flächenbefestigungen

- 3.1 Öffentliche Flächen:  
Gehwege, Seitenstreifen und Mehrzweckflächen nach den planarischen Festsetzungen 6.2 und 6.3 sind mit einem geeigneten wasserdurchlässigen Flasterbelag zu befestigen (z.B. Nutensteinpflaster, Betonpflaster mit gerumelten Fugen, Betonpflaster mit Rosenlupe). Bei Seitenstreifen ist auch eine Befestigung mit Schotter, Schotterrasen oder aus Grünfläche zulässig.  
3.2 Private Flächen: Private Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Nutensteinpflaster, Betonpflaster mit gerumelten Fugen, Betonpflaster mit Rosenlupe, Schotterbelag, Schotterrasen).

## 4. Geländemodellierungen

- 4.1 Auffüllungen:  
Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,3 m über dem Urgelände und bis maximal 30 cm über das Niveau der Straßenoberkante zulässig (es müssen beide Bedingungen erfüllt sein). Auffüllungen zu den öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wegen hin sind an der Parzellengrenze als Böschung mit einer Neigung von mindestens von 1 : 2,5 (Höhe : Breite) auszuführen. Ausgenommen davon bleiben die zulässigen Stützmauern der Parzellen 6, 7, 12, 14 und 16.

- Abgrabungen: Sind bis maximal 0,5 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig.  
In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekonten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

## 5. Grünordnung

- 5.1 Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen:  
Baumscheiben bzw. Pflanzenstandorte müssen eine Mindestgröße von 8 m² aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Hochbord, Baumschutzbügel etc.) dauerhaft gegen ein Befahren zu schützen.  
5.2 Zeitpunkt der Pflanzungen:  
Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Bei baubauschnittswisser Erschließung sind die Pflanzungen entsprechend dem Bauabschritten umzusetzen. Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.  
5.3 Pflege öffentlicher Grünflächen:  
Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig. Nicht durch Pflanzangebote belegte Flächen sind als extensive Wiesenflächen zu entwickeln.  
5.4 Freilichengestaltungplan:  
Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen der Parzellen 1, 2, 22 bis 29 ist zum Bauantrag ein qualifizierter Bepflanzungsplan vorzulegen. Darzustellen sind Anzahl, Anordnung und Arten- bzw. Sortenauswahl.

## 6. Niederschlagswasserbehandlung

- 6.1 Öffentliche Flächen:  
Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist über geeignete Einrichtungen (z. B. Sickergräben im Seitenbereich, Hohlkörper-Sickeranlagen) vor Ort 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 Private Flächen:  
Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen oder Einleitung in öffentliche Anlagen ist nicht zulässig. In den Bauplanunterlagen sind die geeigneten Versickerungseinrichtungen darzustellen. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

## 7. Immissionsschutz

- 7.1 Die Schlafzimmerfenster der Wohngebäude innerhalb der Bauparzellen 13 - 17 und 27 - 29 haben aus Lärmschutzgründen mindestens der Schalldämmklasse 3 zu entsprechen.

# IV. TEXTLICHE HINWEISE

## 1. Belange der Denkmalpflege

Im Plangebiet ist das Bodendenkmal D-27140-0214 verzeichnet. Beschreibung: Verebener Graben und Siedlung vor- und fröngschichtlicher Zeitalter.  
Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Vor einer Bebauung hat der Vorhabenträger im Bereich von Denkmalbelangen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Im Planungsgebiet muss frühzeitig vor Baugebin eine bauvorgeleitete Sondagegrabung mit einem Rogger mit Humusschaufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden.  
Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologische Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungs-firma 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

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzlflächen treten auch bei ordnungsgemäßer Ausführung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auf, die vom Bauwerber zu dulden sind. Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bayerischen Gesetzbuch [AGB] erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 AGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

## 3. Stromversorgung

Südlich und östlich des Plangebietes sind 20-kV-Mittelspannungseilwerke verlegt. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdbäumen einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das Merkblatt über Baumstände und unterirdische Ver- und Entorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall vor Beginn von Erdarbeiten Planuskunft beim Stromversorger einzuholen.  
Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungseilungen und Verteilerschirme erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1996 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.

## 4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 t auszubauen. Bei einer Sackgasse muss ein Wendehammer nach DIN errichtet werden.  
Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mind. sechs bis zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserentnahme ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflächengewässern mit zwei 8-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 11. sind zu beachten.

## 5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Planung 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 Bauwerbern empfohlen, unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden.

Nach der geltenden Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Spitzberggruppe, ist auf Grundflächen, die an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungsziel). 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 Rechtswahrschriften 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 eines 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 Eigengewinnungsanlage 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 Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreileitungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRNOGW) vom 17.12.2008 zu beachten.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfäche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55728 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 (Schutzdauer: lang) nach DIN EN ISO 12944 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dem vorzulegen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasserzutritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Abfluss 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 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 informieren.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb nicht gesammelt sondern über Grünflächen und Mulden bierseitig versickert werden.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizsysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

## 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. Hinweise zur Abwasserentsorgung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rücktauebene die Straßenoberkante ist und sich die Haus-berater gegen Rücktaue zu sichern haben.

## 10. Hinweise zur Abfallentsorgung

Die Abfallgefäße der Parzellen 1, 2 und 14 im BA1 und der Parzellen 21, 22, 23 und 24 im BA2 sind am Abfuhrtag aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit direkt an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

## 11. Hinweise des Wasserversorgers

Löschwasserversorgung:  
Der Zweckverband übernimmt gemäß § 4 Verbindungsatzung die Aufgabe der Bereitstellung des leistungsgelunden 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 Löschwasserbedarfes nicht ausreichend, hat die Gemeinde dem Zweckverband die Kosten für zusätzliche Maßnahmen zu erstatten. Für zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung, die in keiner Verbindung mit dem Trinkwassererheinze stehen (Estellen von Löschwasserentnahmestellen, Löschwasserleit-, -zisternen, -speicher etc.) ist ausschließlich die Gemeinde zuständig.

## 12. Hinweise zum Umweltschutz

Auf den Einsatz von Mineralölkraftstoffen und Pestiziden sowie von Streusalz soll aus Gründen des Wasser-, Boden- und allgemeinen Naturschutzes verzichtet werden. Den Bauplatzwerbern wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

## 13. Hinweise zur Luftwärmepumpen

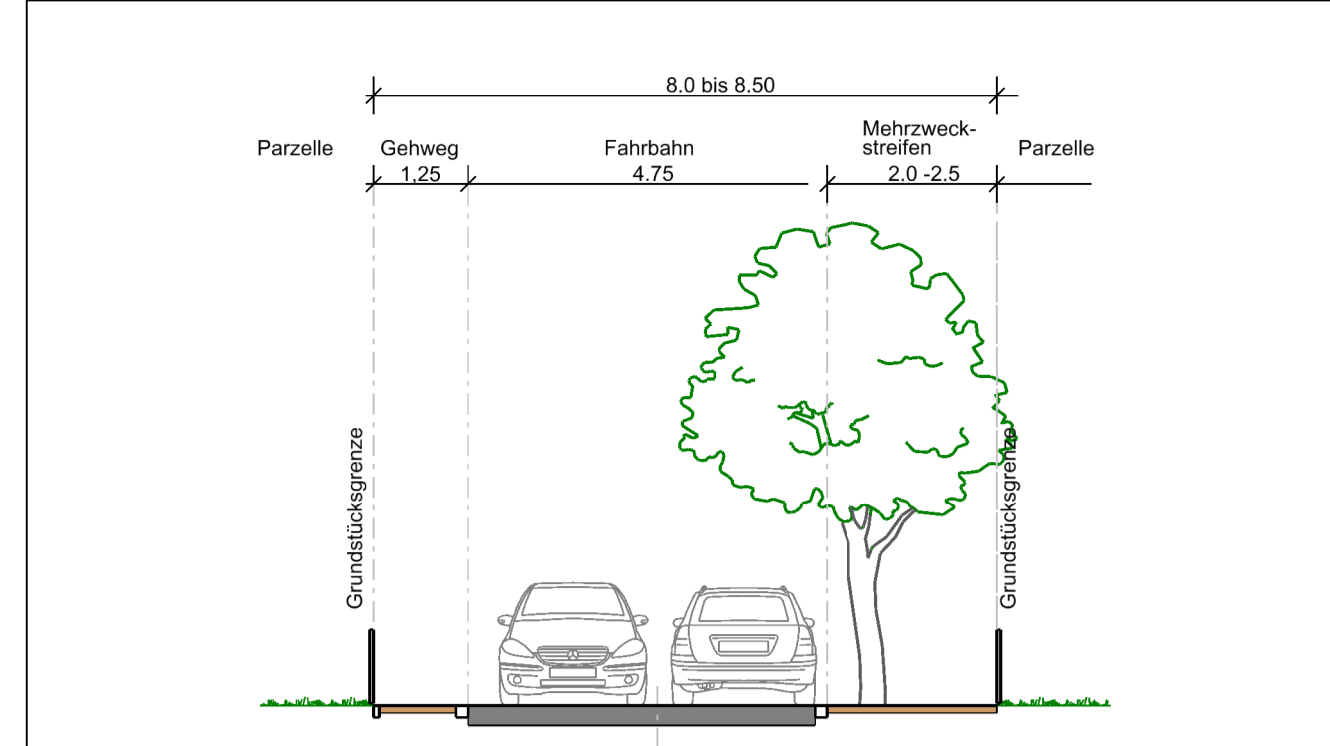
Bei der Installation von Luftwärmepumpen wird den Bauwerbern empfohlen, diese zur Vermeidung nachteiliger Lärmemissionen möglichst innerhalb des Gebäudes zu installieren oder bei einer Aufstellung im Außenbereich diese abseits von Schilfbäumen, Terrassen oder Aufenthaltsräumen von Nachbargrundstücken zu positionieren. Es soll möglichst lärmschirmende Maßnahmen 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.

## 14. Hinweise zum Bodenschutz

Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender Boden soll möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist und Bodenabbau zur Verwertung in eine durchwurzbare Bodenschicht auf- bzw. eingebragt werden soll (z.B. auf landwirtschaftlich genutzten Flächen), sind die materialrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BbodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BbodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwendendem Bodenmaterial mit dem Bodenmaterial gemäß DIN 19731 gegeben sein. Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachträgliche Sicherung der Bodenfruchtbarkeit zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Flächen i. d. R. nicht gegeben. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.

# Karte 2: Prinzipschnitt Straßenraum

M 1:100



# VERFAHRENSVERMERKE BA1

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Gemeinde Perkam hat in der öffentlichen Sitzung vom 23.02.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltsprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 BauGB.

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss**  
Die Gemeinde Perkam hat am 11.06.2018 den Entwurf sowie die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 11.06.2018 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

**Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung**  
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 11.06.2018 wurde mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2019 bis einschließlich 15.04.2019 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 07.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

**Satzungsbeschluss**  
Die Gemeinde Perkam hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 15.04.2019 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.04.2019 für den mit BA1 bezeichneten Geltungsbereich als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Perkam, den .....

.....  
(H. Ammer, 1. Bürgermeister) (Siegel)

**AUSFERTIGUNG**  
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausfertigt  
Perkam, den .....

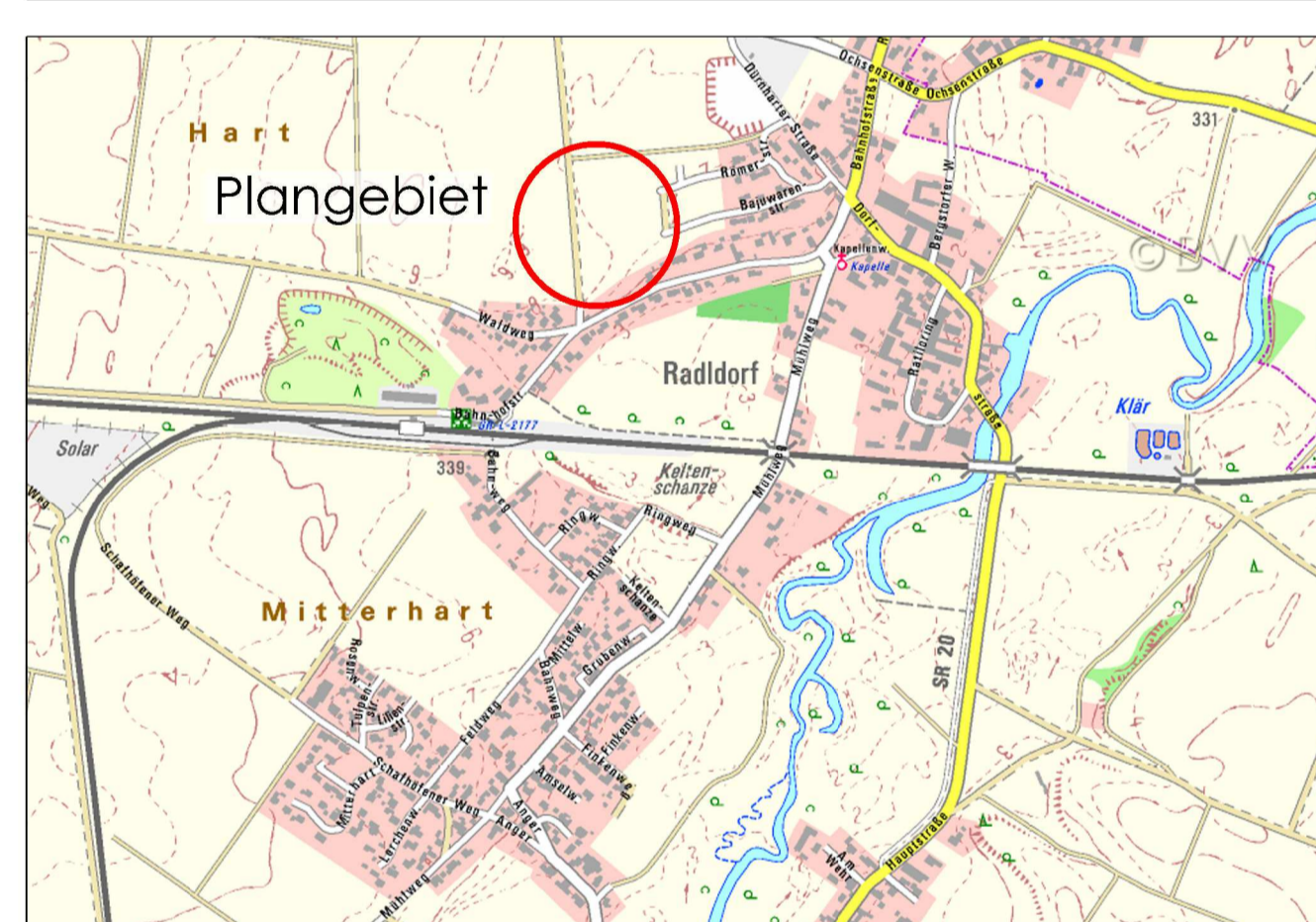
.....  
(H. Ammer, 1. Bürgermeister) (Siegel)

**BEKANNTMACHUNG**  
Die Gemeinde Perkam hat den Bebauungsplan für den mit BA 1 bezeichneten Geltungsbereich gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am ....., bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Festsetzungen damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Perkam, den .....

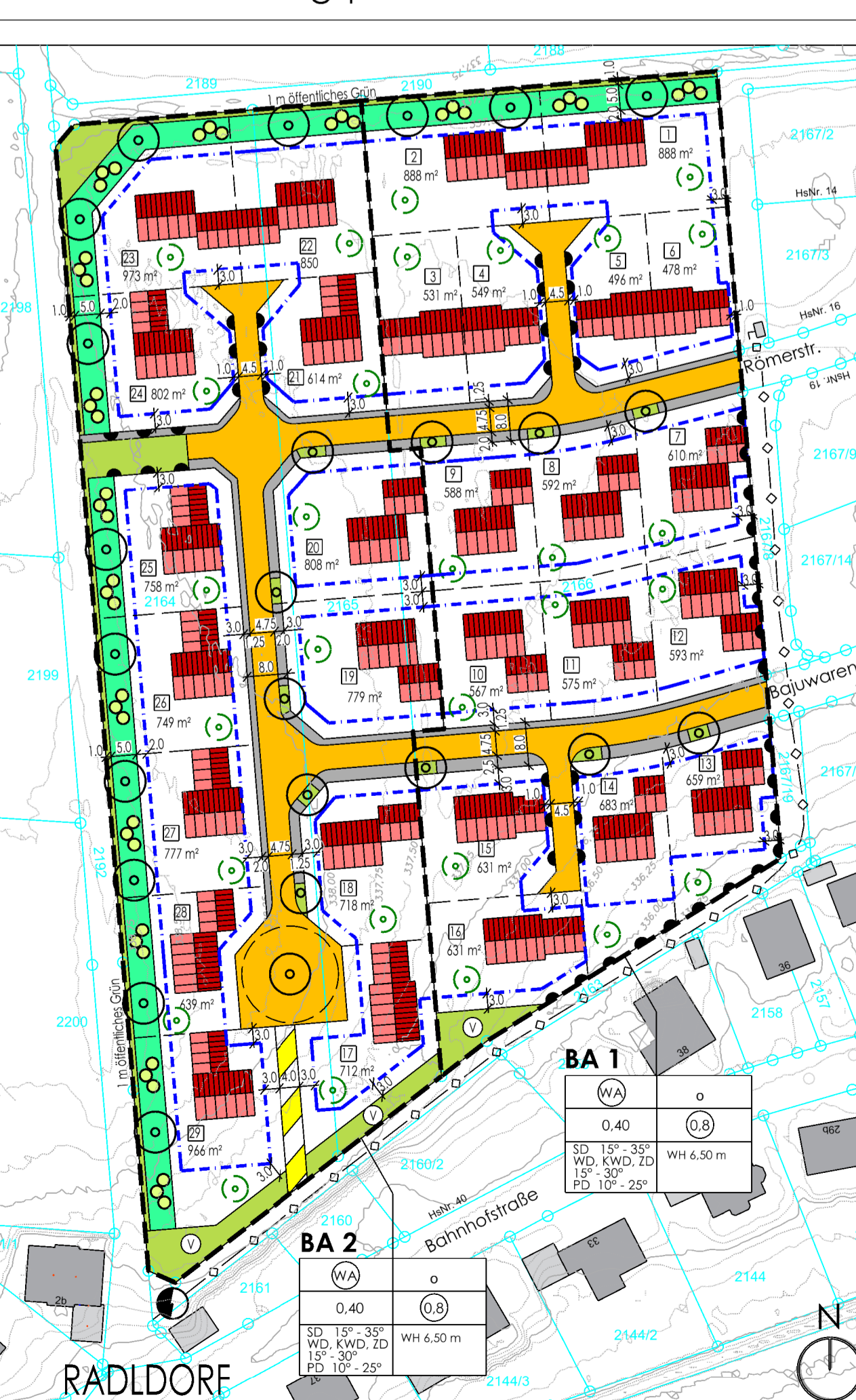
.....  
(H. Ammer, 1. Bürgermeister) (Siegel)

# ÜBERSICHTSPLAN



# Karte 1: Bebauungsplan

M 1:1.000



# VERFAHRENSVERMERKE BA2

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Gemeinde Perkam hat in der öffentlichen Sitzung vom 23.02.2017 / 23.04.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltsprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 BauGB.

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss**  
Die Gemeinde Perkam hat am 11.06.2018 den Entwurf sowie die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 11.06.2018 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

**Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung**  
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 11.06.2018 wurde mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2019 bis einschließlich 15.04.2019 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 07.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

**Satzungsbeschluss**  
Die Gemeinde Perkam hat den Bebauungs