

# BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN MITTERHART

GEMEINDE :  
LANDKREIS :  
REG. BEZIRK :

PERKAM  
STRAUBING - BOGEN  
NIEDERBAYERN

*Original*

*Genehmigte Fassung*

*Redaktion: 8.6.94*

## In der Fassung vom

geändert: 29.12.'93

14.4.'94

redak.erg. 12.5.'94

STRAUBING, DEN 14.9.'93

## PLANUNG

RAINER GLIER  
ARCHITEKT BDB  
DR. JOSEF-KEIM-STR. 11  
94315 STRAUBING  
TEL. 09421 / 10614

## GRÜNORDNUNGSPLAN

GARNHARTNER U. SCHOP  
LANDSCHAFTSARCHIT.  
BÖHMERWALDSTR.  
94469 DEGEN  
TEL. 0991 /

BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN

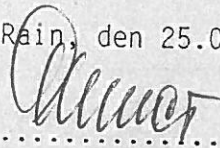
M I T T E R H A R T

*Original*

Gemeinde: Perkam  
Landkreis: Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk: Niederbayern

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.

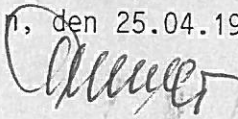
Rain, den 25.04.1994



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.

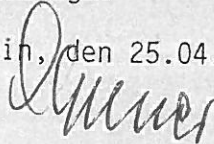


Rain, den 25.04.1994



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

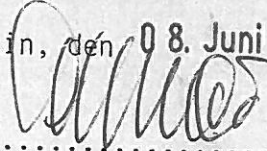
Rain, den 25.04.1994



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**





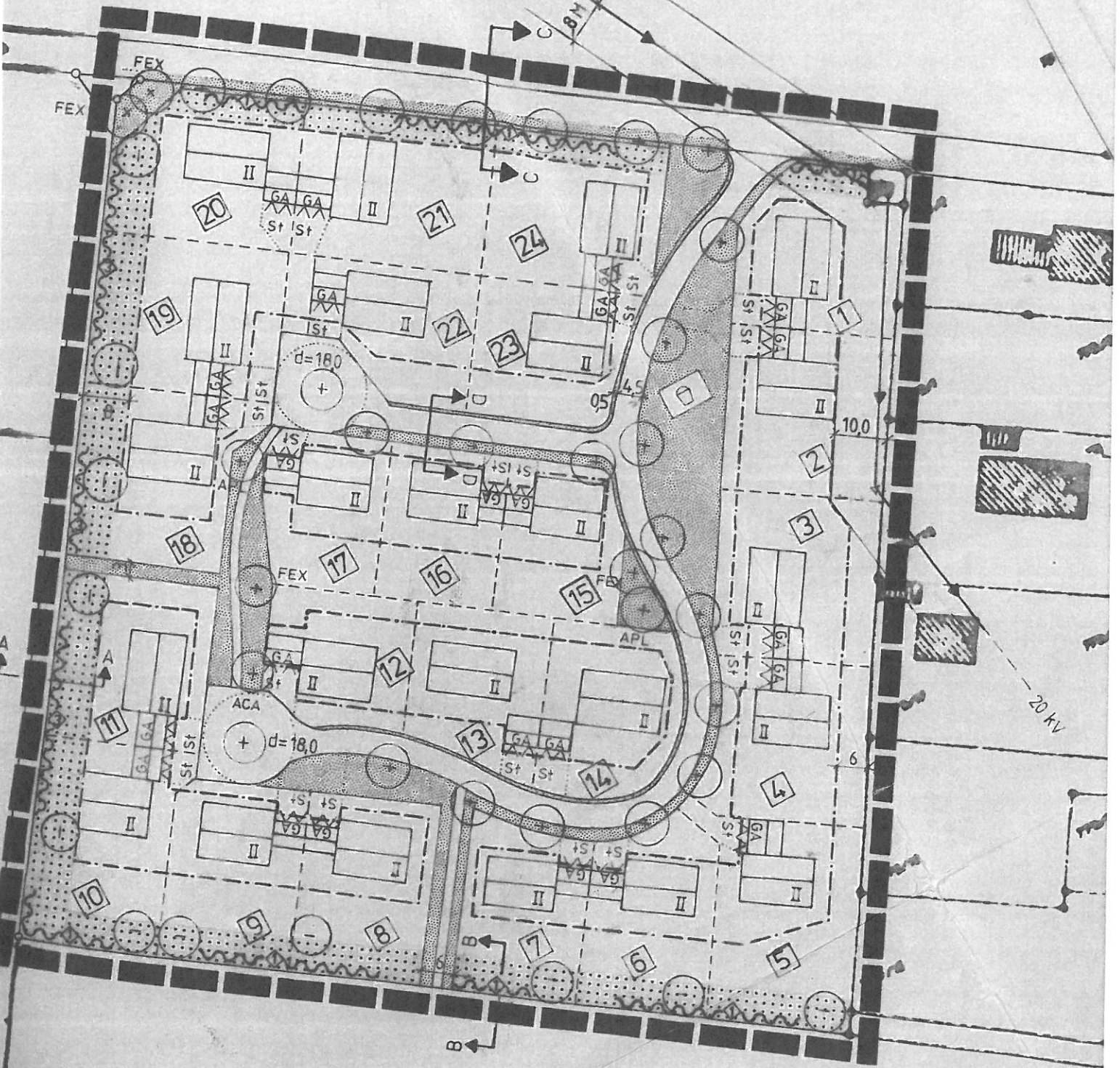
wurde  
ermacht.  
06. Juni 1994  
samt Straßing-Bogen  
*Richard*  
Richtarsky  
Reg. Amtsrat

20KV LEITUNG MIT  
SCHUTZABSTAND

8M 8M

FEX

FEX



20KV

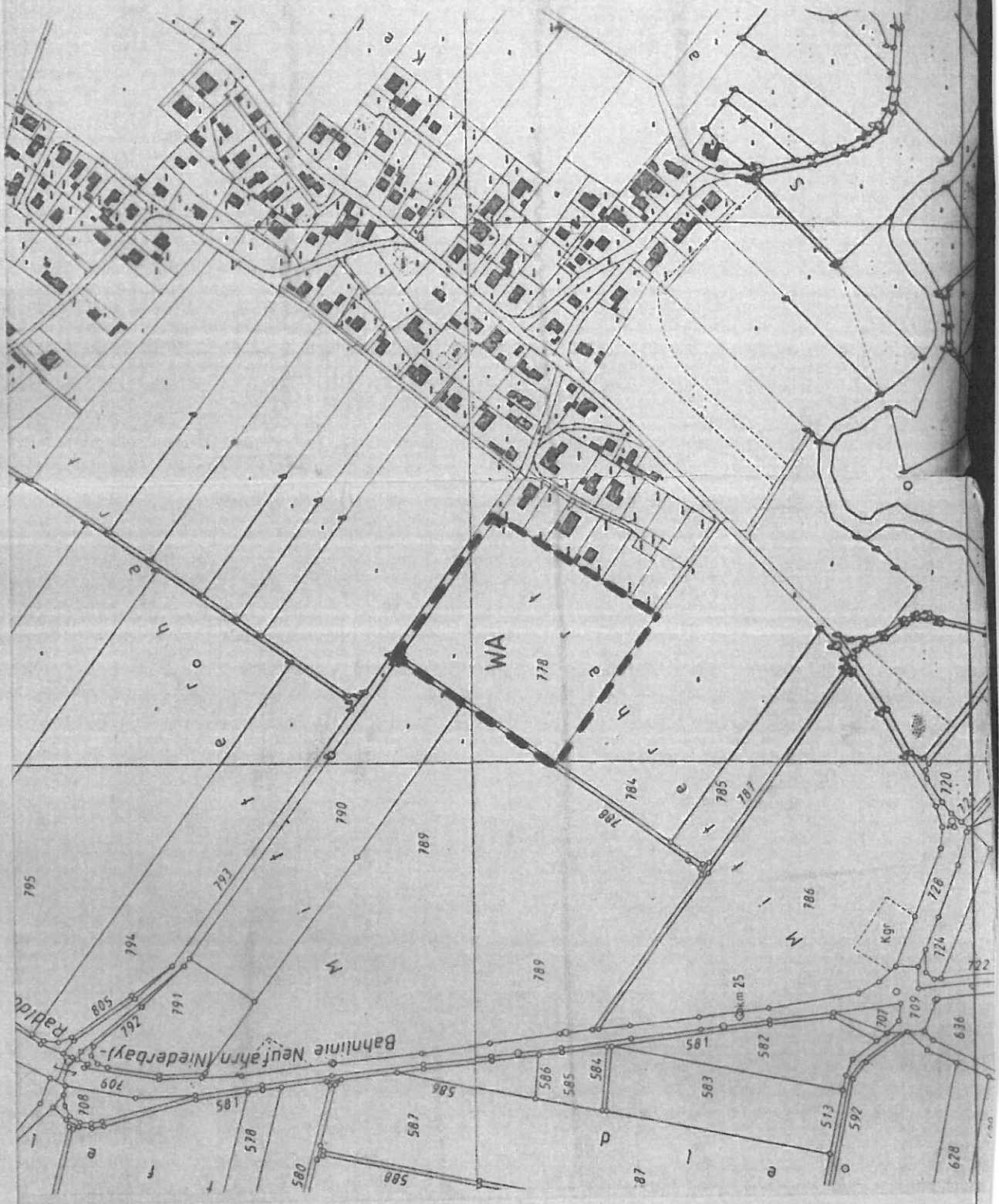
nen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigen, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Gaudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1:5000 oder übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



l.A. *Friedrich*





# A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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



Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO)

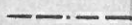
## 2. Bauweise, Bauflächen, Stellung der baulichen Anlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

II

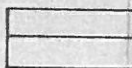
Höchstmaß der Vollgeschosse einschl. Erdgeschoß



Zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser



Baugrenze

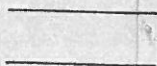


Vorgeschlagene Gebäudestellung mit Hauptfirstrichtung



Vorgeschlagene Stellung der Garage mit Hauptfirstrichtung

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



Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Wegefläche

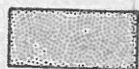
St

Bereich für private Stellflächen (empfohlen: 5m Länge)

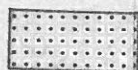


Einfahrt

## 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



Vorgeschlagene Hecke mit der angegebenen Anzahl von Pflanzreihen auf privater Grünfläche



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



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



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



Kinderspielplatz

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



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



## **B      FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1.      Bauweise**

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

### **2.      Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl**

Die als Obergrenze zulässige Grundflächenzahl von 0,3 und Geschoßflä-  
chenzahl von 0,8 ist einzuhalten

### **3.      Mindestgröße der Baugrundstücke**

Parzellengröße für Einzelhäuser mind. 550 m<sup>2</sup>, für Doppelhäuser  
mind. 300 m<sup>2</sup>

### **4.      Firstrichtung**

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft wahlweise parallel oder rechtwink-  
lig 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 zu-  
sätzlich Maschendrahtzäune, Höhe max. 1,0 m zulässig.

Die Schnitte und Skizzen hierzu sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Entlang des Schafhöfener Wegs gilt die Festsetzung analog.

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 vor-  
zusehen.

## 5.2. Hauptgebäude

Dachform:	Satteldach mit 35° - 40° Neigung
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,
Baukörper:	Vorgeschlagenes Seitenverhältnis: entfällt
Taufseitige Wandhöhe:	Bei einem Vollgeschoß (E+D) max. 4,30 m über Gelände Bei zwei Vollgeschossen (E+I) max. 5,80 m über Gelände
Fassade:	glatter Scheibenputz Holzverkleidung zulässig
Farbe:	heller Farbton, keine Kontraste
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
Taufhöhe:	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 gestalte-  
risch 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, Schotterrassen, 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.



#### 11.4 Artenliste Bäume (Hochstämme)

ACA	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
APL	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
APS	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
BPE	<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
	<i>Castanea sativa</i>	Eßkastanie
CBE	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
FEX	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
	<i>Juglans regia</i>	Walnuß
	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
TCO	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
	<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feld-Ulme
	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
BIR	Birne	
	Apfel	
	Kirsche	
	Quitte	
	u. a. Obstbäume	

## 11.5 Pflanzschemata

### I: 3-reihige Hecke

Norden / Westen

rca	ACA	csa
rca	ACA	csa
ACA	QRO	csa
rct	lxy	lxy
rct	PAV	lxy
lvu	PAV	PAV
lvu	lvu	lvu
cmo	FEX	lvu
cmo	FEX	lvu
UCA	FEX	sni
csa	csa	sni
csa	APL	sni
csa	APL	APL
psp	cav	cav
psp	CBE	cav
CBE	CBE	vla
sni	sni	vla
sni	TCO	vla
eeu	TCO	rct
eeu	QRO	rct
sca	sca	sca

Süden / Osten

### II: 1-reihige Hecke

cmo
cmo
rct
rct
lvu
lvu
lvu
rca
rca
rca
rca
sni
sni
csa
csa
lxy
lxy
cav
cav
cav
cav
cav

### Artenliste:

ACA	Acer campestre	Feld-Ahorn
cav	Corylus avellana	Hasel
CBE	Carpinus betulus	Hainbuche
csa	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
cmo	Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
FEX	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
lvu	Ligustrum vulgare	Liguster
lxy	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
PAV	Prunus avium	Vogel-Kirsche
psp	Prunus spinosa	Schlehe
QRO	Quercus robur	Stiel-Eiche
rca	Rosa canina	Hunds-Rose
sca	Salix caprea	Sal-Weide
sni	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
rct	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
TCO	Tilia cordata	Winter-Linde
eeu	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
vla	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
UCA	Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

### Mindest-Pflanzgrößen:

Heister: Hei, 2x verpflanzt, Höhe 100-125

Sträuch Str, 2x verpflanzt, Höhe 60-100

Pflanzabstand: 1m x 1m



### **11.6 Gütebestimmung Gehölze**

Alle nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

### **11.7 Pflanzzeitpunkt**

Die Pflanzung von Gehölzen nach diesen Festsetzungen hat jeweils spätestens in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude bzw. der Erschließung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

### **12. Grünflächenpflege**

Die öffentliche Grünfläche entlang dem Schafhöfener Weg ist extensiv zu pflegen, eine Mahd darf höchstens einmal im Jahr durchgeführt werden.

### **13. Schnitte**

Maßangaben sind Festsetzungen, die übrigen Darstellungen sind Erläuterungen.

## **Empfehlungen**

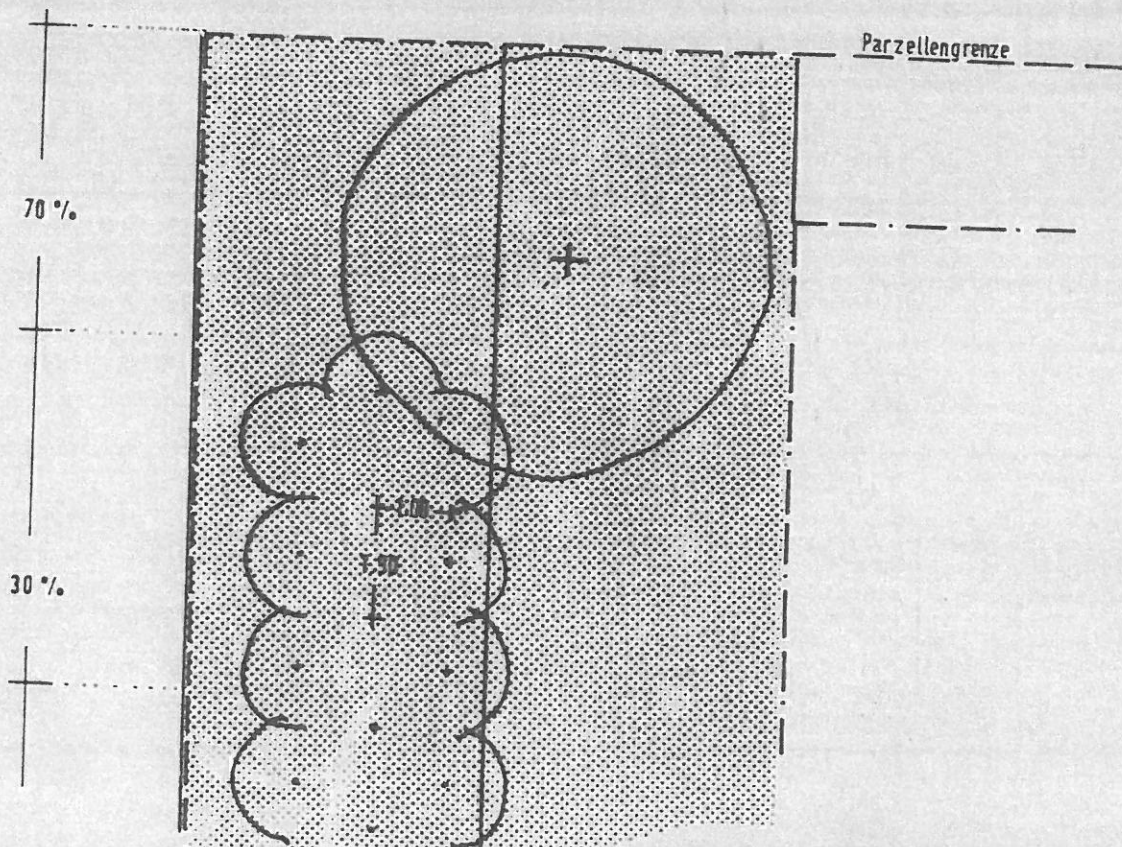
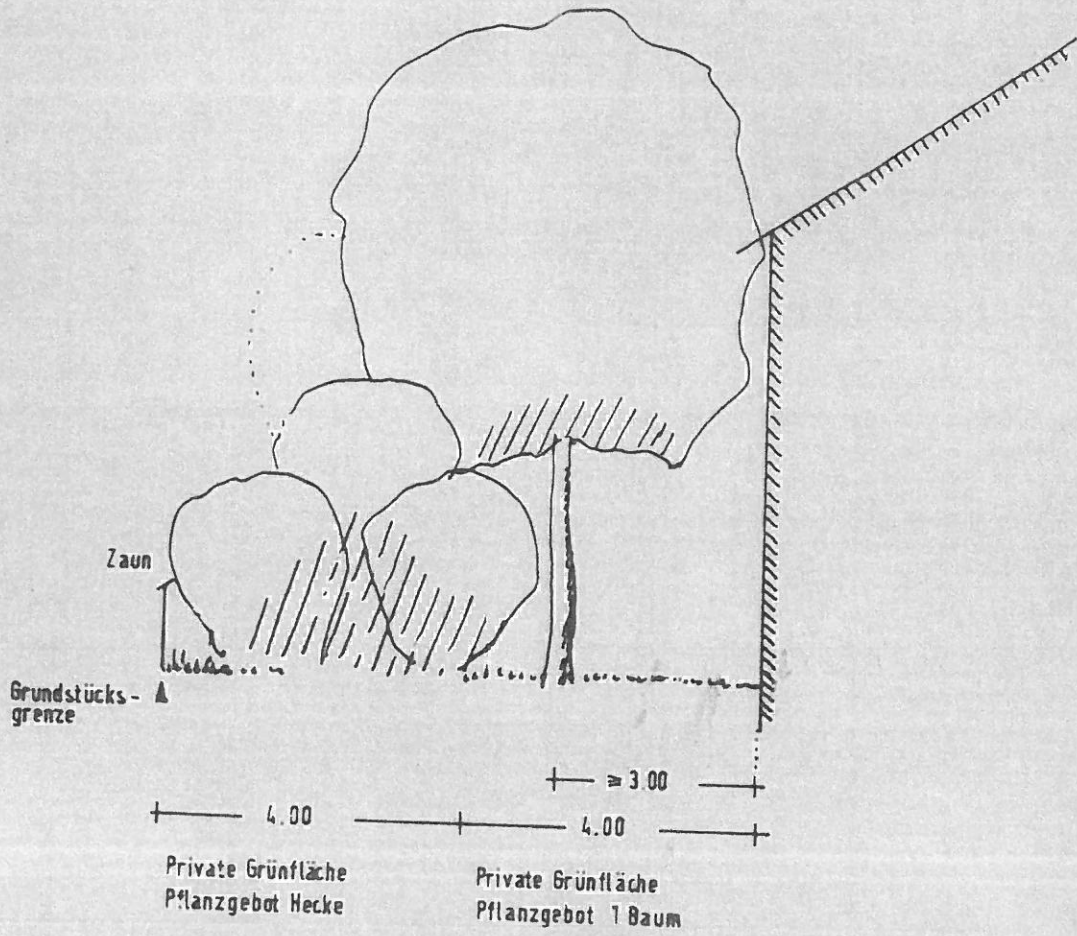
### **1. Niederschlagswasser**

Den Grundstückseigentümern wird empfohlen Niederschlagswasser soweit wie möglich auf dem Grundstück zu verwenden oder zu versickern.

# SCHNITT AA'

ORTSRAND

M 1/100

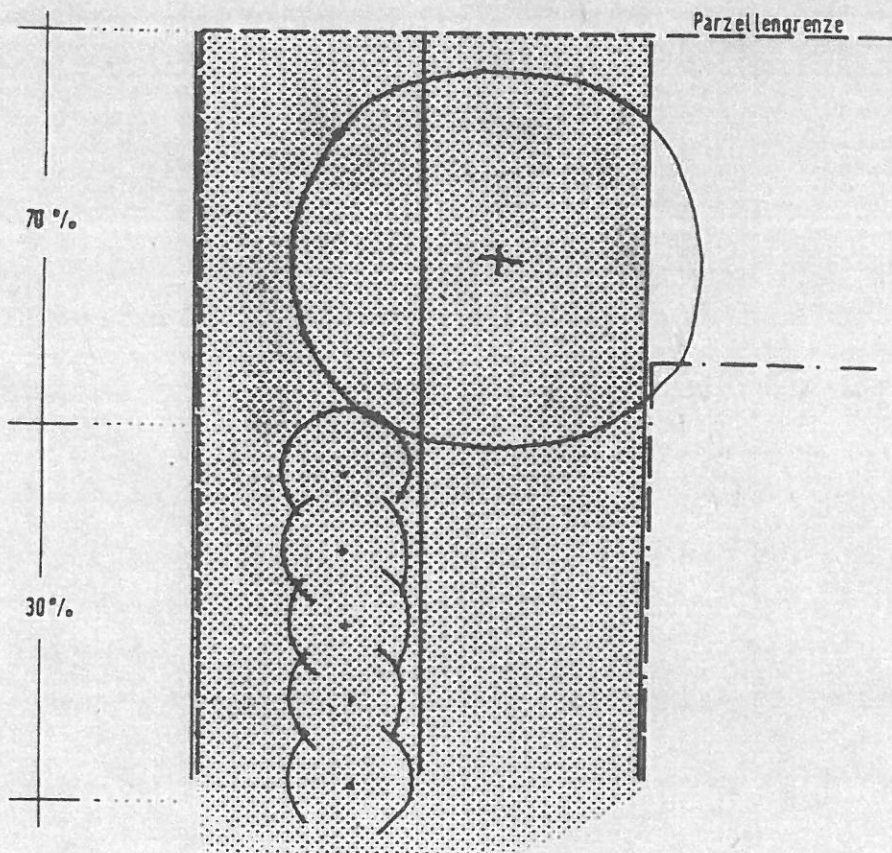
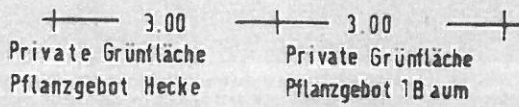
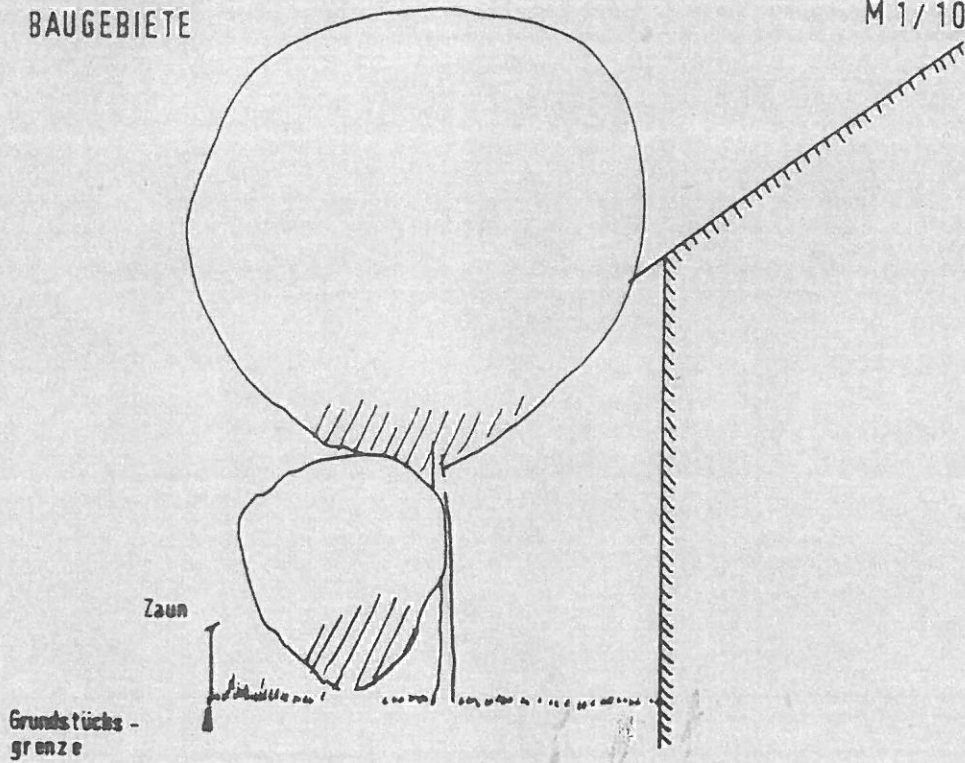




# SCHNITT BB'

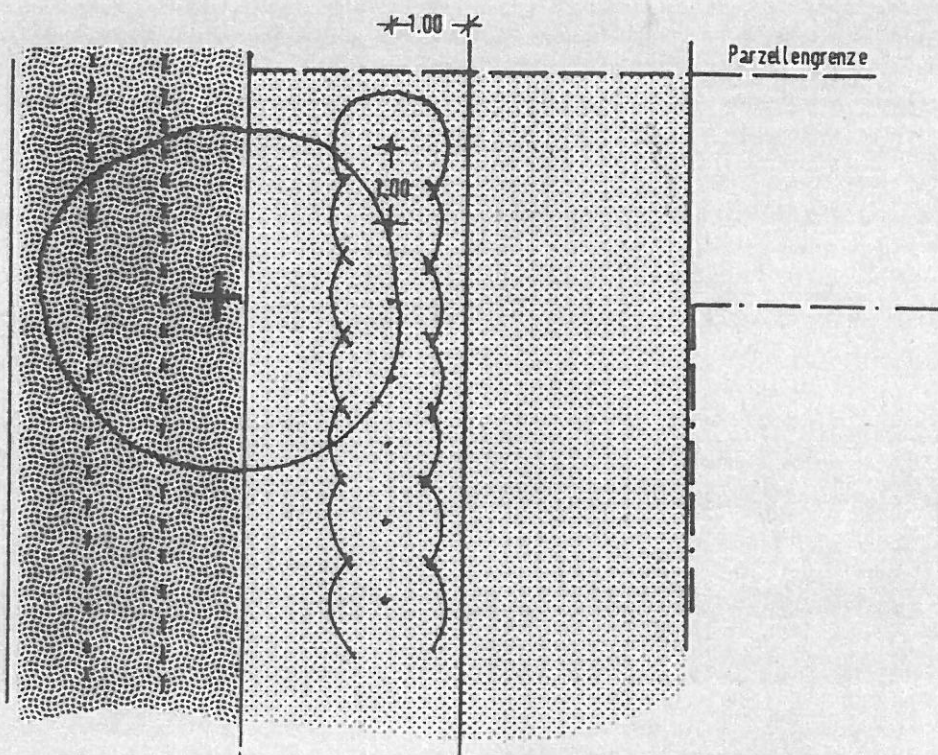
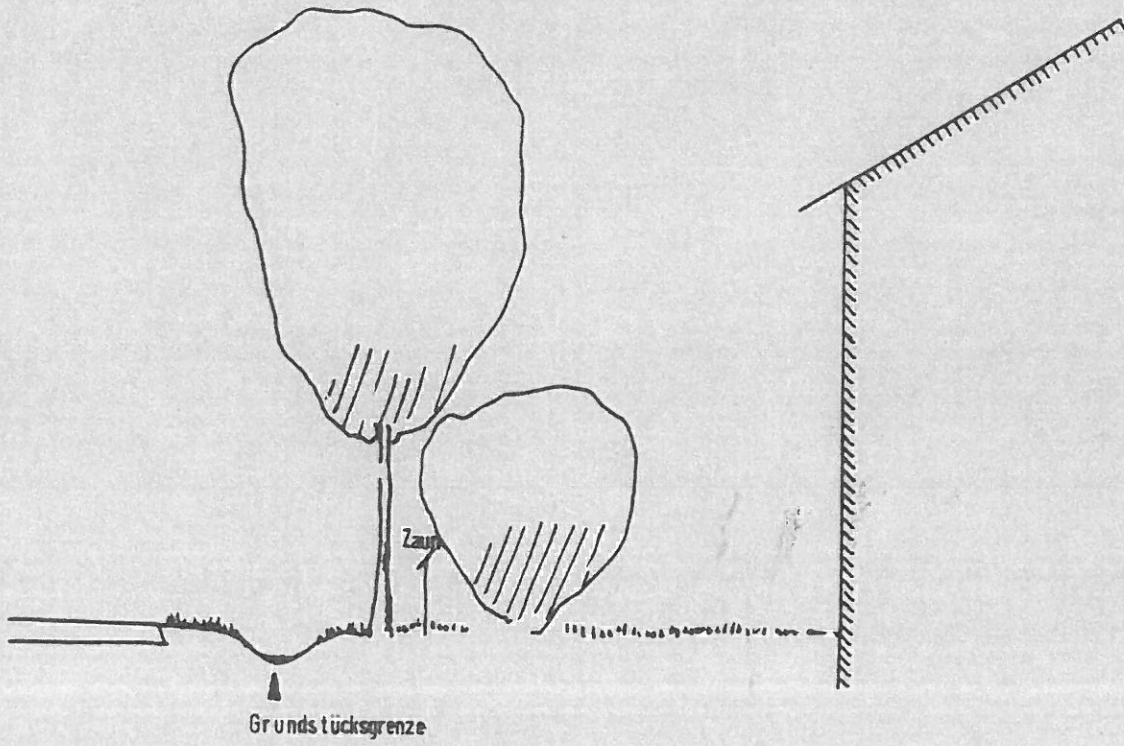
GLIEDERUNG  
BAUGEBIETE

M 1/100



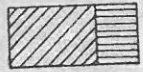
# SCHNITT CC'

M 1/100





# C HINWEISE



Bestehende Gebäude

123/4

Flurstücksnummer



Bestehende Grundstücksgrenze

5

Maßzahl

10

Parzellennummer



Angestrebte Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung



Sichtdreiecke