I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

Erläuterung zur Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. Max. zulässige Grundflächenzahl
4. Max. zulässige Geschossflächenzahl
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

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)

2.1 (0,8) Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

2.2 0,35 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 7 und 8 entlang der Grenze zur Flurnummer 2090/3 Garagen, Nebengebäude und baugenehmigungsfreie Anlagen im Sinne der BayBO nur bis zu einem Abstand von maximal 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

6. Verkehrsflächen

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

6.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

6.2 Straßenverkehrsfläche, öffentlich. Aufpflasterung.

6.3 Gehweg, Mehrzweckstreifen (Parken, Grundstückszufahrten), Seitenstreifen, öffentlich. Pflasterbelag.

6.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten.

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 5 Absatz 2 Nr. 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nr. 13 und Absatz 6 BauGB)

8.1. Hauptversorgungsleitung unterirdisch. 20 kV-Mittelspannung. 2 Leitungen.

9. Grünflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr.15 BauGB)

9.1 Private Grünflächen.
Jegliche bauliche Anlagen, einschl. baugenehmigungsfreier Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind innerhalb der Flächen 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 Zu pflanzender Laubbaum. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm. Innerhalb öffentlicher Grünfläche. Pro Planzeichen ist ein Laubbaum der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten.
Öffentlicher Straßenraum entlang der Erschließungsstraße:
Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind.

Liste 1 Bäume 1. Wuchsordnung:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Gew. Esche
Betulus pendula	-	Weiß-Birke
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Liste 2 Bäume 2. Wuchsordnung:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Alnus cordata	-	Italienische Erle
Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana "Chanticleer"	-	Chinesische Birne
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere

13.2.3 Zu pflanzender Laubbaum auf privaten Flächen.

Pro Planzeichen ist innerhalb des privaten Grundstücks ein Laubbaum der Liste 2 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 Zu pflanzende Sträucher (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB).
Private Grünflächen: Auf mindestens 70 % der Grenze zur freien Landschaft ist eine zweireihige Strauchpflanzung aus Arten der Liste 3 anzulegen und zu erhalten. Pflanzabstand 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) Pflanzenmaterial zu verwenden.

Liste 3 Artenauswahl Sträucher:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa spec.	-	Wildrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambunus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

15. Sonstige Planzeichen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

15.16 6.0 Maßangaben

15.17 640 m² Parzellennummerierung mit Angabe der ungefähren Flächengröße

II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 05/2014)

16.1 Flurgrenze

16.2 Grenzstein

16.3 1486 Flurstücksnummer

16.4 Gebäudebestand

16.5 Gebäudeskizze. Unverbindliche Darstellung.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Bauweise und Baukörpergestaltung

2.1 Bauweise / Abstandsflächen

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

2.3 Baugestaltung Hauptgebäude

2.3.1 Gebäudehöhen
Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen.

2.3.2 Firstrichtung
Die Firstrichtung ist frei wählbar.

2.3.3 Dachformen / Dachneigung
Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 35 ° Dachneigung, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KWD) mit 15° - 30° Dachneigung oder Pultdach bzw. versetztes Pultdach (PD) mit 10° - 25° Dachneigung.

2.3.4 Dachgauben
Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.

2.3.5 Dacheindeckung:
In gedecktem rotem bis rotbraunen Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit. Zulässig sind ausschließlich Pfannen oder Ziegel.

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 Baugestaltung Garagen und Nebengebäude

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden darf. 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 Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung:
Entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten.
Entlang der gesamten südlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 1-4 sind durchlaufende Sockel unzulässig, es sind ausschließlich Punktfundamente für Einfriedungen zulässig.
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen: nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen. Höhe bis 1,20 m. Hecken aus Laubgehölzen.
Gartenseitig: Einfriedungen bis 1,20 m Höhe oder Hecken aus Laubgehölzen.

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 Mehrzweckstreifen nach planlicher Festsetzung 6.2 und 6.3 sind mit einem geeigneten wasserdurchlässigen Pflasterbelag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten Fugen, Betonpflaster mit Rasenfuge). Bei Seitenstreifen ist auch eine Befestigung mit Schotter, Schotterrasen oder als Grünfläche zulässig.

3.2 Private Flächen: Private Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten Fugen, Betonpflaster mit Rasenfuge, Schotterbelag, Schotterrasen).

4. Geländemodellierungen

4.1 Auffüllungen:
Geländeauffüllungen sind zur Erschließungsstraße hin bis maximal 30 cm bezogen auf die Straßenoberkante zulässig. Gartenseitig, zu den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft sind Geländeauffüllungen bis maximal 50 cm bezogen auf das Urgelände zugelassen.

Abgrabungen:
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 Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeveränderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

5. Grünordnung

5.1 Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen:
Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte 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. 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 Pflanzgebote belegte Flächen sind als extensive Wiesenflächen zu entwickeln.

5.4 Freiflächengstaltungsplan:
Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit dieser abzustimmen.

6. Niederschlagswasserbehandlung

6.1 Öffentliche Flächen:
Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist über geeignete Einrichtungen (z. B. Sickerrigolen 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 Bauantragsunterlagen sind die geplanten 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

Schallschutzmaßnahmen Parzellen 1-8:
Aufgrund der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts der 16. BImSchV ist auf eine grundrissorientierte Planung zurückzugreifen. An den Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, sollten schützenswerte Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) vermieden werden.
Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierte Planung nicht möglich sein, ist alternativ der Verbau von Schallschutzfenstern mindestens der Klasse 3 mit einem bewerteten Schalldämmmaß R´w von 35 bis 39 dB, in den geplanten Wohnhäusern, an denen es zur Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommt, zurückzugreifen. Zudem ist an den eben genannten Fassaden eine schallgedämmte Wohnraumlüftung (z. B. schallgedämmte Lüftungsanlage) für schützenswerte Räume (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) sicherzustellen. Alternativ können diese Räume so geplant werden, dass sie durch Fenster an einer ruhigen Fassade belüftet werden. Nach DIN 4109 sind resultierende Schalldämmmaße für Außenfassaden von mindestens 35 dB bzw. 40 dB einzuhalten.
Das Schallgutachten der IFB Eigenschenk GmbH mit der Nr. 3165018 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Belange der Denkmalpflege

Im Plangebiet ist das Bodendenkmal D-2-7140-0212 verzeichnet. Beschreibung: Verebnete Viereckschanze der späten Latènezeit sowie Siedlungen der Urnenfelderzeit und vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Vor einer Bebauung hat der Vorhabenträger im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung 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 Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich im Nahbereich des Baugebietes landwirtschaftliche Betriebe, u. a. mit Milchvieh- und Mastbullenhaltung befinden und landwirtschaftliche Nutzflächen unmittelbar an das Baugebiet angrenzen. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten 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 Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

3. Stromversorgung

Südlich des Plangebietes sind zwei 20-kV-Mittelspannungserdkabel verlegt. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen.
Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschränke 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.

4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 to 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 mehr als 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 Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.
Die Hinweise des Wasserversorgers nach Punkt 10. sind zu beachten.

5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie 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. Es wird darauf hingewiesen, der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

7. Hinweise der Wasserwirtschaft

Im Grundwasser liegende Keller:
Ausführung druck- und grundwasserdicht, z. B. als sogenannte "weiße Wanne" in Sperrbeton. Risse sind zu vermeiden bzw. fachgerecht zu verpressen. Auch in Sperrbeton diffundiert Wasserdampf, der bei nicht ausreichender Lüftung an der Innenseite zu Feuchteschäden führen kann. Bei Kellern im Grundwasser mit hochwertiger Nutzung muss die Wasserdampfdiffusion durch eine außen liegende Dampfsperre an der Wand und unter der Sohle verhindert werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reiningungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III 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 dann vorzulegen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten 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 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 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. Hinweise Deutsche Bahn AG / Eisenbahn-Bundesamt

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (Erschütterungen, Lärm, elektromagnetische Beeinflussung, und dergleichen), welche zu Immissionen auf benachbarte Bebauung führen können, wird hingewiesen. Falls erforderlich, sind gegen diese Emissionen vom Bauherrn oder der Gemeinde auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
Die aus dem Eisenbahnbetrieb resultierenden Immissionsbelastungen sind als „Bestand“ hinzunehmen bzw. es sind ggf. erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor Primärschall, Sekundärschall und Erschütterungen zu treffen.
Im Nahbereich der elektrifizierten Bahnstrecke können - physikalisch bedingt - die elektrischen und magnetischen Felder der Bahnoberleitung unter Umständen störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o. ä.) verursachen.

10. Hinweise des Wasserversorgers

Trinkwasserversorgung:
Im öffentlichen Straßenbereich des Mühlweges Fl.-St. 2131 befindet sich eine Versorgungsleitung VW PVC DN 200. Zur Versorgung des Wohngebietes kann an diese eine Versorgungsleitung VW PE DA 90 angeschlossen und entlang der neuen Erschließungsstraße verlegt werden. Die Parzellen können durch Grundstücksanschlüsse AW PE DA 40 (Teilanschluss) an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden. Der Anschluss ist durch den Grundstückseigentümer rechtzeitig beim Zweckverband zu beantragen.

Löschwasserversorgung:
Der Zweckverband übernimmt gemäß § 4 Verbandssatzung die Aufgabe der Bereitstellung des leitungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DGVW, soweit dadurch die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird. Ist das Trinkwassernetz zur Deckung des Löschwasserbedarfs 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 Trinkwasserrohrnetz stehen (Erstellen von Löschwasserentnahmestelle, Löschwasserteich, - zisterne, - speicher etc.) ist ausschließlich die Gemeinde zuständig.

11. Hinweise zum Umweltschutz

Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger ist nur innerhalb der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Die in der BRD zugelassenen Pestizide und Mineraldünger dürfen verwendet werden. Es wird empfohlen, auf den Einsatz zu verzichten. Den Bauplatzwerbern wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat in der öffentlichen Sitzung vom 23.11.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes- und Grünordnungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde Perkam hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 14.03.2016 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 06.05.2016 bis 06.06.2016 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Vorzeitige Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Perkam hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.05.2016 bis einschließlich 06.06.2016 durchgeführt.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Perkam hat am 06.06.2016 den Vorentwurf sowie die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 06.06.2016 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 0.6.06.2016 wurde mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2016 bis einschließlich 22.09.2016 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 11.08.2016 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 11.10.2016 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.10.2016 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Perkam, den ....

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

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt

Perkam, den ....

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

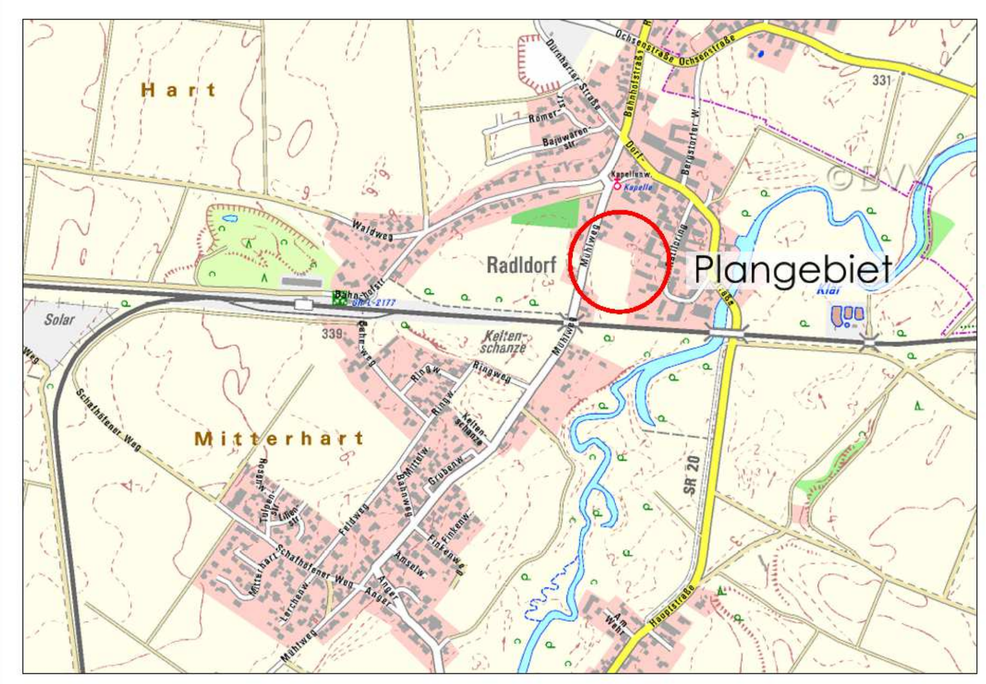
BEKANNTMACHUNG

Die Gemeinde Perkam hat den Bebauungsplan 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 ....

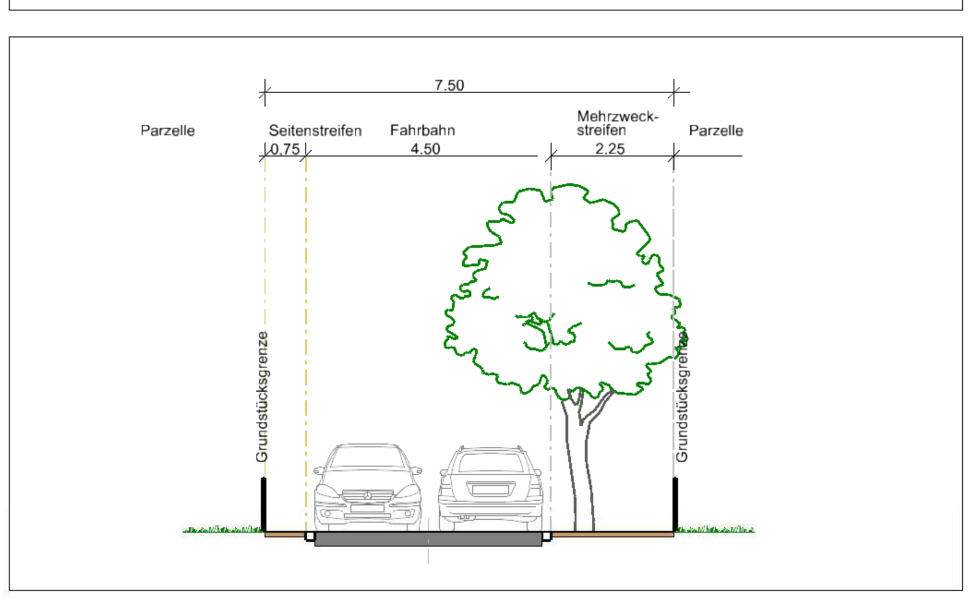
....
(H. Ammer, 1. Bürgermeister) (Siegel)

ÜBERSICHTSPLAN



Karte 1: Bebauungsplan M 1:1.000

Karte 3: Prinzipschnitt Straßenraum M 1:100



Karte 2: Kompensationsfläche M 1:1.000

Planauszug Ökokonto Ö1 "Kleine Laber" an der Bablmühle - Maßnahmenplan -

Kompensation:

Zur Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft wird vom Ökokonto Ö1 "Kleine Laber" eine anteilige Grundstücksfläche von 968,5 m² abgebucht.

Kompensationsbedarf B-Plan "A. Mühlweg":	2.713,15 m²
Durchschnittlicher Anerkennungswert Ökokonto Ö1:	2,82
Abzubuchende Grundstücksfläche:	968,50 m²

Lage und Umfang der Abbuchung sind in Karte 2 im Maßstab 1.1.000 dargestellt.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN RADLDORF WA "MÜHLWEG"

MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE GmbH

Mühlenweg 8 - 94347 Ascha - Fon 09961/94210 - Fax 09961/942129 - Mail: ascha@mks-ai.de - Web: http://www.mks-ai.de

PLANART: Satzung	ZEICHNUNG-NR.: B.1.0
BAUORT / PROJEKT: Gemeinde Perkam, Ortsteil Radldorf Allgemeines Wohngebiet "Mühlweg"	PROJEKT-NR.: 2014-16
	BAUABSCHNITT
	TEILABSCHNITT
VERFAHRENSTRÄGER: Gemeinde Perkam, VG Rain, Schloßplatz 2, 94369 Rain	LANDKREIS: Straubing-Bogen
	REGIERUNGS-BEZIRK: Niederbayern
DARSTELLUNG: Bebauungs- und Grünordnungsplan - Lagepläne / Festsetzungen	MASZSTAB: 1:1.000
	PLANGRÖSSE: 76.5 x 88 cm
	DATEINAME
BEARBEITET: al / GEZEICHNET: al / ORT / DATUM: Ascha, den 11.10.2016	UNTERSCHRIFT

Bayerische Architektenkammer – Körperschaft des öffentlichen Rechts – Landschafts-Architekt – ByAK 175 420