PERACH

ERWEITERUNG GOETHESTR.-NORD

NR. 7

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr 7
Erweiterung Goethestr. nord
Gemeinde Perach
als Allgemeines Wohngebiet WA gem. §4 BauNVO festgesetzt (siehe Nutzungsschablone)
Je Wohngebäude sind max 2 Wohneinheiten zulässig (siehe Punkt 7.4.0 Textliche)
Sowie zulässig nicht anders festgesetzt sind Doppel-, Reihen- und Reihenhäuser ausgeschlossen

1.2.0 MAS DER NUTZUNG

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE Z

Darstellung im Plan mit Festsetzung der Geschosszahl als

als Höchstmaß zulässige

2 Vollgeschosse mit Beschränkung

1.2.0 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE (Erläuterung)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform

1.3.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 BauGB

1.3.1 MINDESTGRÖSSE: Bei allen gestalten Grundstücken 300 m²

1.4.0 BEBAUUNGSTIEFE: Die einzuhaltende Freiflächtiefe verläuft parallel zur Hinterstraße

1.5.0 BAUWEISE: offen: Einzel- und Doppelhausbebauung

1.6.0 BAUWEISE BAUGRENZEN (§ 9(1) und 23 BauNVO)

1.6.1 offene Bauweise

1.6.2 Baugrenze

1.6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.7.0 VERKEHRSFLÄCHEN ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

1.7.1 Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite und Gehweg

1.7.2 Öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite

1.7.3 für Anlieger und Versorgungsfahrzeuge befahrbarer öffentlicher Verkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite

1.7.4 Andere Fahrbahnbestimmung (Ausführung siehe Punkt 5.0 Wege und Plätze)

1.7.5 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
in Bereich von Straßenkreuzungen oder Einmündungen Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0.80 m Höhe über der Verkehrsfahrbahnen der Fahrbahn zulässig.

1.7.6 Verkehrsberuhigungseinrichtung

1.7.7 öffentliche Grünfläche

1.8.0 FÜHRUNG ÜBER VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN SOWIE LEITUNGEN

1.8.1 bestehende bzw. geplante Wasserversorgungsanlage

1.8.2 bestehende bzw. geplante Abwasserbeseitigungsanlage

1.9.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.9.1

1.9.2 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäumt werden dürfen

1.9.3 Garagen mit Fahrbahnlinie, Zufahrt in Pfeilrichtung

1.9.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG

(Art. 91 BayBO)

2.1.0 GEBÄUDEFESTSETZUNGEN

2.1.1 Dächer: Das Abschleppen des Hauptdaches (± 0 über angrenzenden Garagen und Nebenräumen) ist nur in Abstimmung mit dem Kreisbauamt möglich.
Flachdachige Dachkonstruktionen an den Gebäudeecken sind unzulässig.

2.1.2 Dachdeckung: Ziegel- oder Pfannendeckung naturrot.

2.1.3 Fassadengestaltung und Material: Die Gebäude sind in verputzter Massivbauweise oder mit überlagter Holzschalung auszuführen. Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen und gebrochene Farbtöne zulässig. Die Holzteile können naturfarbig oder braun-blau-rot halten bis rehbraun oder braun natürlichgrau, weiß und Ocker. Unzulässig sind alle Arten von Verkleidungen außer Holz.

2.1.4 Balkone: Balkone sind in Holzkonstruktion bis Auskragungsweiten von 1,50 m zulässig. Massivbauteile sind nicht zulässig.

2.1.5 Kamine: Kamine müssen im Firstbereich aus dem Dachkörper überbrückt. Kamine müssen mindestens 1,0 m über Firstpunkt hochgeführt werden. Kamine müssen in Verbindung mit Wohnräumen und Wohnungen hochgeführt werden.

2.1.6 Sonnenkollektoren: Sofern Kollektoren zum Einbau gelangen, sind diese in Form und Farbton der Dachfläche anzupassen.

2.1.7 Dachgauben: Einzelgauben bis zu einer Breite von 1,2m sind zulässig.

2.1.8 Dachflächenfenster: Liegende Dachflächenfenster über 1qm Fensterfläche sind unzulässig.

2.1.9 Sockel: Das Absetzen der Sockel durch Stufen, Oberflächenstruktur und Farbe ist unzulässig.

2.2.0 Einfriedungen: Die Verwendung von Maschinengeflecht, Stacheldraht, Kettenzäunen und Mauerwerk ist unzulässig.
Hecken und als Heckenzaun der Tarnung bzw. Sichtschutzzaun dürfen Zäune und Tore überhaupt nicht.
Aufhängen oder Anbringen von Antennen sollen vermieden werden. Gemeinschaftsantennen für die Baugebiete sind wünschenswert.

2.2.1 GEBÄUDEFORM BAUHÖHEN

Schema mit Darstellung der Festsetzungen für nachfolgende Festsetzungen

D = DACHNEIGUNG
K = KNIESTOCK (OK Rohdecke bis OK Fußpfette.)
F = FIRSTLINIE
T = TRAUFPUNKTSTAND
W = WANDHÖHE TRAUFSEITE
S = SOCKEL
H = HÖHE DER GESAMTSÄULENE ANZUBRINGENDE VOLL NUTZBARE DACHRAUM (MIND. 2,20 m)

Lageplan und entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan folgende Gebäude:

Gebäudetyp A

Erdgeschoß und Dachgeschoß (DG als Vollgeschoß Satteldach (SD) möglich.)
Dachneigung: 28°- 35°
Kniestock: max. 1,40 m
Traufwandhöhe: max. 1,10 m
Wandhöhe Traufseite: max. 4,50 m
Orlgang: max. 1,10 m
Sockel: max. 0,20 m

Gebäudetyp B

Erdgeschoß und Obergeschoß
Satteldach (SD)
28°- 35°
über I OG nicht zulässig
max. 1,10 m
max. 5,60 m
max. 1,10 m
max. 0,20 m

2.2.2 Gebäudetyp C

Gebäude mit Erdgeschoß und Obergeschoß sowie Dachausbau (OG wenn Vollgeschoß)
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 28°- 35°
Kniestock: max. 0,40 m
Traufwandhöhe: max. 1,10 m
Wandhöhe Traufseite: max. 5,90 m
Orlgang: max. 1,10 m
Sockel: max. 0,20 m

2.2.4 TURN-HALLE

Gebäude für den Gemeindedorf
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 20°- 26°
Traufwandstand: max. 1,10 m
Wandhöhe traufseitig: max. 6,50 m
Orlgang: max. 1,10 m
Sockel: max. 0,20 m

2.3.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Hohe Sicherheitsanschlüsse bei Garagen in Verbindung mit Aufschlüssigen sind zu vermeiden. Abstandsmaßnahmen sowie Anordnung der Garagen und Nebengebäuden im Sinne des Aufbaues der überbaubaren Grundstücksflächen und Nebengebäuden im Sinne des §14 BauNVO.

Wandhöhe traufseitig: Traufwirksamkeit nicht über 2,50 m
Dachform von Garagen und Nebengebäuden sind als Satteldach auszuführen.
Die Garagen und Bauteile, Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen. Verschwindungen und Dachflächen mit dem Hauptdach sind nicht zulässig und gestaltlich nicht zulässig.

Die Errichtung von Hundezwingern ist unzulässig.

2.4.0 STELLPLÄTZE

Die Zufahrtsbreite muß mindestens 3,0 m betragen. Die Zufahrt muß mindestens 3,0 m betragen. Die Garagenzufahrt muß mindestens 5,00 m Fahrtiefe. Sofern Garagen und Nebenanlagen folgende Zufahrten sind nicht einbezogen - ist ausgeschlossen, die Garagenzufahrt muß mindestens 5,00 m Fahrtiefe. Die Garagenzufahrt muß mindestens 5,00 m Fahrtiefe.

Bei Garagenzufahrten sind zumindest die ersten 5,00 m Zufahrtsbereich mit folgenden Materialien zu versehen: Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, Asphalt, Rasenpflaster.

Die Garagenzufahrten sind zumindest die ersten 5,00 m Zufahrtsbereich mit folgenden Garagenzufahrtsmaterialien zu versehen: Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, Asphalt, Rasenpflaster.

Die Garagenzufahrten sind zumindest die ersten 5,00 m Zufahrtsbereich mit folgenden Garagenzufahrtsmaterialien zu versehen: Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, Asphalt, Rasenpflaster.

Die Garagenzufahrten sind zumindest die ersten 5,00 m Zufahrtsbereich mit folgenden Garagenzufahrtsmaterialien zu versehen: Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, Asphalt, Rasenpflaster.

Die Garagenzufahrten sind zumindest die ersten 5,00 m Zufahrtsbereich mit folgenden Garagenzufahrtsmaterialien zu versehen: Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, Asphalt, Rasenpflaster.

Die Garagenzufahrten sind zumindest die ersten 5,00 m Zufahrtsbereich mit folgenden Garagenzufahrtsmaterialien zu versehen: Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, Asphalt, Rasenpflaster.

Die Garagenzufahrten sind zumindest die ersten 5,00 m Zufahrtsbereich mit folgenden Garagenzufahrtsmaterialien zu versehen: Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, Asphalt, Rasenpflaster.

Die Garagenzufahrten sind zumindest die ersten 5,00 m Zufahrtsbereich mit folgenden Garagenzufahrtsmaterialien zu versehen: Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, Asphalt, Rasenpflaster.

2.5.0 WEGE UND PLÄTZE

Die gekennzeichneten Flächen (siehe Punkt 1.7.5 Verkehrsflächen öffentliche Flächen) Bauteile sind in Gelenkform mit Bauteilchen oder Rasenfugenpflaster herzustellen.

Die Befestigung der Pfeilwege sowie der Stellplätze ist alternativ mit folgenden Materialien zu versehen:

Betonsteinpflaster
Rasenpflaster

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.0.0 IMMISSIONEN

Geruchsbelästigungen sowie Lärmbelästigungen im üblichen Umfang, die durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke entstehen, müssen grundsätzlich hingenommen werden.

3.1.0 TIERHALTUNG

Tierhaltung ist unzulässig, wenn die Haltung Geruchsbelästigungen sowie Lärmbelästigungen im üblichen Umfang, die durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke entstehen, müssen grundsätzlich hingenommen werden.

3.2.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.2.1 ZU ERHALTENDE GEHÖLZBESTÄNDE

Einzelbäume

Gehölzbestand

3.3.0 PFLANZGEBOTE

3.3.1 FESTSETZUNGEN FÜR ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
1.5. VON § 9 (1) Nr. 15

Öffentliche Grünfläche

Baumreihen, Einzelbäume

Strauchflächen

3.3.2 Die jeweilige Mindestbreite der öffentlichen Grünflächen ist im Plan angegeben. Die vorgesehenen Arten sind gem. Liste 1 (bei Bäumen) oder Liste 2 (bei Sträuchern) auszuwählen

3.3.3 Die Bodenbedeckung der öffentlichen Grünstreifen erfolgt, wenn im Plan nicht anders angegeben, durch Schotterrasen bzw. Wiese.

3.3.4 FESTSETZUNGEN FÜR PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
1.5. VON § 9 (1) Nr. 15

Die im Bebauungsplan eingetragenen privaten Grünflächen sind mit den angegebenen Abmessungen bindend.
Die Pflanzungen sind in der ersten auf die Fertigstellung des jeweiligen Baus folgenden Pflanzperiode herzustellen.
Die Abnahme der Pflanzungen erfolgt 2 Jahre nach Gebäudefertigstellung.
Eine Verlagerung der eingetragenen Grünflächen ist nur in Ausnahmefällen im Rahmen der Eingrünungsplane gem. 1.4. bei Zustimmung der Gemeinde möglich.

3.3.5 Auf dem im Plan entsprechend gekennzeichneten Gartenfachen sind als Ortsrandbegrünung heimische Obstbäume (Hochstamm) in der dargestellten Mindestzahl festgesetzt.

Obstbäume

3.3.6 Auf dem im Plan entsprechend gekennzeichneten Gartenfächen sind Baum- und Strauchpflanzungen mit Arten gem. Pflanzenlisten 1 und 2 festgesetzt. (Alternativ sind im Einzelfall Obstbaumpflanzungen möglich)

Bäume

Sträucher

3.4.0 FESTSETZUNGEN ZU DEN PFLANZENARTEN UND PFLANZENGRÖSSEN

Für die vorgeschriebenen Pflanzungen sind folgende Gehölzarten und -größen zulässig:

Liste 1: Bäume

Mindestgröße: H 3xv STU 17-14 cm (im privaten Bereich 10-12 cm)
Obstgehölze als H

Heimische Obstgehölze sowie	
Acer campestre (Feldahorn)	Alnus glutinosa (Roterle)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Acer platanoides (Spitzahorn)
Betula pendula (Sandbirke)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Fraxinus excelsior
Populus tremula (Zitterpappel)	Popolus alba
Prunus avium (Wildkirsche)	Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	Ulmus minor (Ulme)
Ulmus glabra (Ulme)	

Liste 2: Sträucher

Mindestqrößeüstr. 2xv 60 - 100

Cornus sanguinea (Hartriegel)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Hasel)	Crataegus oxyacantha (Weißd.)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Euonymus europaeus (Pfaffenhü.) **
Ligustrum vulgare (Liguster)*	Lonicera xylosteum (Heckenk.)
Prunus spinosa (Schlehe)	Prunus padus (Traubenkirsche
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)	Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hundsrose)	Rosa rubiginosa (Zaunrose)
Rosa rugosa (Apfelrose)	Rosa arvensis (Feldrose)
Rosa multiflora (Vielbl.Rose)	Salix caprea (Kätzchenweide auch als Baum)
Sambucus nigra (Holunder)	

Viburnum lantana (Woll. Schneeball)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball) *

* giftig
** stark giftig (I. Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit (MABl Nr. 21)1976)

Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden buntlaubigen und exotischen Züchtungen sowie von säulenförmigen, farbgezüchteten Koniferen und von Koniferenhecken.

3.4.1 FREIFLÄCHENPLÄNE

Im Bauantrag ist die vorgesehene Eingrünung (mit Angabe der vorgesehenen Arten) im Maßstab 1 : 100 darzustellen.

Wenn von den Festsetzungen abgewichen werden soll, ist ein gesonderter Eingrünungsplan beizufügen.

Im Eingrünungsplan müssen folgende Angaben enthalten sein:

Lage und Größe der Grünflächen
Strauch- und Baumarten
Pflanzgrößen und Pflanzenzahl (bzw. Pflanzdichte)
Art und Höhe der Einfriedung
Kosten der Begrünungsmaßnahmen

Hinweise und Empfehlungen

Gestaltung

Für den Gesamteindruck einer Siedlung sind vor allem Bäume von Bedeutung. Bäume bilden auch das Gerüst der Gartengestaltung.
Durch ergänzende Strauchpflanzungen wird der Garten weiter gegliedert, können "Gartenzäune" geschaffen, unterschiedliche Nutzungen abgegrenzt werden.
Bäume und Sträucher gehören zusammen. Einzeln in die Fläche gestellt, zerstören sie den Raumeindruck.
Einjährige Blumen und Stauden sind wichtige Ergänzungen, können jedoch allein keine Raumwirkung erzielen.
Besonders gut kommen sie meist vor den ruhigen Hintergrund von Gehölzen zur Wirkung.
Buntlaubige Gehölze sind fast immer ungeeignete Partner von Stauden, wenn alles bunt ist, dann wirkt es oft zu unruhig.
Gerade im ländlichen Bereich stellen Obstgehölze (Halb- und Hochstamm, keine Spindelbüsche w.a.) oft die beispielgebende Eingrünung dar.
Eine Obstwiese bereichert auch keine Ergänzung durch Sträucher.

Pflanzenwahl

Die Pflanzenlisten enthalten heimische Arten. Sie fügen sich immer in unsere Landschaft ein und sollten (auch ohne entsprechende Festsetzung) bevorzugt werden.
Sie eignen sich vor allem für Sichtschutz- und Wintergrundpflanzungen.
Daneben gibt es für die private Gartengestaltung eine Vielzahl von geeigneten Blütensträuchern in verschiedenen Größen.
Bitte bedenken Sie bei der Auswahl, daß Trauer- und Säulenformen sowie buntlaubige Arten meist Fremdkörper sind, die sich optisch schlecht einfügen.
Arten, die durch aufwendige Pflege erhalten werden müssen, sind entsprechend schlecht an die hiesigen Umweltbedingungen angepaßt und deshalb oft auch ökologisch bedenklich

Wege und Zufahrten

Zu breite, geradlinige Wege und Zufahrten können einen Garten gestalterisch zerstören.
Ausbäuderte und Linienführung sollten der Funktion der Wege entsprechen. Der Weg soll sich einfügen, nicht beherrschen.
Ein wichtiges Gestaltungsmittel sind dabei auch die

Beläge

Für Stellplätze, Zufahrten usw. sind vor allem die wassergebundene Bauweise, gut Rasenpflaster oder Pflaster gut geeignet, da sich diese Beläge gut in die Umgebung einfügen und gleichzeitig die Wasserversickerung ermöglichen.
Auffällige Beläge oder Muster mit sehr starken Farbkontrasten zerstören oft die Einheit.

Planfertiger (Grünordnung): Dipl. Ing. Dieter Löschner
Landschaftsarchitekt
Hans-Carossa-Str. 16 a
8261 Altötting

gefertigt: Altötting, den 18.07.90

HINWEISE

4.0.0 KARTENGRUNDLAGE UND BAUSCHEINEINGABEPLÄNE

Bestehende Grundstücksgrenzen
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Vorhandene Nebengebäude
Bestehende Wege und Straßenbahnen
Abgetretener Weg
Straßenbegrenzungslinie
Straßenbegrenzungslinie
Fahrbahnbegrenzung
Gestaltung
Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit Art. 8 BayBO nicht verunstaltend wirken. Der architektonische Ausdruck entspricht dem des Bebauungsplanes "Goethestraße" (Wohn- und Landwohnhäuser).
Bewegliche Abfallbehälter
Bauliche Anlagen für Aufstellung beweglicher Abfallbehälter sind auf von Straßen gesichtsgerechten Flächen des Grundstückes oder als Wand einzuplanen und zu errichten. Der Nachbarn ist in Lage zum Baukörper zu erbringen.
Grundstückseingänge
Grundstückseingänge sind so anzulegen, daß eine Einfahrt mit Kraftfahrzeugen ohne Rangieren möglich ist.
Bauliche Anlagen
Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, daß eine Bebauung des Nachbargrundstückes in der Regel nicht erschwert wird.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.10.90 bis 30.11.90 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind durch Anschlag an der Amtstafel vom 22.10.90 bekanntgemacht.

Perach, den 26.11.90

Die Gemeinde Perach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.11.90 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Perach, den 10.12.90

Das Landratsamt Altötting hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 26.03.1991 - Az. 71 - genehmigt.

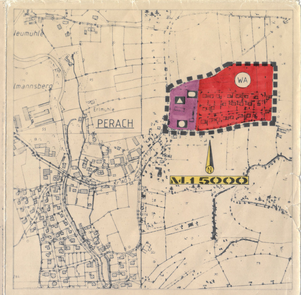
Perach, 02.04.1991
1. Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 25.04.1991 gem. § 6 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Perach, 26.04.91

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung ist mit der Genehmigung und mit dem Hinweis, daß die Satzung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan von Jedermann eingesehen werden kann, bei der Gemeinde Perach bereitgehalten werden und über den Inhalt Auskunft gegeben werden kann, am 26.04.91 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Perach, 26.04.91



BEBAUUNGSPLAN NR. 7
ERWEITERUNG-GOETHESTR. NORD

GEMEINDE PERACH
LANDKREIS ALTÖTTING
OBERBAYERN

GRÜNPLANUNG: Dipl. Ing. Dieter Löschner
MASSTAB: 1:1000

Gez. CHRISTA
Gepr.
Genehm.

VERWALTUNGSGEM. REISCHACH
EGGENFELDENSTR. 9
8261 REISCHACH

REISCHACH DEN 27.11.1990

BAUAMT

BAUTECHNIKER P. CHRISTA