



WA	o
0,35	0,8
SD 15° - 35° WD, KWD, ZD 15° - 30° PD 10° - 25°	WH 6,50 m

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA "Straubinger Straße" in der rechtskräftigen Fassung vom 23.11.2015 sowie des Deckblattes Nr. 1 in der rechtskräftigen Fassung vom 06.02.2017 gelten unverändert, sofern durch das Deckblatt Nr. 2 nichts Gegenteiliges festgesetzt oder ergänzt wird.  
Die Änderungen durch Deckblatt Nr. 2 sind durch **Fettdruck** gekennzeichnet.

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 2. Bauweise und Baukörpergestaltung

**2.2 Abstandsflächen**  
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung, Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.  
Für Garagen und Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen gemäß Punkt 2.4 festgesetzt.

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

**2.4 Garagen 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 Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.  
Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen. Die Gesamtlänge der Garagenzufahrt darf 9,0 m von der Straßengrenzlinie bis zur straßenzugewandten Garagenwand nicht überschreiten. Kellergaragen sind unzulässig.

**2.6 Einfriedungen**  
2.6.1 Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung:  
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen: nicht vollständig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen. Höhe bis 1,20 m, **bezogen auf die Straßenoberkante**.  
Zur freien Landschaft: nicht vollständig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen, Maschendrahtzäune, Höhe bis 1,20 m, **bezogen auf das Urgelände**. Hecken aus Laubgehölzen.  
**Garfenseitig zu Nachbargrundstücken: Stützmauern bis maximal 1,40 m, bezogen auf das Urgelände. Nicht vollständig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen, Maschendrahtzäune. Die Einfriedungen (Stützmauern sind Teil der Einfriedung) dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m ab Urgelände nicht überschreiten.**  
2.6.2 Einfriedungen zur freien Landschaft hin sind ausschließlich mit Punktfundamenten zugelassen, durchgehende Sockel oder Streifenfundamente sind unzulässig.  
Entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten.

**4. Geländemodellierungen**  
4.1 Auffüllungen:  
Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,30 m über dem Urgelände und bis maximal 30 cm über das Niveau der Straßenoberkante zulässig. Auffüllungen zur freien Landschaft müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein. Höhenunterschiede sind an den Parzellengrenzen als Böschung mit einer Neigung von mindestens 1 : 2,5 (Höhe : Breite) auszuführen.  
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 Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

### VERFAHRENSHINWEISE

**1. Aufstellungsbeschluss**  
Die Gemeinde Perkam hat in der öffentlichen Sitzung vom 11.06.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

**2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**  
Die Gemeinde Perkam hat den Entwurf sowie die Begründung zum Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.06.2018 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 Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.06.2018 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2018 bis einschließlich 23.08.2018 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 13.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

**4. Satzungsbeschluss**  
Die Gemeinde Perkam hat das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 03.09.2018 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am 03.09.2018 als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Perkam, den .....

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

**5. AUSFERTIGUNG**  
Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt  
Perkam, den .....

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

**6. BEKANNTMACHUNG**  
Die Gemeinde Perkam hat das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan gemäß § 10 Absatz 3 BauGB ortsüblich am ..... bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 2 tritt damit gem. § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.  
Perkam, den .....

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

**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 <b>Satzung</b>	ZEICHNUNG-NR. B.1.0
BAUORT / PROJEKT Gemeinde Perkam, Ortsteil Pilling Allgemeines Wohngebiet "Straubinger Strasse" - Deckblatt Nr. 2 -	PROJEKT-NR. 2018-59
VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde Perkam VG Rain Schloßplatz 2 94369 Rain	BAUABSCHNITT TEILABSCHNITT
DARSTELLUNG Bebauungs- und Grünordnungsplan - Lageplan / Festsetzungen	LANDKREIS Straubing-Bogen REGIERUNGS-BEZIRK Niederbayern
BEARBEITET al	GEZEICHNET al
ORT / DATUM Ascha, den 03.09.2018	MAßSTAB 1:1.000 PLANGRÖßE 95 x 29,7 cm DATEINAME
	UNTERSCHRIFT

