

0. VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEM BAURECHT

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "Thalkirchener Straße II" verdrängt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA "Thalkirchener Straße II" in der Fassung vom 18.10.2021 vollständig.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flächennetzes (Flächennutzungsverordnung 1990 – Planz 90)

Fräserung zur Nutzungsabstimmung

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

1. Art der baulichen Nutzung

- 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

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

- 2.2 **0,30** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

- 2.7 Zahl der Vollgeschosse zwingend: **II** zwei Vollgeschosse

- 2.8 WH Maximal zulässige Wandhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 **O** offene Bauweise
3.1.1 **E** ausschließlich Einzelhäuser zulässig
3.5 **—** Baugrenze
Nebengebäude, Corps und Garagen sind unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zugelassen.

6. Verkehrsflächen

- 6.1 **—** Straßenverkehrsfläche, privat

- 6.2 **—** Straßenverkehrsfläche privat, Zweckbestimmung: Wendefläche für Feuerwehr. Eine Einfriedung ist unzulässig. Die Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen und Hindernissen freizuhalten.

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

- 13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 13.2.1 Zu pflanzender Lärchebaum auf privaten Flächen. Pro Planzeichen ist ein Lärchebaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelpunkt):		
Acer campestre	- Feld-Ahorn	Sorte "Elrik"
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	- Italienische Eiche	
Corylus columna	- Baum-Hassel	
Prunus avium	- Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana	- Chinesische Birne Sorte "Chanticleer"	
Quercus robur	- Stiel-Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere	
Sorbus aria	- Mehleibe	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	- Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

15. Sonstige Planzeichen

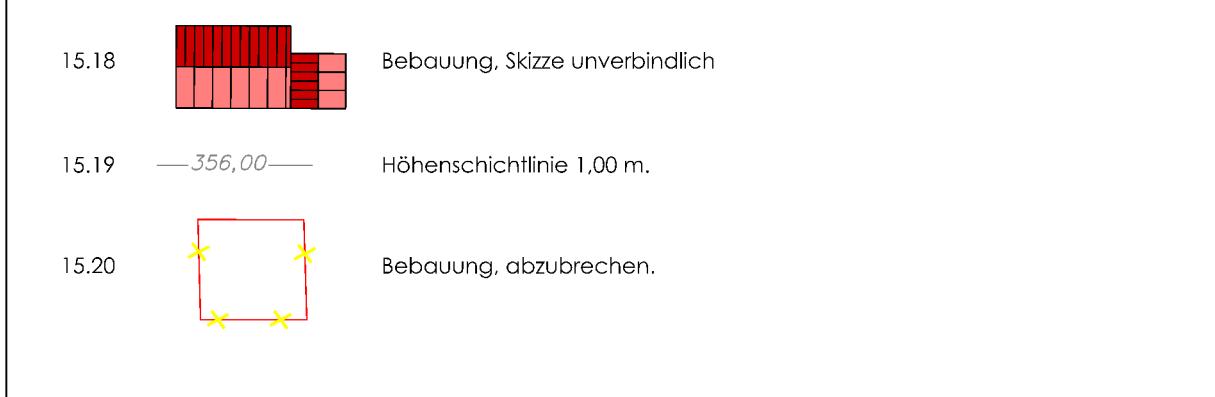
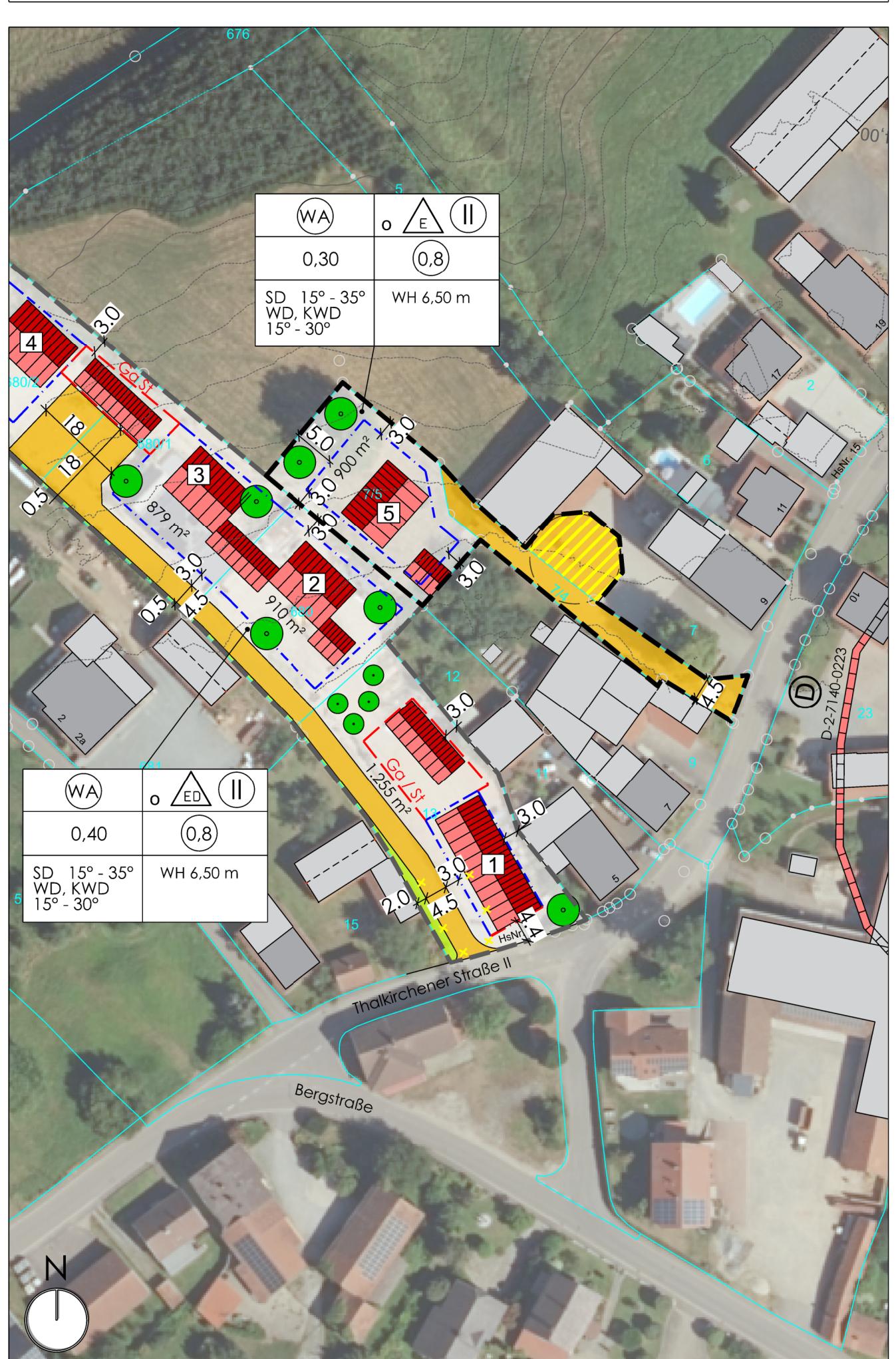
- 15.13 **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA "Thalkirchener Straße II".

- 15.16 **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "Thalkirchener Straße II".

- 15.17 **6,0** Maßangaben

- 15.17 **900 m²** Parzellenummerierung mit Angabe der ungefähren Flächengröße

Karte 1: Bebauungsplan - Dbl. Nr.1 M 1:1.000



II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 07/2025)

- 16.1 **—** Flurgrenze
16.2 **○** Grenzstein
16.3 **680/1** Flurstücknummer
16.4 **—** Gebäudebestand

17. Sonstige Planzeichen

- 17.1 **○** Abgrenzung Bodendenkmal mit Angabe Aktennummer und Bezeichnung
(Nachrichtliche Übernahme der WMS-Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Vermessungsverwaltung Bayern)
D-2-7140-0223; Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
1.2 Zahl der Wohneinheiten: Parzelle 5: Maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus.
1.3 Es sind zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten.

2. Bauweise und Baugestaltung

- 2.1 **Bauweise**
Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
Es sind ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.
2.2 **Abstandsfächen**
Die gesetzlichen Abstandsfächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
2.3 **Beugungsfestigkeit Hauptgebäude**
2.3.1 **Gebäudeföhnen**
Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der privaten Erschließungsstraße, als oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte der zur privaten Erschließungsstraße orientierten Traufe zu messen.
2.3.2 **Firstrichtung**
Parzelle 5: 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.
2.3.4 **Dachgauben**
Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Gebäudeaußenwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.
2.3.5 **Dachdeckung:**
In gedektem roten bis rotbraunen Farbton oder dunkelbraun bis antrazit. Zulässig sind ausschließlich Pflanzen oder Ziegel.
2.3.6 **Fotovoltaikanlagen** sind auf Dächern zulässig, sofern sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufständerung zulässig. Gebäudefesthaltende, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

2.4 **Gärten und Nebengebäude**

- Maximal zulässige Wandhöhe von Garagen: 3,00 m im Mittel.
Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Verkehrsfläche mittig der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden: 3,00 m im Mittel. Den unteren Bezugspunkt bildet das geplante Gelände. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Kellergaragen sind unzulässig.

2.5 **Stellplätze**

- Amoh 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 **Grundstückseinfriedung:**
Einfriedung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen: Nicht vollständig geschlossene Metall- und Holzäune mit überwiegend senkrechten Elementen, Höhe bis 1,20 m, bezogen auf die Straßenoberkante. An jedem der Grundstücksgrenzen zwischen den Bauparzellen ist die Art der Einfriedung frei wählbar, darf jedoch eine Höhe von 2,0 m ab übergelten, gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, nicht überschreiten.

Zur freien Landschaft (Nord- und Westgrenze) sind Einfriedung nur sockellose Holz- Metall- oder Marchendrähten bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m, gemessen ab Gelände, zulässig.

An allen Grenzen sind Hecken aus Laubgehölzen als Einfriedung zulässig.

Sitzmauern / Sockel / Streifenfundamente: Entlang der Grenze zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßeniveau bzw. Seitenstreiniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten. Entlang der Grenzen zur freien Landschaft sind Sockel, Sitzmauern oder Streifenfundamente unzulässig. Für Einfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen.

2.7 **Beleuchtung**

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

3. Flächenbefestigungen

- 3.1 Private Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerupfeten Fugen, Betonpflaster mit Raserfuge, Schotterbelag, Schotterfelsen).
3.2 Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseranfälliger zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2 BayBO). Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u.ä.).

4. Geländeauflösungen

- 4.1 **Auflösungen:**
Geländeauflösungen sind zur Erschließungsstraße hin bis maximal 30 cm über die Höhe der Straßenoberkante zulässig. Gartenseitig, zur Nachbargrundstücke und zur freien Landschaft sind Geländeauflösungen bis maximal 50 cm bezogen auf das Gelände zu gestalten.

Abgrabungen:
Abgrabungen sind bis maximal 50 cm bezogen auf das Gelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig.

In den Bauplanflächen sind in den Ansichten und Schnitten die Geländeabkanten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auflösung) sowie die Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

5. Grünordnung

- 5.1 **Zeitpunkt der Pflanzungen:**
Die Pflanzungen auf privaten Flächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

- 5.2 Die gesetzten Bepflanzungen auf privaten Flächen sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen. Anzugeben sind Art, Standort und Pflanzqualität.

6. Niederschlagswasserbehandlung

- 6.1 Bei festgestellter Versickerungsfähigkeit des Unterbodens ist das privat anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück 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 Pro Parzelle ist ein Rückhaltebehälter mit einem Volumen von mindestens 6 m³ Rückhaltevolumen zu errichten. Die Rückhalteeinrichtung ist vor Inbetriebnahme durch einen anerkannten privaten Sachverständigen abnehmen zu lassen und die Funktionsfähigkeit der Gemeinde Perkam nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit ist dauerhaft zu erhalten. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen darzustellen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Belange der Denkmalpflege

Baudenkmäler sind nicht vorhanden. Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Wegen der relativen Denkmaldichte im Raum Perkam und aufgrund der siegelungsgünstigen Topografie des Planungsgebiets ist das Vorkommen weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsgebiets nicht auszuschließen.

In der näheren Umgebung zum Plangebiet befindet sich nachfolgendes Bodendenkmal: in ca. 20 m Entfernung östlich des Geltungsbereiches: Aktennummer D-2-7140-0223 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung).

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 5 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

Für Bodeneigentümer jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Absatz 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgelagerte Sonderabfrage mit einem Bagger mit ungezähmter Humusschicht auf einer Fackrath 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 Bodenkontrollmaß aufgetragen 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 von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Die Bepflanzungen haben nach Art. 47 des Ausfließungsgesetzes zum Bayerischen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie nach Art. 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

3. Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandnahme von ca. 2,50 m beiderseits von Erdarbeiten einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers die Erdarbeiten im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.