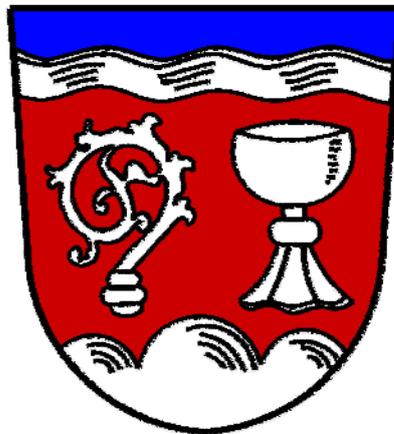


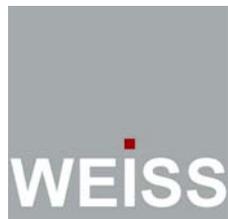
Bebauungsplan

mit integriertem

Grünordnungsplan

WA „BOCKSBERG III“ IN PERKAM



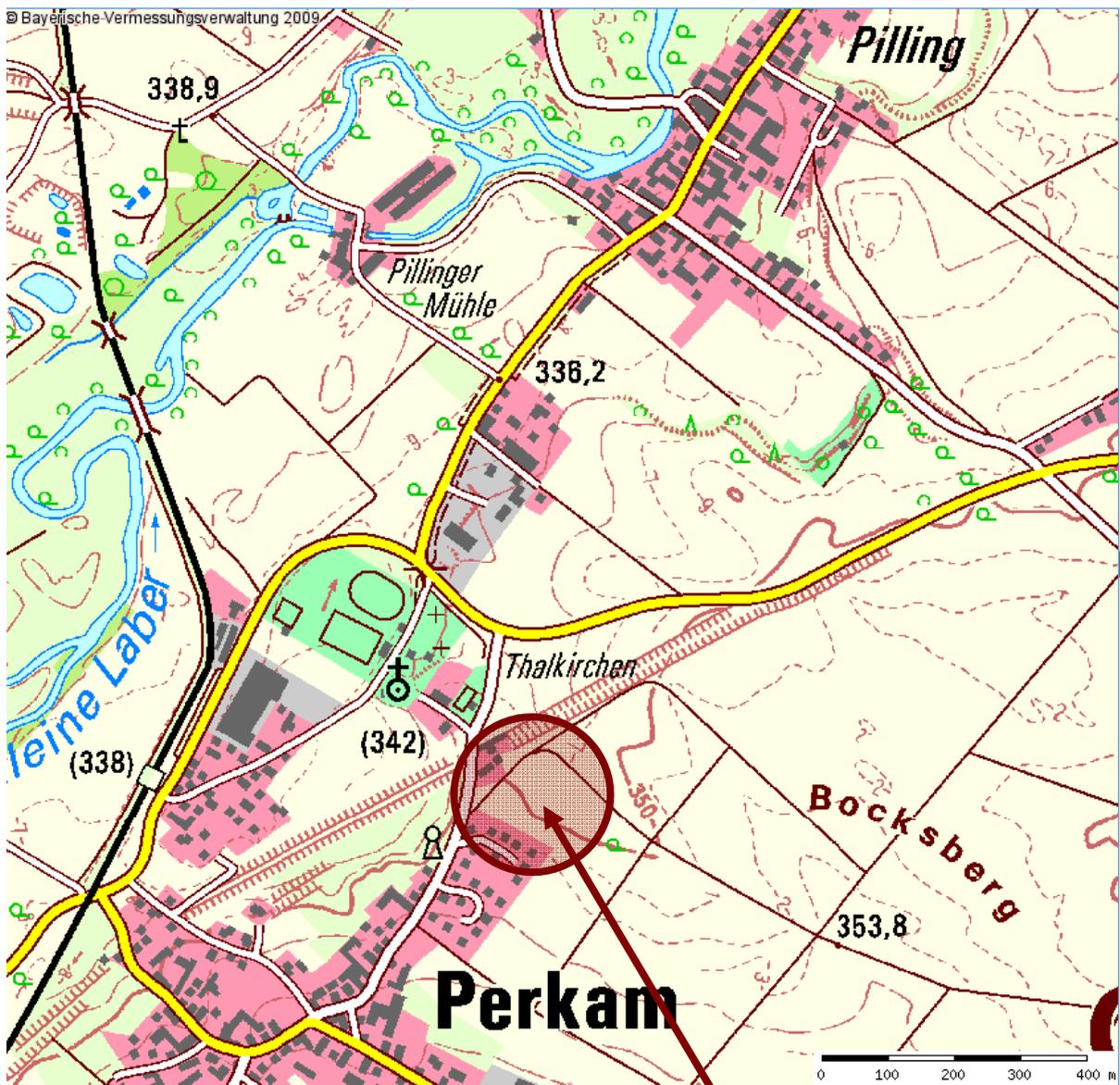
Gemeinde	Perkam
Ortsteil	Pilling
Landkreis	Straubing-Bogen
Regierungsbezirk	Niederbayern
Verfasser	
Ingenieurbüro Weiss, Ges. f.d. Bauwesen mbH	
Uferstraße 28, 94315 Straubing	
Fon 09421.9614-0, Fax 09421.961412	
Grünordnung	
Wartner & Zeitler Landschaftsarchitekten bdlA und Stadtplaner	
Rachelstraße 10, 94447 Plattling	
Fon 09931.6889, Fax 09931.6966	

Gemeinde Perkam: WA „Bocksberg III“
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 Topografische Karte

(Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)

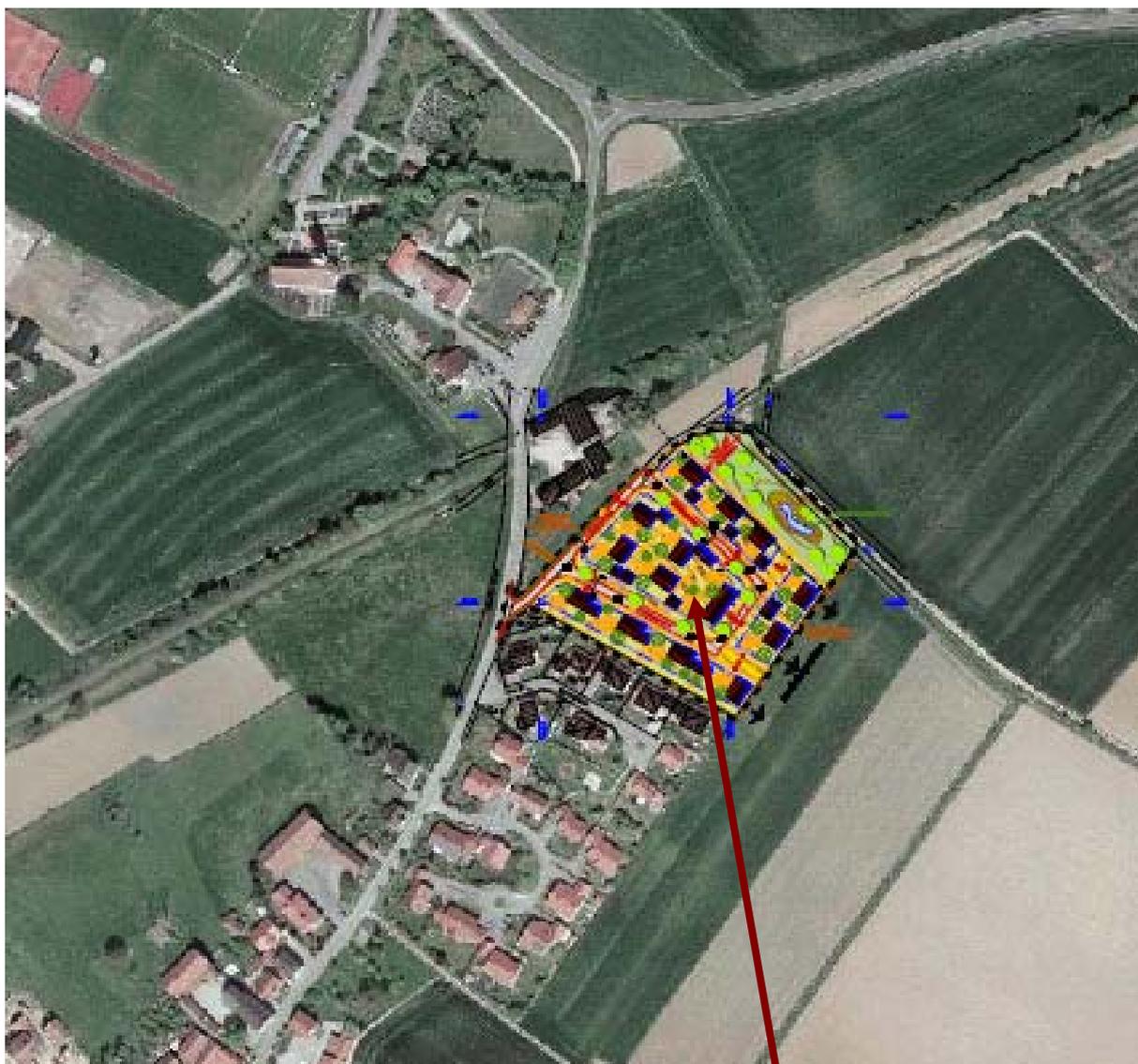


WA „Bocksberg III“

**Gemeinde Perkam: WA „Bocksberg III“
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

1.2 Örtliche Situation (Fotomontage)

(Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung; Planung Ing. Büro Weiss)



WA „Bocksberg III“

**Gemeinde Perkam: WA „Bocksberg III“
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

BESCHREIBUNG

Die Gemeinde Perkam beabsichtigt das in den vorliegenden Plänen dargestellte Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ WA auszuweisen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 133, 134 und 136. Diese werden derzeit landwirtschaftlich als Grünlandflächen genutzt. In dem als „Bocksberg III“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet entstehen 15 Wohnparzellen.

Bauumfang:

Parzellen 1 mit 15 auf der Flurnummer 134, einschl. Herstellung der Erschließungsstraßen A und B. Die Restfläche des Geltungsbereichs wird mind. 20 m breit begrünt. Der als Feldweg gewidmete Weg auf der Flurnr. 133 wird im Bereich des Wohngebietes zur Erschließungsstraße ausgebaut.

Parzellenflächen	9.531 m ²
öffentliche Grünfläche (Ausgleich)	2.715 m ²
öffentliche Grünfläche (sonstige)	292 m ²
<u>öffentliche Erschließungsfläche</u>	<u>2.457 m²</u>
Gesamtfläche	14.995 m ²

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

s. Planausdruck Nr. 2457/L2b; Teil A

**Gemeinde Perkam: WA „Bocksberg III“
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA Allg. Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
GRZ max. zulässige Grundflächenzahl = 0,3
o offene Bauweise nach § 22 BauNVO.

4.2 Hauptgebäude

Haupt- und Nebengebäude sind in der Gestaltung und Bauweise aufeinander abzustimmen.

Dachformen: Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach, geteiltes Pultdach

Dachneigungen: Satteldach: 18° - 40°
Walmdach: 18° - 30°
geteiltes Pultdach: 18° - 25°

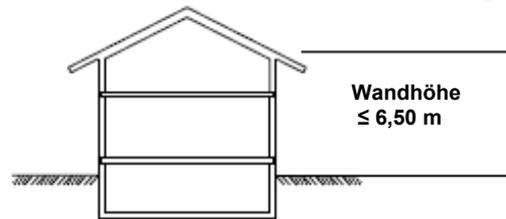
Teilverglasungen sind auf dem Dach zulässig;

Dachdeckung: kleinformatige Dachsteine (in gedeckten Tönen, keine grellen Farben)

Dachgauben: zulässig sind stehende Dachgauben mit einer Fensterfläche von max. 2,5 m² je Dachgaube. Die Mischung von Dachgauben und Dachfenstern auf einer Dachfläche ist nicht zulässig. Je Dachfläche können max. 2 Gauben installiert werden.

Wandhöhe: die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe ist das Maß zwischen dem Höhenbezugspunkt an den jeweiligen Einfahrten (OK fertiggestellte Erschließungsstraße) und dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

**Gemeinde Perkam: WA „Bocksberg III“
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**



Dachüberstände:

max. 1,20 m

Überstand über Balkonvorderkante max. 0,30 m

4.3 Fassadengestaltung

Außenflächen sind mit einfarbiger Farbgebung zu gestalten, Lisenen können in der Farbe abgesetzt sein.

Gebäudesockel sind im Farbton der Fassade anzupassen.

Glasanbauten (Wintergärten) und Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Bei unmittelbar aneinandergrenzenden Gebäuden auf Nachbargrundstücken (Grenzbebauung) ist das zweite Gebäude in Höhe und Form sowie Dachneigung und Dachdeckung dem ersten Gebäude anzupassen.

4.4 Baugestaltung Nebengebäude

Vor jeder Garage ist für das Abstellen von Fahrzeugen ein ausreichend tiefer Stauraum auf dem eigenen Grundstück anzulegen. Je Wohneinheit sind eine Garage mit Stauraum oder ersatzweise 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten. Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.5 Baugrenzen

Die Fläche, innerhalb der die Bebauung zu erfolgen hat, ist im Plan festgesetzt (blaue Linie )

**Gemeinde Perkam: WA „Bocksberg III“
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

4.6 Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt erhalten.

4.7 Einfriedungen

straßenseitig: senkrechte Zäune, naturbelassene oder hell lasierte Holzlattenzäune und Metallgitterzäune bis 1,2 m Höhe; Hecken aus frei wachsenden Gehölzen.

Der Stauraum vor den Garagen darf zum öffentlichen Grund hin nicht eingezäunt werden.

gartenseitig: Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 m; Hecken aus Gehölzen.

Durchlaufende Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Fundamentierung von Zaunsäulen muss mit Einzelfundamenten erfolgen.

4.8 Leitungsrecht

Für die Ableitung des im Wohngebiet anfallenden Schmutzwassers ist für die Freispegelleitung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ein Leitungsrecht auf der Flurnummer 126 (Thalkirchner Straße Nr. 24) zu sichern.

4.9 Geländegestaltung

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Gestaltung der Grundstücke 1 mit 11 bis zu einem Maß von 50 cm zulässig. Für die Parzellen 12 bis 15 ist zur gesicherten Abwasserableitung eine Geländeauffüllung von bis zu 1,0 m zulässig und erforderlich.

4.10 Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide

Der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist nicht zulässig.

**Gemeinde Perkam: WA „Bocksberg III“
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

4.11 Schmutzwasser- und Oberflächenwasserableitung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Je Parzelle werden ein Anschluss mit Revisionsschacht für die Einleitung des häuslichen Abwassers und ein Anschluss für die Einleitung des Niederschlagwassers hergestellt. Von den jeweiligen Grundstückeigentümern ist der Revisionsschacht für den Oberflächenwasserkanal zu erstellen.

Das Ableiten von Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig.

4.12 Versorgungsleitungen

Bei erdverlegten Kabeln ist zu Baumbepflanzungen (und umgekehrt) ein beidseitiger Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Die neuen Versorgungsleitungen für Energie und Telekommunikation sind im öffentlichen Raum in Leitungsgräben zu verlegen.

**Gemeinde Perkam: WA „Bocksberg III“
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

C. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

s. Planausdruck Nr. 2457/L2b ; Teil C, Pkt. 5.1 – 5.7

D. QUERSCHNITTE der Erschließungsstraße

s. Planausdruck Nr. 2457/L2b

E. TEXTLICHE HINWEISE

6.1 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird an die Ortsdurchfahrt von Perkam (Thalkirchner Straße) angeschlossen. Die Fahrflächen werden bituminös befestigt. Der 2m breite Mehrzweckstreifen wird wasserdurchlässig befestigt (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotter in Parkflächen). Der nördliche Gehwegbereich wird mit Pflaster ausgebaut. Die Randstreifen für Versorgungsleitungen sind mit ungebundener Befestigung vorgesehen.

6.2 Niederschlagswasser

Die gesammelten Oberflächenwässer werden den im Norden herzustellenden Mulden (Absetzbecken, Rückhaltemulden) zugeführt. Nach entsprechender Pufferung erfolgt die zeitlich verzögerte Ableitung im öffentlichen Graben auf der Flurnummer 131 und weiter über das bestehende Graben- und Rohrleitungssystem zur kleinen Laber.

Auf den Grundstücken können vom Grundstückseigentümer Regenauffangbehälter (Zisternen) zur Nutzung des Niederschlagswassers eingebaut und unterhalten werden.

**Gemeinde Perkam: WA „Bocksberg III“
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

6.3 Beleuchtung

Die Straßen- und Wegbeleuchtung erfolgt mit Natrium-Metall-dampf-Hochdrucklampen bzw. LED bestückten Leuchten.

6.4 Begrünung der privaten Anlagen

Besonders fensterlose Außenwände sollen zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas begrünt werden. Ein 0,50 m breiter Streifen entlang der Wände sorgt i.d.R. für ausreichenden Wurzelraum der Kletterpflanzen. Zur Begrünung ohne Rankgerüst eignen sich insbesondere die Kletterhortensie (Schatten), der Efeu (Schatten) sowie Wilder Wein. Eine Begrünung von Wänden mit Pflanzen an Rankgerüsten erfolgt günstig mit der Pfeifenwinde (Norden), der Clematis (Osten und Westen), dem Geißblatt (Osten und Westen), dem Blauregen (Süden) und dem Echten Wein (Süden).

6.5 Bauschuttrecycling

Soweit wirtschaftlich und wasserwirtschaftlich vertretbar, können wiederaufbereitete Baustoffe verwendet werden.

6.6 Rückstausicherung

Kellergeschosse sind nach den allg. anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) gegen Rückstau entsprechend zu sichern.

6.7 Landwirtschaft

Der Bürger im ländlich strukturierten Raum muss von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betrieben ausgehende Staub-, Geruchs- und Lärmentwicklungen dulden.

**Gemeinde Perkam: WA „Bocksberg III“
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

6.8 Archäologie

Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Landratsamt Straubing-Bogen (Kreisarchäologe Herr Dr. Husty 0160.96895163) zu verständigen. Bauträger und ausführende Baufirmen werden auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen (Keramik, Metall- oder Knochenfunde).

F. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

7. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 27.04.2010 bis 27.05.2010. Von Seiten der Bürger wurde nach Fristablauf ein schriftlicher Einwand vorgebracht.

**Gemeinde Perkam: WA „Bocksberg III“
 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

Behördenbeteiligung

Insgesamt wurden 14 Träger öffentlicher Belange beteiligt. Davon haben 10 Beteiligte eine Stellungnahme abgegeben. Hierbei sind folgende Einwendungen vorgebracht worden

<p>Landratsamt Straubing-Bogen Städtebauliche Belange</p> <p>Bei den Dachformen versetztes bzw. geteiltes Pultdach und Satteldach sollten ebenfalls flacher bzw. beim Pultdach nicht zu steil geneigt Dächer für zulässig erklärt werden, z.B. Satteldach 18°-40° und versetztes Pultdach 18-25°</p> <p>Wandhöhe mit 6,50 m festsetzen</p> <p>Die Punkte 4.11 und 4.14 sind unter C. Hinweise aufzunehmen.</p> <p>Bei Punkt 4.14 Archäologie ist Herr Dr. Husty dem LRA Straubing-Bogen zuzuordnen.</p> <p>In der Plandarstellung sind in süd-östliche Richtung die Entwicklungspfeile in negative Entwicklungspfeile zu ändern.</p>	<p>Den Anregungen ist entsprochen worden.</p>
<p>Landratsamt Straubing-Bogen Naturschutz u. der Landschaftspflege</p> <p>Da aus städtebaulicher Sicht eine Erweiterung des BG, wie durch Entwicklungspfeile außerhalb des Geltungsbereichs angedeutet, nicht stattfinden soll, ist am östl. Baugebietsrand eine Ortsrandgestaltung und Baugebietseingrünung einzuplanen. Es wird angeregt, diese an den Regelungen und Festsetzungen des südlichen angrenzenden, bereits vorh. Wohnbaugebiets Bocksberg II zu orientieren.</p> <p>Der Punkt 4.4 der planlichen Festsetzung ist dann zu streichen</p>	<p>Den Anregungen ist entsprochen worden.</p> <p>Den Anregungen ist entsprochen worden.</p>

**Gemeinde Perkam: WA „Bocksberg III“
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

<p>Landratsamt Straubing-Bogen Immissionsschutz</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass zukünftig:</p> <p>der benachbarte landwirtschaftliche Betrieb Ammer nur noch eine nicht geruchsrelevante Schweinehaltung betreibt (jährl. Geruchswahrnehmungshäufigkeit und 10 % nach GIRL in einem WA</p> <p>und</p> <p>auch keine emissionsrelevante Kartoffelbelüftung betrieben wird (z. B. Ventilator</p> <p>sind gegen die o.g. Planung aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken geltend zu machen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Landratsamt Straubing-Bogen Brandschutz</p> <p>Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentlichen Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen.....</p> <p>Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass</p> <p>Die Abstände zwischen den Bauten und der Starkstromleitungen müssen den Vorschriften.....</p>	<p>Kenntnisnahme (Anregungen sind in der Plandarstellung berücksichtigt und werden bei der Ausführungsplanung zur Erschließung des Baugebiets umgesetzt)</p>

**Gemeinde Perkam: WA „Bocksberg III“
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

G. VERFAHREN

1. AUFSTELLUNG:

Der Rat der Gemeinde Perkam hat in der Sitzung vom 30.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Bocksberg III“ nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Perkam, den
Ammer, 1. Bürgermeister

2. FACHSTELLENANHÖRUNG:

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 31.03.2010 eine angemessene Frist vom 27.04.2010 bis 27.05.2010 gesetzt.

Perkam, den
Ammer, 1. Bürgermeister

3. BÜRGERBETEILIGUNG:

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 31.03.2010 hat in der Zeit vom 27.04.2010 bis 27.05.2010 stattgefunden.

Perkam, den
Ammer, 1. Bürgermeister

4. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 31.03.2010 wurde erstmals mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2010 bis 22.10.2010 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 14.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.04.2011 wurde mit Begründung gem. §4a Abs. 3 Satz 3 Bau GB verkürzt in der Zeit vom 29.04.2011 bis 13.05.2011 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 21.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Perkam, den
Ammer, 1. Bürgermeister

**Gemeinde Perkam: WA „Bocksberg III“
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

5. SATZUNG:

Die Gemeinde Perkam hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan i.d.F. vom 18.04.2011 (= Fassung vom 31.03.2010 geändert entsprechend den Beschlüssen des Gemeinderates) gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Perkam, den
Ammer, 1. Bürgermeister

6. AUSFERTIGUNG:

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.04.2011 wird hiermit ausgefertigt.

Perkam, den
Ammer, 1. Bürgermeister

7. INKRAFTTRETEN:

Die Gemeinde Perkam hat den Bebauungsplan „WA Bocksberg III“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „WA Bocksberg III“ tritt damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Perkam, den
Ammer, 1. Bürgermeister

Auftraggeber

Gemeinde Perkam
über VG Rain
Schlossplatz 2
94369 Rain
Telefon 09429 - 9401-0
Fax 09429 - 940126

Auftragnehmer

Ingenieurbüro Weiss
Ges. f.d. Bauwesen GmbH
Uferstr. 28
94315 Straubing
Fon 09421.9614-0 Fax 09421.961412

Bearbeitung

Wartner & Zeitzler
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Partnerschaft
Helmut Wartner
Rupert Zeitzler
Diplomingenieure

Bismarckplatz 18
84034 Landshut
Telefon 0871 235 66
Fax 0871 890 06
landshut@wartner-zeitler.de

Rachelstraße 10
94447 Plattling
Telefon 099 31 - 68 89
Fax 099 31 - 69 66
plattling@wartner-zeitler.de

www.wartner-zeitler.de

„Bebauungs- und Grünordnungsplan Bocksberg III“

1. Lage

- Gemeinde: Perkam
- Landkreis: Straubing-Bogen
- Fläche des Planungsgebietes: ca. 1,5 ha

2. Planungsrelevante Umweltmerkmale

- Naturraum: Donau-Isar-Hügelland
- Derzeitige Nutzung: Intensivgrünland
- Umfeld: Wohngebiet, landwirtschaftliche Nutzung

3. Planungsrelevanter Umweltzustand und Umweltprobleme

Derzeit ist das Planungsgebiet als Intensivgrünland genutzt. Im Südwesten befindet sich ein Wohngebiet, sonst schließen Feldwege und landwirtschaftliche Nutzflächen an. Einsehbar ist das Planungsgebiet hauptsächlich von Osten und Nordosten (freie Landschaft). Altlasten sind nicht bekannt.

4. Andere Planungen

- Naturschutz: -
- Forst/Landwirtschaft: -
- Wasserwirtschaft: -
- Regionalplan: -
- Flächennutzungs-/Landschaftsplan: gliedernde Grünfläche, Teilfläche ist als Siedlung aus der Urnenfelderzeit vermutet

5. Schutzgebiete / Biotop: -

6. Potenzielle Beeinträchtigung benachbarter Schutzgebiete / Biotope: -

7. Grünordnerisches Konzept

Als Eingrünung im Nordosten und Ausgleichsfläche ist eine Streuobstwiese und naturnahe Hecken (Artenzusammensetzung in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation) aus 90 % Sträuchern (Hasel, roter Hartriegel, Schlehe, Faulbaum, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball, Kriechende Rose) und 10% Heistern (Bäume 2. Ordnung: Schwarzerle, Feldahorn, Hainbuche) vorgesehen. Wechselfeuchte Versickerungsmulden werden naturnah gestaltet und dienen der Rückhaltung des anfallenden Oberflächenabflusses. Die Grünflächen werden als extensives Grünland gepflegt und 1 – 2 mal pro Jahr gemäht. Im Nordwesten sind Kegel-Feldahorne als Baumreihe in einem Mehrzweckstreifen vorgesehen, als innere Durchgrünung werden Chinesische Wildbirnen festgesetzt.

8. Eingriffsregelung

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen als wichtige Ziele verbunden werden.

Aus diesem Grund wurde das Planungsgebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministerium, den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet.

8.1 Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet wird als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt. Werteinstufung: I (Oberer Wert)

8.2 Wasser

Das Schutzgut Wasser wird durch die Planung nicht gefährdet, da kein Grundwasser aufgedeckt wird (das Grundwasser liegt in mehr als 4 m Tiefe). Oberflächengewässer nicht vorhanden. Werteinstufung: I

8.3 Boden

Der Landschaftsplan gibt für das Planungsgebiet sandigen Lehm bzw. lehmhaltige Sande an. Die vorhandenen Bodentypen weisen kein besonderes Potenzial für die Entwicklung von Biotopen auf. Die unversiegelten Böden weisen Wertstufe II auf.

8.4 Klima und Luft

Das Planungsgebiet besitzt keine besonderen Funktionen für das Lokalklima. Werteinstufung: I

8.5 Landschaftsbild, Erholung

Das Landschaftsbild wird geprägt durch die Nutzung als ausgeräumte Ackerflur mit benachbartem Wohngebiet und kann somit als wenig reizvoll eingestuft werden. Einsehbar ist das Gebiet lediglich von Osten und Nordosten (freie Landschaft). Werteinstufung: I

8.6 Kompensation

Aus der Zusammenschau der oben aufgeführten Wertstufen zeigt sich, dass fast ausschließlich die Wertstufe I mit Ausnahme von Schutzgut Boden (Wertstufe II) anzutreffen ist.

Da das Gebiet gem. Eingriffsregelung zum Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen ist und die Bewertung der Schutzfaktoren auf der jetzigen Fläche insgesamt bei I liegt, müsste der Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5 betragen.

Durch die eingriffsminimierenden Maßnahmen (innere und äußere Durchgrünung mit standortgerechten, heimischen Arten, Rückhaltung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser, versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen, Einfriedungen ohne Sockel, siehe grünordnerisches Konzept und Festsetzungen Bebauungsplan) lässt sich der Kompensationsfaktor auf 0,2 senken.

„Bebauungs- und Grünordnungsplan Bocksberg III“

- Eingriffsfläche:
Parzellenflächen plus öffentliche Erschließung: 12.280 m²
- Ausgleichsbedarf: 12.280 m² x 0,2 = 2.456 m²
- Kompensation

Der Ausgleich erfolgt im Nordosten des Baugebietes: Ein ca. 20 m breiter Streifen wird in extensives Grünland umgewandelt und mit standortgerechten autochthonen Gehölzen und Obstbäumen bepflanzt. Wechselfeuchte Versickerungsmulden werden naturnah gestaltet und dienen der Rückhaltung des anfallenden Oberflächenabflusses.

Die 2.715 m² große Ausgleichsfläche befindet sich in Gemeindebesitz.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Gemeindeeigentum, der Anerkennungsfaktor beträgt 1,0. Die Fläche wird an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz in Hof / Saale unter Übersendung von Lageplänen oder Teilflächenlageplänen und unter Angabe der jeweiligen Größe (Formblatt) gemeldet. Für die fertig gestellten Ausgleichsfläche wird von der Gemeinde eine Schlussabnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde veranlasst.

Zusammenfassung:

Eingriff	12.280 m ² x 0,2 =	2.456 m ²
Ausgleich		2.715 m ²

Durch diese Ausgleichsmaßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft ausreichend Rechnung getragen und die Beeinträchtigung durch Lärm und Versiegelung ausgeglichen.

Die Lage, Zuordnung und Festsetzungen für die Ausgleichsfläche ist aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan ersichtlich.

9. Voraussichtliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

(++) sehr positiv, (+) positiv, (o) neutral, (-) negativ, (- -) sehr negativ, (?) auf dieser Planungsebene nicht abschätzbar	Wirkungen
<ul style="list-style-type: none"> • Boden (Bodenfunktion, Erosion) Teilweiser Verlust der Bodenfunktionen im Bereich des geplanten Wohngebietes 	(-)
<ul style="list-style-type: none"> • Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser) Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, Auswirkungen auf Grundwasserstand und –qualität nicht zu erwarten (der Grundwasserhorizont liegt in mehr als 4 m Tiefe). 	(o)
<ul style="list-style-type: none"> • Luft/Klima Geringfügige Auswirkungen auf das Kleinklima durch Versiegelung. 	(-)
<ul style="list-style-type: none"> • Biologische Vielfalt (Fauna, Flora) Durch die neu entstehenden Gehölzpflanzungen und die Ausgleichsmaßnahmen entstehen wertvollere Lebensräume als die vorhandenen Intensivgrünlandflächen. 	(+)
<ul style="list-style-type: none"> • Mensch (Gesundheit, Erholung) geringfügige Beeinträchtigung durch erhöhte Lärmbelästigung und Emissionen durch Verkehr. 	(-)
<ul style="list-style-type: none"> • Landschaft Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplanten Wohnbauten, da das Planungsgebiet von Osten und Nordosten einsehbar ist. Durch die geplante Eingrünung können die Auswirkungen gemildert werden. 	(-)
<ul style="list-style-type: none"> • Kultur- und Sachgüter Durch Sondagegrabungen werden evtl. vorhandene archäologische Funde aus der Urnenfelderzeit gesichert. 	(o)
<ul style="list-style-type: none"> • Wechselwirkungen geringfügig 	(o)

„Bebauungs- und Grünordnungsplan Bocksberg III“

10. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Planungsgebiet selbst wurde die Grünordnung im Planungsprozess modifiziert, um eine wirkungsvolle und dem Standort angepasste Eingrünung zu erreichen.

11. Monitoring

Eine Überwachung der Funktion der Eingrünung und der naturnahen Gestaltung der Rückhaltemulden wird empfohlen.

12. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in einer dreistufigen Bewertung wie folgt zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	mäßig	mäßig	gering
Wasser	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering
Mensch Lärm, Erholung	mäßig	gering	gering
Landschaft	mäßig	mäßig	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering

 gering/keine  mäßig

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen wurden - insgesamt betrachtet - keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt:

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen.
- Die Gebäude sind so zu bauen und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und der Umwelt unterbleiben.

„Bauungs- und Grünordnungsplan Bocksberg III“

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind somit zusammenfassend nicht gegeben.

Aufgestellt am 31.03.2010

1. 

Dipl. Ing. Rupert Zeitzler, Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner,
Plattling

Bearbeiterin: Dipl. Ing. A. Huber

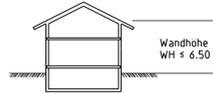
A. Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **WA** Allg. Wohngebiet gem. § 4 BauNVO



2. Maß der baulichen Nutzung



Dachform:
Satteldach (18°-40°)
Walmdach, Kruppelwalmdach (18°-30°)
geteiltes Pultdach (18°-25°)

2.1 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	WA	0,3
Wandhöhe	Bauweise o = offen	6,50 m	o

2.2 Geltungsbereich

2.3 Baugrenze

3. Flächenbeschreibung, Symbole

3.1 öffentl. Verkehrsfläche, Erschließungsstraße

3.2 öffentl. Verkehrsfläche, Gehweg

3.3 öffentl. Verkehrsfläche, Mehrzweckstreifen

3.4 öffentl. Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Parkstreifen (ungebunden befestigt)

3.5 öffentl. Verkehrsfläche, Randstreifen

3.6 mit Leitungsrecht belastete Fläche Schmutzwasserleitung

3.7 Sichtdreieck

4. Grünordnerische Festsetzung

4.1 Öffentliche Grünflächen

Für alle Gehölzpflanzungen im öffentlichen Bereich ist bei heimischen Gehölzen autochthones Pflanzmaterial zu verwenden, dies ist auch in den Freiflächenge- staltungsplänen, die von der Gemeinde für die öffentlichen Grünflächen zu erstellen sind, zu berücksichtigen. Die Stämme und der Wurzelbereich der hier zu pflanzenden Bäume in Mehrzweckstreifen und Parkflächen sind durch einen geeigneten Anfahrtschutz zu sichern.

4.2 **Bäume zu pflanzen (Qualität H 3xv mB, STU 18 - 20 cm)**
PC - Pyrus calleryana 'Chanctier' - Chinesische Wildbirne
AC - Acer campestre 'Elsrijk' - Kegel-Feldahorn

4.3 Öffentliches Grün mit Zweckbestimmung Grünstreifen

4.4 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Pflanzung einer Streuobstwiese mit Obstbaumhochstämmen (Qualität H 3xv mB, STU 10 - 12 cm) mit lokal bewährten Sorten.

Pflanzung von Hecken (Pflanzenabstand 1,50 m, Sträucher 90%, Heister 10%, Heister Qualität: vHei, 150 - 200 cm, Sträucher Qualität: Gehölze o. B. 60 - 100 cm mit 5 - 8 Trieben) aus folgender Auswahl:

Heister:
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche

Sträucher:
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa arvensis - Kriechende Rose
Viburnum opulus - Wasserschneeball
Salix purpurea - Purpurweide

Für die Bepflanzung ist ein Grenzabstand (Flurnr. 135) > 5,0 m einzuhalten.

zu 4.4

Ansaat autochthones Saatgut für artenreiches Grünland mit möglichst wenig Kleeanteil, Pflege als ein - zweischüriges Extensivgrünland mit Abfuhr des Mahdgutes, keine Düngung, keine Anwendung von Pflanzen- mitteln, Entwicklungsziel: extensiv genutzte Streuobstwiese, Entwicklungsdauer: 20 Jahre, Herstellungszeitpunkt: zu Beginn der Erschließungsarbeiten

Die vorgesehenen Rückhaltungen für den Oberflächenabfluss sind naturnah in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu gestalten. Eine Einzäunung ist nicht zulässig.

Die Fläche befindet sich in Gemeindebesitz und ist zur Eintragung in das Ökoflächen- kataster an das Bayer.Landesamt für Umweltschutz in Hof/Saale zu melden. Für die fertig gestellte Ausgleichsfläche ist von der Gemeinde eine Schlussabnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde zu veranlassen.

Entwicklungsziel Ausgleichsfläche: extensiv genutzte Streuobstwiese, naturnah wechselseuchte Mulden; Entwicklungsdauer: 20 Jahre, Herstellungszeitpunkt: zu Beginn der Erschließungsarbeiten

4.5

Private Grünflächen
Je angefangener 250 m² zu begrünender, privater Grundstücksfläche ist zur inneren Durchgrünung ein Obstbaum (lokal bewährte Sorten) oder Kleimbaum aus folgender Auswahl zu pflanzen: Hainbuche, Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Zu Parzelle 4,5 und 15:
Bäume mit einer Wuchshöhe >2,0 m sind in einem Abstand von > 4,0 m zum östlichen Grenzverlauf (Flurnr. 135) zu pflanzen. Die gesamte Bepflanzung im östlichen Grenzbereich < 4,0 m darf eine Höhe von > 2,0 m nicht übersteigen. Es dürfen keine Äste auf das Nachbargrundstück Flur Nr. 135 überhängen.

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung mit mind. 1-reihiger Hecke gem. Artenliste Pkt. 4,4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B. Festsetzung durch Text

s. Geheft, Teil B, Pkt. 4.1 - 4.12

C. Hinweise, Kennzeichnungen und nach- richtliche Übernahmen

5.1 bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein

5.2 Flurnummer

5.3 geplanter Grenzverlauf

5.4 Parzellenummer und Parzellengröße

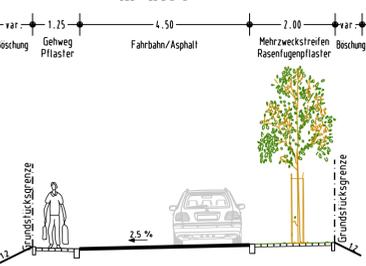
5.4 Vorschlag geplante Gebäude mit Garage

5.6 private Einzelbäume ohne Standortfestlegung

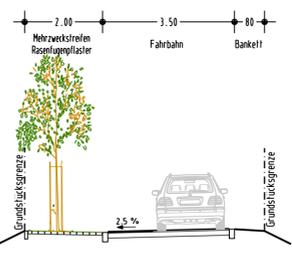
5.7 Vorschlag gepl. Zufahrt

D. Querschnitt Erschließungsstraße A, B, C und D, M=1:100

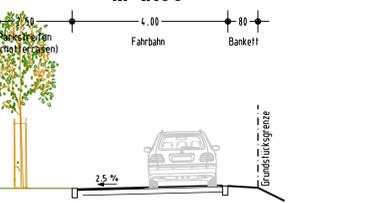
Regelquerschnitt Schnitt A-A M=1:100



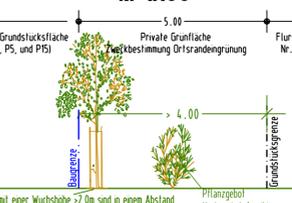
Regelquerschnitt Schnitt B-B M=1:100



Regelquerschnitt Schnitt C-C M=1:100



Regelquerschnitt Schnitt D-D M=1:100



Bäume mit einer Wuchshöhe >2,0m sind in einem Abstand von >4,0 m zum östlichen Grenzverlauf zu pflanzen. Pflanzgehölz Hecke mind. 1-reihig h_{max} < 2,0 m

E. Hinweise durch Text

s. Geheft, Teil E, Pkt. 6.1 - 6.8

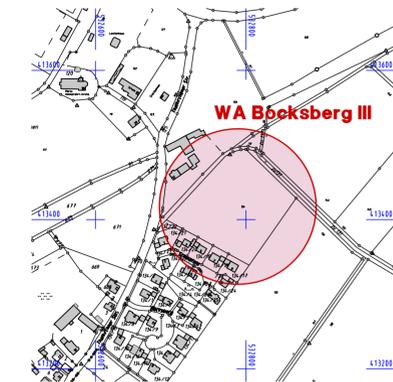
F. Zusammenfassende Erklärung

s. Geheft, Teil F, Pkt. 7

Luftbild



Übersichtslageplan M=1:5.000



Bebauungs- und Grünordnungsplan M=1:1.000



WA	0,3
6,50 m	o

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG WA „BOCKSBURG III“

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

1. AUFSTELLUNG:

Der Rat der Gemeinde Perkam hat in der Sitzung vom 30.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Bocksberg III“ nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Perkam, den
Anmer. 1. Bürgermeister

2. FACHSTELLENANHÖRUNG:

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 31.03.2010 eine angemessene Frist vom 27.04.2010 bis 27.05.2010 gesetzt.

Perkam, den
Anmer. 1. Bürgermeister

3. BÜRGERBETEILIGUNG:

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 31.03.2010 hat in der Zeit vom 27.04.2010 bis 27.05.2010 stattgefunden.

Perkam, den
Anmer. 1. Bürgermeister

4. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 31.03.2010 wurde erstmals mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2010 bis 22.10.2010 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 14.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.04.2011 wurde mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB verkürzt in der Zeit vom 29.04.2011 bis 13.05.2011 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 21.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Perkam, den
Anmer. 1. Bürgermeister

5. SATZUNG:

Die Gemeinde Perkam hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan i.d.F. vom 18.04.2011 (in Fassung vom 31.03.2010 geändert) entsprechend den Beschlüssen des Gemeinderates) gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Perkam, den
Anmer. 1. Bürgermeister

6. AUSFERTIGUNG:

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.04.2011 wird hiermit ausgefertigt.

Perkam, den
Anmer. 1. Bürgermeister

7. INKRAFTTRETEN:

Die Gemeinde Perkam hat den Bebauungsplan „WA Bocksberg III“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „WA Bocksberg III“ tritt damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Perkam, den
Anmer. 1. Bürgermeister

e	04.04.2011	bb	östliche Ortsrandeingrünung gem. Landratsamt Straubing-Bogen 29.03.2011
d	02.09.2010	bb	Anpassung gem. Gemeinderatssitzung vom 14.06.2010
c	01.04.2010	bb	Anpassung gem. Gemeinderatssitzung
b	22.03.2010	ah/rz	Anpassung Grünordnung gem. Besprechung
a	09.02.2010	bb	Vorhabensbezeichnung gem. Gemeinderatssitzung vom 08.02.2010

Änderung Datum Name Art

Vorhabensfrager

Gemeinde Perkam

über VG Rain

Schlossplatz 2, 94369 Rain

Fon 09429 . 9401-0, Fax 09429 . 940126



WA Bocksberg III in Perkam

Fundstelle

Projekt: RAIN_VG

Dat: 2457BPL.PLT

Objekt: 2457BPL

27.04.11, AK: bw

Projekt Nr.

2457

Plan Nr.

L2e

Maßstab

1:1000

Planbezeichnung

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Datum

Name

Grünordnung

bearb. Feb/2010 bb

gez. Feb/2010 800

gepr. Feb/2010 bw

aufgestellt

Ingenieurbüro WEISS

Gesellschaft für das Bauwesen mbH

Uferstraße 28, 94315 Straubing

Fon 09421 . 9614-0, Fax 09421 . 9614-12

e-mail info@ingenieurbuero-weiss.com

Wartner & Zeitler

Landschaftsarchitekten bdlA • Stadtplaner

Rachelstraße 10, 94447 Plattling

Fon 09931.6889, Fax 09931.6966

eMail platting@wartner-zeitler.de

Abwassertechnik

Baukoordination

Gleisplanung

Gutachten

Hochbau

Industrieanlagen

Logistikanlagen

Projektsteuerung

Rechtlich/bau

Siedlung

Stadtplanung

Straßenbau

Vermessung

Straubing, 18. April 2011

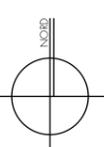


beraten planen bauen

Legende

 Geltungsbereich

Schutzgut	Bewertung /Kategorie gem. Eingriffsregelung
 Arten und Lebensräume Intensivgrünland	I (oberer Wert)
 Boden unversiegelt	II
 Wasser kein hoch anstehendes Grundwasser (Flurabstand > 4m)	I
 Luft und Klima keine besonderen Funktionen für das Lokalklima	I (oberer Wert)
 Landschaftsbild ausgeräumte intensiv genutzte Flur neben Wohngebiet	I
Gesamteinstufung	Kategorie I
	Bewertungsstufe gem. Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ausgabe Jan. 2003



Gemeinde Perkam Bbauungs- und Grünordnungsplan Bocksberg III

Planinhalt Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Bestand und Bewertung der Schutzgüter

Plannummer B 1000

Datum 23.03.2010

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber Gemeinde Perkam
Schlossplatz 2
94369 Rain

Wartner & Zeitler
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Partnerschaft
Helmut Wartner und Rupert Zeitler
Bismarckplatz 18, 84034 Landshut
Telefon 0871/ 23566
Telefax 0871/ 89006
landshut@wartner-zeitler.de
Rachelstraße 10, 94447 Plattling
Telefon 09931/ 6889
Telefax 09931/ 6966
plattling@wartner-zeitler.de
www.wartner-zeitler.de

