

BEBAUUNGSPLAN

MIT

GRÜNORDNUNGSPLAN

„WA RADLDORF I“

1. BAUABSCHNITT



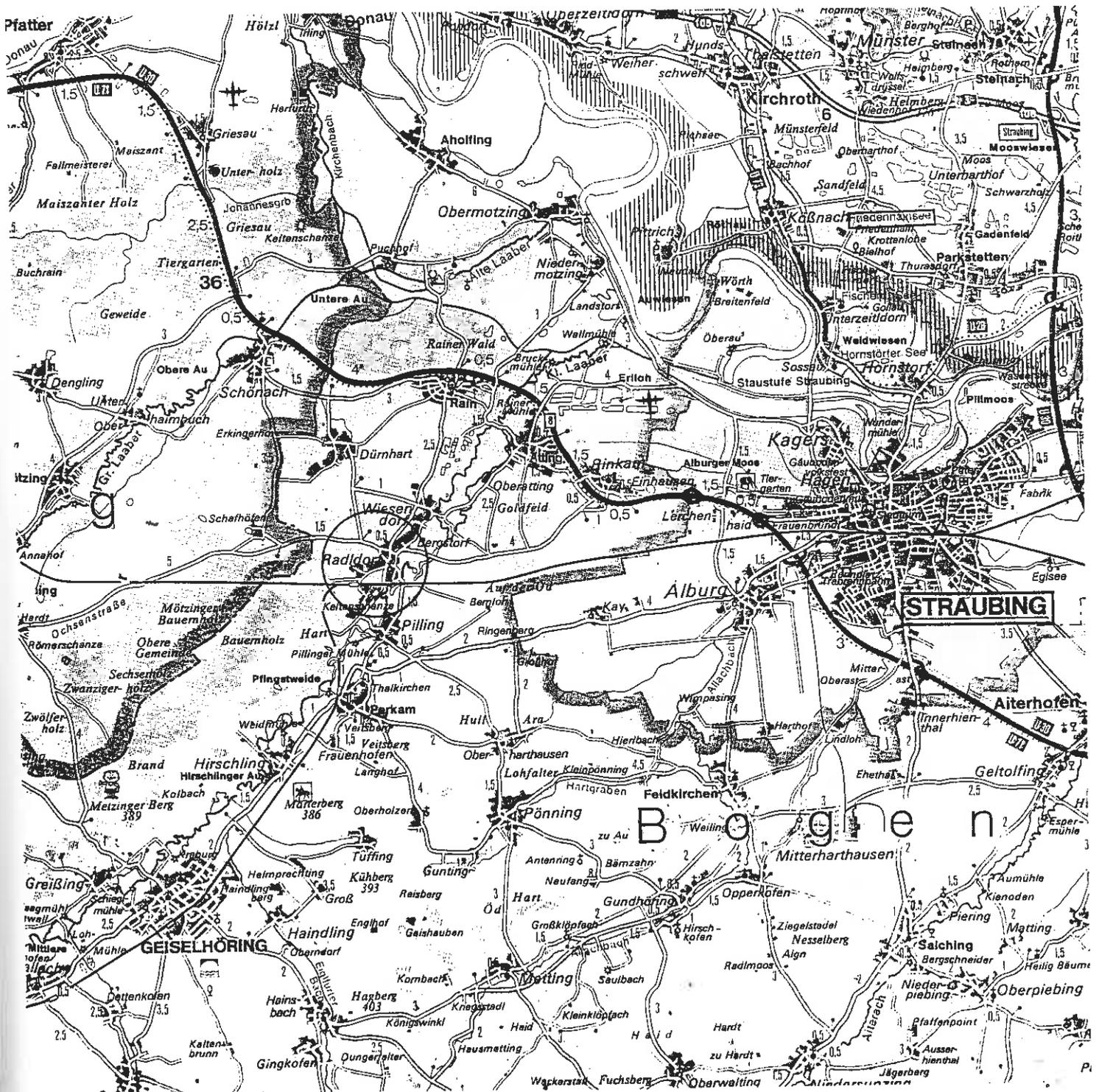
| | |
|--|------------------------|
| Ort | Radldorf |
| Gemeinde | Perkam |
| Landkreis | Straubing-Bogen |
| Regierungsbezirk | Niederbayern |
| Bebauungsplan Ingenieurbüro Weiss, Ges. f.d. Bauwesen mbH Gewolfstraße 5, 94374 Schwarzach Fon 09962.9412-0, Fax 09962.941212 e-mail ib-weiss@t-online.de | |
|  | |



GEMEINDE PERKAM: WA RADLDORF I

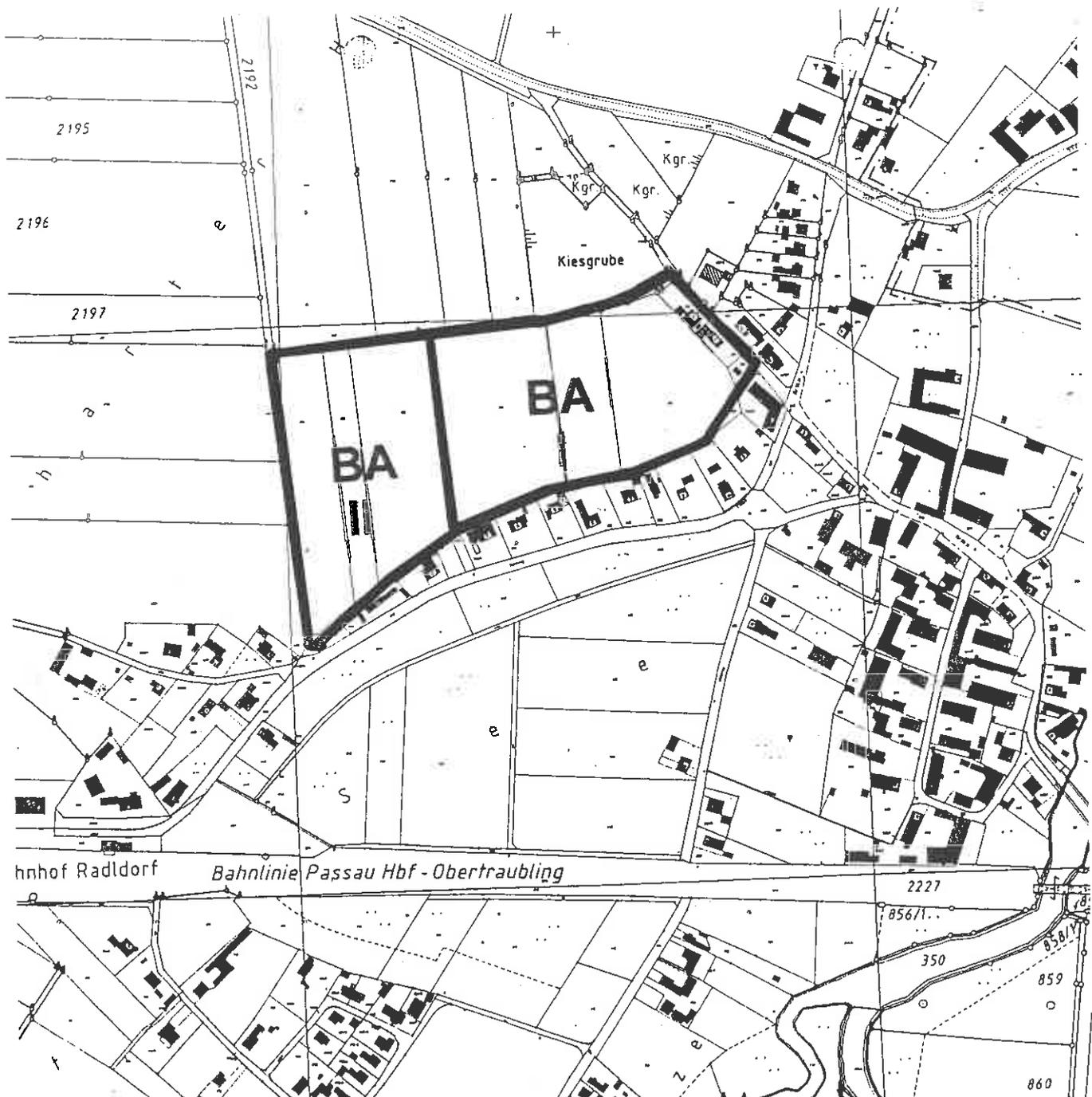
1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 Karte M : 100.000



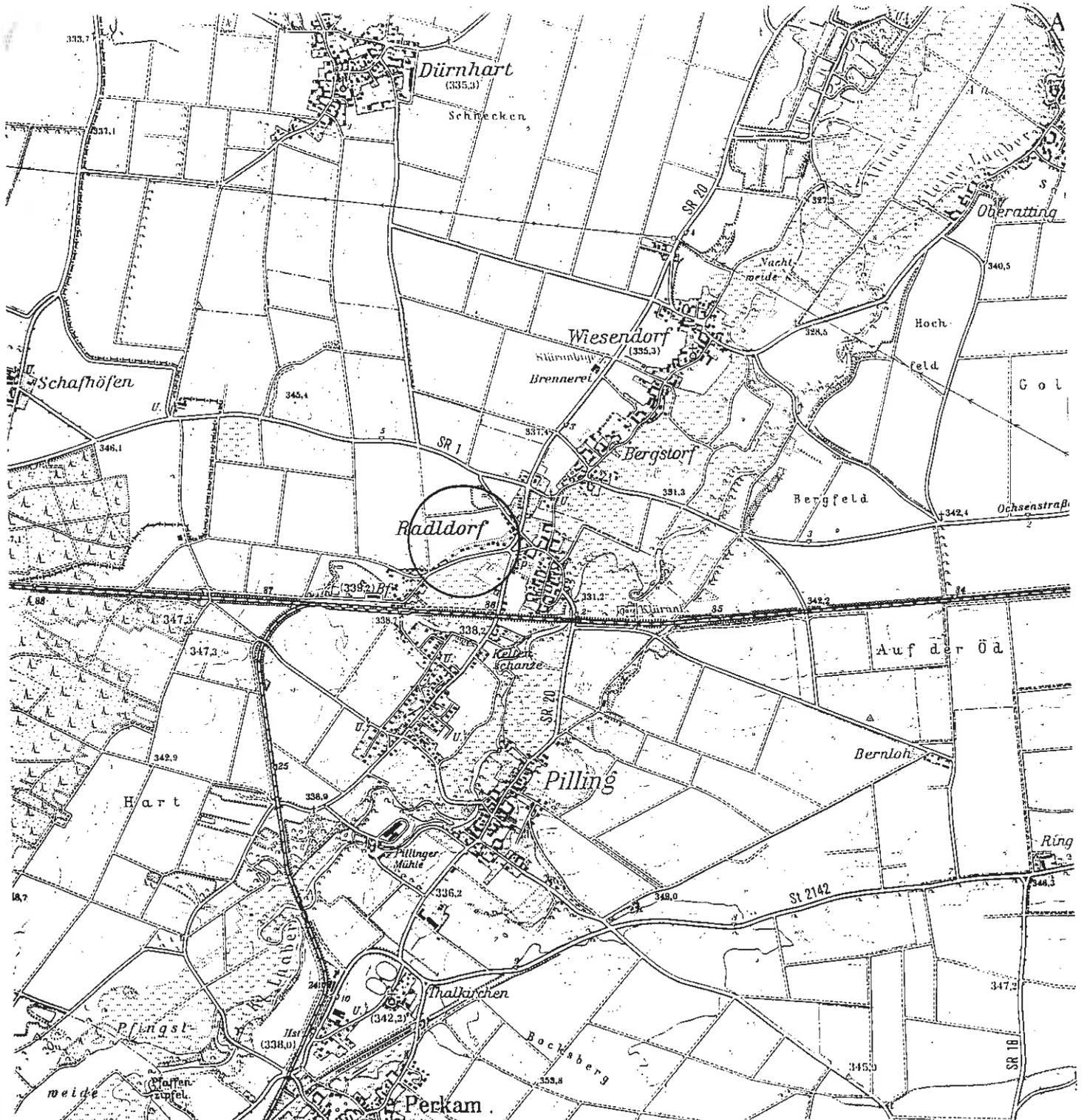


1.2 Flächennutzungsplan M 1 : 5.000



GEMEINDE PERKAM: WA RADLDORF I

1.3 Örtliche Situation M 1: 25 000



GEMEINDE PERKAM: WA RADLDORF I

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

| | |
|-----|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4. Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 5 und 6 sind nicht zulässig. |
| GRZ | max. zulässige Grundflächenzahl 0,3 |
| GFZ | max. zulässige Geschossflächenzahl 0,6 |

2.2 Bauweise

- o Offene Bauweise nach § 22 BauNVO

2.3 Baugrenzen

Die Fläche, innerhalb der die Bebauung zu erfolgen hat, ist im Plan festgesetzt.

2.4 Hauptgebäude

| | |
|--------------|--|
| Wandhöhe: | max. 4,70 m bei Haustyp A (Parzellen 1 mit 9) max. 6,20 m bei Haustyp B (Parzellen 10 mit 35) |
| Wandhöhe | Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. |
| Dachform: | Satteldach, Krüppelwalmdach |
| Dachneigung: | 28° - 35° (bei traufseitiger Wandhöhe von 6,20 m) 28° - 38° (bei traufseitiger Wandhöhe von 4,70 m) |
| | Solar- und Photovoltaikanlagen und Teilverglasungen der Dachflächen sind zulässig |

GEMEINDE PERKAM: WA RADLDORF I

Dachdeckung: kleinformatische Ziegel oder Betonplatten in gedeckten Farbtönen, keine grellen Farben und keine bunten Dacheindeckungen

Dachgauben: stehende Dachgauben mit einer Fensterfläche von max. 2,5 m² je Dachgaube. Die Mischung von Dachgauben und Dachfenstern auf einer Dachfläche ist unzulässig. Max. 2 Gauben je Dachfläche.

Dachüberstände Satteldach:

Traufe und Ortgang: max. 1,20 m

Balkon: überkragend max. 0,30 m

Dachüberstände Krüppelwalmdach:

Traufe und Ortgang: max. 0,30 m

Balkon: überkragend max. 0,30 m

2.5 Bautypen

Im gesamten Baugebiet sind sog. Kniestockhäuser zulässig. Für die nördlichen Parzellen 1 mit 9 ist dies verbindlich (Haustyp A). Auf den übrigen Parzellen 10 mit 35 ist zusätzlich eine zweigeschossige Bebauung zulässig.

2.6 Fassadengestaltung

Außenflächen sind mit Putzoberflächen und heller, einfarbiger Farbgebung zu gestalten. Grelle Farbtöne sind unzulässig.

Gebäudesockel sind im Farbton der Fassade anzupassen.

Senkrechte Holzverschalung in natürlicher Farbgebung ist zulässig (die Bestimmungen des Brandschutzes sind dabei zu beachten).

Glasanbauten (Wintergärten) und Fassadenbegrünung sind zulässig.

2.7 Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Begrünte Flachdächer sind zulässig.

Abweichend von Art. 6 und 7 BayBO dürfen lediglich nach der Bayerischen Bauordnung zulässige Grenzgaragen aus gestalterischen Gründen (Traufe) 1,0 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt werden.

GEMEINDE PERKAM: WA RADLDORF I

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

Vor jeder Garage ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum auf dem eigenen Grundstück anzulegen. Je Wohneinheit sind eine Garage mit Stauraum oder ersatzweise 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Zufahrten sind mit offenen Fugen gepflastert (Granit, Beton) oder mit wassergebundener Decke herzustellen. Asphaltierte Zufahrten sind unzulässig.

2.8 Einfriedungen

Straßenseitig: zulässig sind senkrechte, naturbelassene oder hell lasierte Holzlattenzäune bis max. 1,00 m Höhe sowie Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen.

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

Gartenseitig, Nordgrenze der Parzellen 2 mit 7:

Zulässig sind senkrechte Holzlattenzäune und Drahtgeflechtzäune bis zu einer Höhe von je 1,00 m sowie Hecken aus Laubgehölzen.

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

2.9 Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen die Regelungen der Bayer. Bauordnung. Abweichend von Art. 6 und 7 BayBO dürfen lediglich Grenzgaragen bis 50 m² Gesamtnutzfläche und max. 8 m Gebäudelänge aus gestalterischen Gründen (Traufe) 1,0 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt werden.

2.10 Aufschüttung und Abgrabung, Stützmauern

Zur Gartengestaltung sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis 1 m gemessen vom bestehenden Gelände zulässig. Böschungen zum Anschluss des Geländes sind flach auszubilden. Am südlichen Rand der Parzellen 28 mit 35 sind auf 1 m Breite keine Auffüllungen zulässig.

GEMEINDE PERKAM: WA RADLDORF I

Der Wiesenweg auf der Flur Nummer 2163 wird mit einem durchgehenden Längsgefälle zur Ableitung evtl. überfließenden Niederschlagswassers profiliert.

Stützmauern aus Natursteinen sind bis zu einer Höhe von 1 m ab Urge-lände als Trockenmauern zulässig.

2.11 Öffentlicher Raum

2.11.1 öffentliche Straßen werden i.d.R. bituminös befestigt.

2.11.2 Mehrzweckstreifen werden wasserdurchlässig befestigt (Rasenfugen-pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen in Parkflächen) bzw. mit Humus belegt (Pflanzflächen).

Die Führung des Niederschlagswassers von öffentlichen Flächen erfolgt in den Randstreifen.

2.11.3 Gehwege werden mit Pflaster engfugig belegt.

2.11.4 Strom-, Telekom-, Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen werden im öffentlichen Raum außerhalb der Pflanzstandorte der Einzelbäume verlegt. Von den Baumstandorten ist ein Abstand von mind. 2,50 m ein-zuhalten.

2.11.5 Die Bewohner der Parzellen 6 mit 9 haben an den Leerungstagen die Abfallbehälter (derzeit Restmüll- und Biotonne) am Beginn der Stich-straße bereitzustellen.

2.12 Provisorische Straßenverbindung

Entlang der westlichen Grenze der Parzellen 10 und 25 wird eine provi-sorische, ungebunden befestigte Durchfahrt angelegt. Diese Durchfahrt bleibt bis zur vollständigen Erschließung des gesamten Baugebietes (1. und 2. Bauabschnitt) bestehen und dient dem Müllfahrzeug als Verbin-dungsweg zwischen den beiden Erschließungsstichstraßen. Die Anlage von zwei sonst erforderlichen Wendeanlagen mit 18 m Durchmesser kann so entfallen.

Im Zuge der Herstellung des Gesamtgebietes wird dieser Weg rückge-baut und begrünt. Für die Zeit der Nutzung des Weges ist eine Überfahrt der Eckbereiche der Parzellen 10 und 27 (Radius) erforderlich. Diese Nutzung ist für die Dauer des Provisoriums zu dulden. Auf dem Proviso-rium erfolgt Winterdienst.



GEMEINDE PERKAM: WA RADLDORF I

2.13 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Auf die Toxizität von gelösten Ionen aus Kupferblechen (Dachrinnen) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (empfohlen werden Verblechungen aus Titanzink).

Am südlichen Rand der Parzellen 28 mit 35 werden Sickerschächte mit einer Verbindungsleitung eingebaut (s.a. 2.10). Der Zugang zu den Schächten und zur Leitung durch den Baulastträger der Leitung ist zu dulden.

2.14 Getreidelagerhaus

Der nächste Immisionsort im Baugebiet hat mind. einen Abstand von 50 m zum östlich gelegenen Getreidelagerhaus aufzuweisen (Linie: $r=50m$).

GEMEINDE PERKAM: WA RADLDORF I

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der Tiefbauarbeiten anzulegen (Schonung der Bepflanzung vor Belastung durch Baufahrzeuge). Zu pflanzende **Einzelbäume** in öffentlichen Grünflächen und straßenbegleitenden Pflanzungen werden wie folgt beschrieben:

H Hochstamm
Sol Solitär
3xv 3 mal verpflanzt
StU Stammumfang
mB mit Wurzelballen
oB ohne Wurzelballen

3.1.1 Auswahlliste großkroniger Einzelbäume

FE Fraxinus excelsior (gem. Esche), H, 3xv, StU 16/18
QR Quercus robur (Stieleiche), H, 3xv, StU 16/18

3.1.2 Auswahlliste kleinkroniger Einzelbäume

AC Acer campestre (Feldahorn), H, 3xv, StU 14/16
CB Carpinus betulus (Hainbuche), Sol. 3xv, 350-400
PA Prunus avium (Vogelbeere), H, 3xv, StU 14/16
SA Sorbus aucuparia (Eberesche), H, 3xv, StU 14/16
O heimische Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche oder Walnuss)

3.1.3 Sicherung der Baumstandorte

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 5 m² von Versiegelung freizuhalten. Der Pflanzabstand zu Garagenzufahrten soll mindestens 2 m betragen. Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen (Poller, Bügel, Findlinge) gegen Anfahren zu schützen.

3.1.4 Pflanzschema und Auswahlliste für Heister und Sträucher

Pflanzabstand 1,5 * 1,5 m, diagonal versetzt, Sträucher in Gruppen (ca. 5 St einer Art), Heister einzeln eingestreut.

Heister 2xv, oB bzw. mB, 150-200, ca. 5 % Flächenanteil
Acer campestre Feldahorn
Alnus glutinosa Schwarzerle
Betula pendula Weißbirke

GEMEINDE PERKAM: WA RADLDORF I

| | |
|--------------------|---------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | gemeine Esche |
| Malus sylvestris | Wildapfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Pyrus communis | Wildbirne |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Sträucher verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100 cm, mind. 3 Triebe, ca. 95 % Flächenanteil

| | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | gem. Liguster |
| Lonicera xylosteum | gem. Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix ... | diverse Weidenarten |
| Sambucus nigra | gem. Holunder |
| Viburnum lantana | wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Wasserschneeball |

geeignete Blütensträucher.

3.1.5 Mineraldünger und Pestizide

Der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden ist auf öffentlichen Grünflächen nicht zulässig.

3.2 Private Grünflächen

3.2.1 Private Grünflächen/ Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Je 300 m² Gartenfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum-Hochstamm als Hausbaum zu pflanzen. Hiermit soll ein Mindestmaß der inneren Durchgrünung erzielt werden.

GEMEINDE PERKAM: WA RADLDORF I

- 3.2.2 Jedem Bauwerber kann von der Gemeinde die vom Landkreis Straubing-Bogen aufgestellte Broschüre mit Gestaltungshinweisen zur naturnahen Anlage von Hausgärten ausgehändigt werden. Die Verpflichtung zur Erstellung eines Gestaltungsplanes entfällt.

Geeignet für die Hausgärten sind Hochstämme/Stammbüsche 3xv, mB., StU 14/16-16/18 oder Solitärs: z. B.

Obstbäume wie Apfel- (Renette, Eiserapfel,...), Birn-, Zwetschgen- (Hauszwetschge), Kirsch- (Schattenmorelle, gr. schwarze Knorpelkirsche) und Walnußbäume (als Sämling) u.a. alte, bewährte Sorten sämtlich als Hochstämme.

Sträucher: 2 xv, Höhe 60 – 100

- 3.2.3 Zeitpunkt der Pflanzungen:

Die Pflanzungen müssen bis spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

GEMEINDE PERKAM: WA RADLDORF I

4. Immisionsschutz

4.1 Schallschutz

Die Entfernung der Bebauung auf den Parzellen 19 und 35 zum Lagerhaus an der Dürnharter Straße hat mind. 50 m zu betragen. Die Firstrichtung des Gebäudes auf der Parzelle 35 ist festgesetzt.

Die Entfernung der Bebauung auf der Parzelle 28 zur Bahnlinie Obertraubling – Passau beträgt ca.300 m.

4.2 Landwirtschaft

Der Bürger im ländlich strukturierten Raum muß gelegentlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Staub-, Geruchs- und Lärmentwicklungen, soweit diese auch bei guter fachlicher Praxis nicht vermeidbar sind, dulden.

4.3 Metzgerei

Der Metzgereibetrieb in der Bahnhofstraße 28 ist den Käufern der Parzellen bekannt. Vom Betrieb ausgehende Lärm- und Geruchsentwicklungen die auch bei guter fachlicher Praxis nicht vermeidbar sind, sind zu dulden.

GEMEINDE PERKAM: WA RADLDORF I

5. TEXTLICHE HINWEISE und EMPFEHLUNGEN

5.1 entfällt

5.2 Kellergeschosse

Auch bei ausreichender Tiefenlage des öffentlichen Schmutzwasserkanals ist die Ableitung fäkalienhaltiger Abwässer aus Kellergeschossen über eine Hebeanlage vorzusehen. Nach den einschlägigen Vorschriften zulässige Anschlüsse unterhalb der Rückstauenebene (i.d.R. die Straßenoberfläche am Grundstück) sind mit geeigneten Rückstauverschlüssen zu sichern.

5.3 Garagenvorplätze

Eine Trennung aneinandergrenzender Garagenvorplätze durch einen ca. 1 m breiten Grünstreifen (Verteilung auf beide Grundstücke) ist sinnvoll.

5.4 Pflanzabstände

Zu erdverlegten Kabeln ist bei Baumbepflanzungen ein allseitiger Abstand von 2,5 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich, so sind in Absprache mit den Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre) vorzusehen.

Bäume, Sträucher und Hecken, deren Wuchshöhe kleiner als 2 m bleibt müssen einen Abstand von ≥ 50 cm zur Grundstücksgrenze einhalten.

5.5 Pflanzenauswahl

Im ländlichen Privatgarten sollten grundsätzlich keine fremdländischen Gehölzarten gepflanzt werden. Zur Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzarten (s. Pkt. 3.1 der Festsetzungen) empfohlen werden.

GEMEINDE PERKAM: WA RADLDORF I

5.6 Begrünung von Wänden

Außenwände, insbesondere fensterlose Garagenwände, sollen zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas begrünt werden. Ein 0,50 m breiter Streifen bzw. Beete von 0,50 x 0,50 m entlang der Wände sorgen 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).

5.7 Schutz des belebten Bodens

Ober- und Unterboden sind während der Bautätigkeit getrennt zu lagern. Für eine ausreichende Sauerstoffzufuhr in Oberbodenmieten sollte eine Mietenhöhe von 2 m bei einer Fußbreite von 5 m nicht überschritten werden. Die Dammkrone sollte höchstens 1 m breit sein. Eine Begrünung der Oberbodenmiete mit einer Zwischenfrucht (Lupine, Klee, Ölrettich,...) ist vorzusehen.

5.8 Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide

Es wird angeregt, auch bei privaten Grünflächen (öffentlich in den Festsetzungen) auf den Einsatz von Mineraldünger und Pestiziden aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.

5.9 Archäologie

Auf einem Teil des Areals des Bebauungsplanes wird das Bodendenkmal Nr. 7140/0708 "Gräber der Glockenbecherkultur" vermutet. Hiervon sind die Fl. Nr. 2168, 2169, 2170 und 2180/1, Gmkg. Perkam betroffen.

Vor der Erschließung des Geländes führt die Gemeinde Perkam Sondagegrabungen im Bereich der Erschließungsstraßen durch.

Bei archäologischen Bodenfinden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Bauträger und ausführende Baufirmen sind auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen (Keramik, Metall- oder Knochenfunde).

GEMEINDE PERKAM: WA RADLDORF I

Für die Bebauung der Parzellen 1 mit 4, 14 mit 23 und 31 mit 35 muss eine entsprechende Unbedenklichkeitserklärung der Kreisarchäologie bzw. Landesamtes für Denkmalpflege vorliegen.

5.10 Bauschuttrecycling

Für den Unterbau von Straßen und Stellplätzen kann, soweit dies technisch und wirtschaftlich vertretbar ist Bauschuttreggranulat (Recyclingmaterial) verwendet werden. Wird Bauschuttreggranulat als Unterbau oder Tragschicht von Straßen und Stellplätzen verwendet, so ist darauf zu achten, dass das Material die Z1.1-Werte der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhält.

5.11 Abfallbehälter

Die Bewohner der Parzellen 17 mit 20 sind davon in Kenntnis gesetzt, dass die Bereitstellung der Abfallbehälter an den Leerungstagen an den öffentlichen Erschließungsstraßen (nicht am Wohnweg) erfolgen muss.

5.11 Abfallstoffe

Auf den Privatgrundstücken sind ausreichend große Stellflächen für Abfallbehälter (auch getrennte Stofffassung) vorzusehen.

Pflanzen- und Gemüsereste können auf häuslichen Kompostplätzen verwertet werden.

5.12 Regenauffangbehälter

Auf jedem Grundstück kann vom Grundstückseigentümer ein Regenauffangbehälter (Zisterne) mit ca. 5 m³ Fassungsvermögen und Überlauf in einen privat zu erstellenden Sickerschacht eingebaut und unterhalten werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist hier zu sammeln und zumindest für die Gartenbewässerung zu verwenden.

Jeder Grundstückseigentümer ist dafür verantwortlich, dass das Oberflächenwasser, welches auf seinem Grundstück anfällt, auch auf diesem Grundstück versickert wird.

5.13 Kiesgrube

Der Abbaubetrieb in der nördlich gelegenen Kiesgrube erfolgt extensiv und nur kurzfristig.

GEMEINDE PERKAM: WA RADLDORF I

6. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

6.2 Maß der baulichen Nutzung

h=4,70 bzw. 6,20 m Maß der traufseitigen Wandhöhe

6.3 Bauweise, Baugrenzen

 Baugrenze

6.4 Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Gehweg



Flächen mit Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken, Grünstreifen (Humus)

6.5 Grünflächen



Öffentliche Grünflächen

6.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.



Bestandsbäume

GEMEINDE PERKAM: WA RADLDORF I



zu pflanzende Bäume, frei zu wählender Standort im öffentlichen Grün



zu pflanzende Bäume, frei zu wählender Standort im privaten Grün

6.7 Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



möglicher Baukörper mit vorgeschlagener Firstrichtung



möglicher Baukörper mit festgesetzter Firstrichtung



Garagen, Carports, Zufahrt in Pfeilrichtung



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

6.8 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Grenzpunkte und Grenzen:

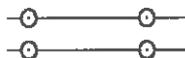


Flurgrenze mit Grenzstein/Grenzpunkt



Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (geplante Grenzen)

Straßen und Wege:



abgemarkter Weg



freizuhaltendes Sichtdreieck 3/30 m

Verschiedenes

1419

Flurstücksnummer

338

Höhenlinien mit Höhenangabe

10
620 m²

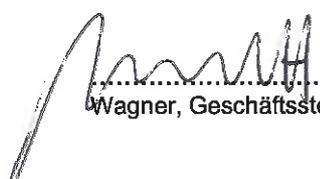
Parzellennummer
Parzellengröße

GEMEINDE PERKAM: WA RADLDORF I

7. VERFAHREN

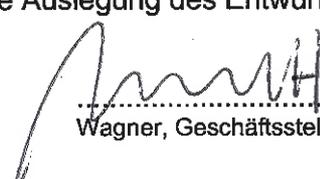
1. AUFSTELLUNG: Der Rat der Gemeinde Perkam hat in der Sitzung vom 5. Juni 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13. Juni 2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Rain, den 13. Juni 2000


.....
Wagner, Geschäftsstellenleiter

2. BILLIGUNG: Der Gemeinderat hat den Bebauungsplanentwurf in der Sitzung vom 26. Juni 2000 gebilligt. Außerdem wurde der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs gefasst.

Rain, den 26. Juni 2000


.....
Wagner, Geschäftsstellenleiter

3. AUSLEGUNG: Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 26. Juni 2000 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25. September 2000 bis 26. Oktober 2000 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 8. September 2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Rain, den 26. Oktober 2000


.....
Wagner, Geschäftsstellenleiter

4. SATZUNG: Die Gemeinde Perkam hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23. Oktober 2000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 23. Oktober (=Fassung vom 26. Juni 2000 geändert entsprechend den Beschlüssen des Gde.-rates) gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Perkam, den 23. Oktober 2000


.....
Ammer, 1. Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG: Der Bebauungsplan in der Fassung vom 23. Okt. 00 wird hiermit ausgefertigt.

Perkam, den 04. Nov. 2002


.....
Ammer, 1. Bürgermeister



GEMEINDE PERKAM: WA RADLDORF I

6. INKRAFTTRETEN: Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am ~~04.11.02~~ 04.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Amtszeiten öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ~~04.11.2002~~ 04.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Perkam, den 04.11.2002


.....
Ammer, 1. Bürgermeister

GEMEINDE PERKAM: WA RADLDORF I

8. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „WA RADLDORF I“

8.1 Planungsdaten

8.1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Perkam hat in seiner Sitzung am 5. Juni 2000 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet Perkam – Radldorf beschlossen. Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan wird mit "WA Radldorf I" bezeichnet.

8.1.2 Planungsgrundlage

Planungsgrundlage ist der genehmigte, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Perkam vom 15. Dezember 1992 (Az 420/4621-425) der Regierung von Niederbayern.

Mit Fassung vom 2000 wird hierzu ein entsprechendes Deckblatt Nr. 7 erstellt. Mit Schreiben des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 22. März 2000 (Az Nr. 41-610) wurden der Gemeinde gegenüber keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bebauung geäußert.

8.2 Lage und Beschreibung des Baugebietes

8.2.1 Lage in der Ortschaft

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Bebauung entlang der Bahnhofstraße des Ortsteils Radldorf. Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück des Gesamtbebauungsplanes hat einen trapezförmigen Zugschnitt mit mittleren Seitenlängen von ca. 130 bis 240 m und erstreckt sich über 350 m.

8.2.2 Grundstück im Geltungsbereich

Es ist vorgesehen das Gesamtgebiet in zwei Bauabschnitte zu gliedern. Der Geltungsbereich des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes umfasst im 1. Bauabschnitt die Flurnummern 2167, 2168, 2169, sowie eine Teilfläche der Flurnummer 2163.

Der 1. Bauabschnitt hat eine mittlere Größe von 150 x 240 m.

GEMEINDE PERKAM: WA RADLDORF I

8.2.3 Derzeitige Nutzung

Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland (Kartoffelanbau) genutzt.

8.2.4 Verkehrsanbindung

Die Anbindung des Erschließungsgebietes an das bestehende Straßennetz erfolgt U-förmig über die Dürrharter Straße, die in nordöstlicher Richtung verläuft.

Im Endausbau ist eine weitere Anbindung an die Bahnhofstraße im Westen des Gesamtgebietes geplant.

8.3 Planungsvorhaben

8.3.1 Planungsanlass/Planungsziel

Das durch den Bebauungsplan erschlossene Grundstück stellt eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Ortsbebauung von Radldorf dar und schließt im Nordosten und Südosten direkt an die vorhandene Bebauung an. Eine entsprechende Nachfrage nach Baugrundstücken ist vorhanden.

8.3.2 Lage /Topographie

Das geplante Wohngebiet bildet den Anschluß an Flächen mit überwiegender Wohnbebauung. Im Norden und Nordosten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das Baugebiet liegt in fast ebener Lage zwischen ca. 338 m.ü.NN im Norden und 335 m.ü.NN im Südwesten.

Die neu geschaffenen Baugrundstücke liegen hochwasserfrei.

8.3.3 Planungseingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

Bestand:

Das Gebiet ist aus naturräumlicher Sicht noch der Niederung der Kleinen Laber zuzuordnen.

Das Planungsgebiet weist im Bestand keinen hochwertigen Baum- oder Strauchbewuchs auf. Es befinden sich keine geschützten oder schutzwürdigen Biotope in der näheren Umgebung. Die beanspruchte Fläche wird derzeit vollständig landwirtschaftlich (Kartoffelanbau) genutzt.

Die leicht kiesigen oberen Bodenschichten lassen auf eine gute Versickerungsfähigkeit des Untergrundes schließen.

GEMEINDE PERKAM: WA RADLDORF I

Planung:

Das Bebauungskonzept hat für den Naturhaushalt folgende negative Auswirkungen:

- ◆ teilweiser Oberbodenabtrag im Straßen-, Haus- und Hofbereich
- ◆ Versiegelung bislang begrünter Flächen mit Straßen- und Dachflächen,
- ◆ Trinkwasserverbrauch,
- ◆ Schmutzwasseranfall (Ableitung zur gemeindlichen Kläranlage).

Landschaftsplanerische Zielvorstellungen, Ausgleichsmaßnahmen:

- ◆ Vegetationsstrukturen in öffentlichen und privaten Grünflächen neu entwickeln,
- ◆ Eingrünung zur Landschaft hin,
- ◆ Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung,
- ◆ Abwasserbeseitigung im Trennsystem,
- ◆ Reduzierung der Bodenversiegelung auf ein minimales Maß.
- ◆ Anreicherung der Artenvielfalt durch unterschiedliche Privatgärten

8.4 Planungskonzept

8.4.1 Bebauungs- und Grünordnungskonzept

Im geplanten Baugebiet sollen einzelstehende Häuser und Doppelhäuser zur Ausführung kommen; Reihen- oder Blockbebauung ist nicht vorgesehen. Aufgrund der angrenzenden Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage ist eine bis zu zweistöckige Bebauung (traufseitige Wandhöhe 6,20m für die Parzellen 10 mit 35) bzw. eine traufseitige Wandhöhe von 4,70m für die Parzellen 1 mit 9 zulässig.

Die innere Erschließung des "WA Radldorf I" erfolgt über die U-förmige Anbindung an die Dürnharter Straße, von der zwei parallele Stichstraßen in westliche Richtung abzweigen. Die Verbindung zwischen den beiden Ästen der Erschließungsstraßen wird als 4 m breiter Wohnweg ausgeführt. Dies führt zu einer gleichmäßigen Verteilung des Anliegerverkehrs auf beide Straßenanbindungen. Für den 1. Bauabschnitt ist eine provisorische Verbindung (dezimierter Straßenquerschnitt, verminderter Straßenoberbau) am Ende der Stichstraßen vorgesehen. Für den 2. Bauabschnitt ist die Auffassung dieses „Ringschlusses“ in eine fußläufige Verbindung und die Begrünung der Restflächen vorgesehen; zusammen mit der Verlängerung der Stiche und deren Zusammenführung in Richtung Bahnhofstraße. Auf flächenaufwändige Wendeanlagen kann somit verzichtet werden. Zu jedem Zeitpunkt ist die Anfahrt aus zwei Richtungen gewährleistet (keine Behinderung des Anliegerverkehrs während der Bebauungsphase, Fluchtmöglichkeit im Brandfall).

GEMEINDE PERKAM: WA RADLDORF I

Bei der Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen, sowie teilweise im Gartenbereich sind Vertreter der potentiellen natürlichen Vegetation vorgesehen. Hierbei handelt es sich um die Hauptbaum- bzw. Hauptstraucharten des Reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes (Galio-Carpinetum typicum). Verwendet werden demnach überwiegend Hainbuche, Winterlinde, Esche, Feldahorn, Eiche und Vogelkirsche bzw. Pfaffenhütchen, Liguster, Haselnuss und Hartriegel. Die innere Durchgrünung wird durch die Pflanzbindung (Hausbäume) auf den privaten, nicht überbauten Flächen hergestellt. Der Phantasie des einzelnen Grundeigentümers sind bei der Gestaltung nur wenige Grenzen gesetzt, um eine möglichst große Variation der Vegetationstypen zu erreichen. Gestaltungshinweise können von den Bauwerbern der vom Landkreis Straubing-Bogen herausgegebenen Pflanzbroschüre entnommen werden. Diese Broschüre kann den Bauwerbern von der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

Für das Gebiet WA „Radldorf I“ besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf (alle Fragen der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ werden mit „ja“ beantwortet).

8.4.2 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über zwei weitgehend parallele Straßen.

Die Querschnitte setzen sich aus je 1,25 m Gehweg, 4,75 m Fahrstraße und 2,00 - 2,50 m Mehrzweckstreifen zusammen.

Die Wohnwege sind 4,0 m breit befestigt. Die o.g. (spätere) fußläufige Verbindung wird im Norden und Süden an die Feldwege weitergeführt.

Die Gehwege werden mit Pflaster belegt, die Fahrstraßen erhalten einen Asphaltbelag. Die Mehrzweckstreifen werden durchlässig gefestigt bzw. bleiben unbefestigt.

8.5 Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der OBAG.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist aus der gemeindlichen Wasserversorgungsanlage sichergestellt.



GEMEINDE PERKAM: WA RADLDORF I

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über eine zu errichtende Leitung an das Leitungsnetz von Radldorf und über dieses Netz an die Kläranlage Perkam angeschlossen. Anschlusspunkte bestehen im Osten an der Dürnharter Straße (1. Bauabschnitt) sowie im Westen (2. Bauabschnitt) an der Bahnhofstraße.

Das Niederschlagswasser wird gesondert ohne Leitung im offenen Gerinne einer straßenbegleitenden Geländemulde über die belebte Bodenzone versickert. Für den Ausfall der Sickermulden (extremer Schlagregen, Frost) werden die Mulden vernetzt und mit einer Notüberlaufleitung zum bestehenden Wiesengraben südlich der Bahnhofstraße entlastet. (Leitung ist bereits bis auf fehlende ca. 40 m vorhanden).

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist mit der Bio- und Restmüllabfuhr durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land gesichert.



GEMEINDE PERKAM: WA RADLDORF I

8.6 Flächenbilanz

8.6.1 Bruttowohnbauland 29.594 m² = 2,96 ha

8.6.2 Öffentliche Verkehrswege 4.455 m² = 0,46 ha
 Straßenflächen 2.550 m²
 Geh- und Wohnwege 915 m²
 Mehrzweckstreifen 990 m²

8.6.3 Öffentliche Grünflächen 2.550 m² = 0,25 ha

8.6.4 Nettowohnbauland 22.589 m² = 2,26 ha

Parzellengrößen:

| | | | |
|----|--------------------|----|--------------------|
| 1 | 572 m ² | 19 | 674 m ² |
| 2 | 758 m ² | 20 | 797 m ² |
| 3 | 806 m ² | 21 | 666 m ² |
| 4 | 810 m ² | 22 | 643 m ² |
| 5 | 773 m ² | 23 | 550 m ² |
| 6 | 521 m ² | 24 | 550 m ² |
| 7 | 500 m ² | 25 | 552 m ² |
| 8 | 614 m ² | 26 | 590 m ² |
| 9 | 491 m ² | 27 | 599 m ² |
| 10 | 586 m ² | 28 | 793 m ² |
| 11 | 600 m ² | 29 | 790 m ² |
| 12 | 567 m ² | 30 | 787 m ² |
| 13 | 568 m ² | 31 | 885 m ² |
| 14 | 550 m ² | 32 | 630 m ² |
| 15 | 533 m ² | 33 | 634 m ² |
| 16 | 531 m ² | 34 | 603 m ² |
| 17 | 628 m ² | 35 | 810 m ² |
| 18 | 629 m ² | | |

8.6.5 Einwohnerzahl 35 * 3,5 = 126 Einwohner

8.6.6 Bruttowohndichte 126 / 2,96 = 42 Ew/ha

8.6.7 Nettowohndichte 126 / 2,26 = 56 Ew/ha