

GEMEINDE
Landkreis
Regierungsbezirk

P E R A C H
Altötting
Oberbayern



Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ 1. Änderung

(Entwurfssfassung)

BEGRÜNDUNG

Vorhabensträger:
 Gemeinde Perach
 Kirchgasse 8
 84567 Perach

Entwurfsverfasser:
 Gemeinde Perach
 Kirchgasse 8
 84567 Perach
 Tel: 08670/200, Fax: 08670/918621

Perach, den 17.09.2018
 Geändert am:

Perach, den 17.09.2018
 Geändert am:

 (1. Bürgermeister, Georg Eder)

 (1. Bürgermeister, Georg Eder)

Die Gemeinde Perach erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 81 der Bay. Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende

SATZUNG

der Gemeinde Perach zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Innviertel Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ – 1. Änderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Perach hat am 19.09.2018 die 1. Änderung der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ beschlossen. Das Verfahren ist nach § 13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - durchzuführen.

Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben, da es sich auch um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt, die an eine bestehende Bebauung im Ortsteil Innviertel anschließt, und gleichzeitig innerorts keine Baulandreserven bestehen.

Gemäß § 13 b BauGB wird bei diesem beschleunigten Verfahren von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

1. Planungsabsicht

Aufgrund eines neu geplanten Baugebietes (Baugebiet Nr. 16 „Innviertel“) wird ein Großteil der bisherigen Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ mit Inkrafttreten vom 26.09.2011 überplant.

Die FINr. 352/4, 352/5, 352/6, 352/7/Tfl., 352/11, 352/12, 352/13, 352/14 werden somit ein Bestandteil des neuen Bebauungsplanes Nr. 16 „Innviertel“.

Die Abgrenzung der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ wird auf Grund dessen abgeändert und neue Flächen werden hinzugezogen.

Die 1. Änderung der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ umfasst daher folgende Grundstücke: FINr. 317, 350/3, 350/4, 350/7, 363/3, 368/Tfl., 368/12, 1661/21, 1661/22, 1661/23.

2. Zusammenhang zur übergeordneten Planung

In dem gültigen Flächennutzungsplan, der vom Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Dieter Löschner aus Altötting erstellt wurde, ist

- der Planungsbereich mit den FINrn.: 350/3, 350/7, 363/3 (Straße), 368/12 bereits als geplantes allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
- der Planungsbereich mit der FINr. 317 bereits als geplantes Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.
- der Planungsbereich mit den FINrn.: 1661/21 (z.T. Straßenfläche), 1661/22, 1661/23, 350/4 und 368/Tfl. als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der gesamte Planungsbereich liegt im Süden des Ortes Perach.

3. Begründung

Die 1. Änderung der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ bietet eine außerordentlich gute Lage den Ortsteil Innviertel im Innenbereich zu verdichten ohne stark in den Außenbereich zu gehen.

Durch die Inanspruchnahme von Innenflächen oder anliegenden Außenflächen und bereits vorhandenen Erschließungsflächen (wie Straßen) wird ein sparsamer Flächenumgang praktiziert.

Mit der Innenbereichssatzung soll die natürliche Grenze des Ortes auch amtlich dokumentiert werden.

Die nachfolgenden Festsetzungen sollen eine geregelte Bebauung ermöglichen.

4. Bauliche Gestaltung

Parzelle 1 = FINr. 368/12 (bereits bestehend: Ambulant Betreute Wohngemeinschaft)

offene Bauweise

Max. Firsthöhe: 8,25 m von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss

Max. Wandhöhe: 6,00 m von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut.

Mindestwandhöhe: 3,00 m von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut.

Dachform u. -neigung: Sattel- und Walmdach: 15 – 30 Grad.
Pultdach mit firstseitig gegeneinandergestellten Dachhälften, mit einer Dachneigung von 10 - 25 Grad bei der zur Straßenseite gewandten westlichen Dachhälfte. Für die innenliegende ostseitige Pultdachhälfte ist eine Dachneigung von 5 – 15 Grad zulässig.

Dacheindeckung: Dachziegel oder Blechdeckung

GRZ: 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß.

GFZ: 1,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß.

abweichende Bauweise: hier werden Baukörper bis zu einer max. Länge von 42 m und einer max. Breite von 19 m zugelassen.

Parzelle 2 = FINr. 368/Tfl. (geplanter Wohlwagen)

Fläche für die Aufstellung eines Wohlwagens.

Keine festen Fundamente zum Abstützen des Wagens.

Aufstellung Wohlwagen: Mittels Ständerfüßen.

Aufstellungshöhe: Der Wohlwagen ist so aufstellen, dass die Höhe des Wohlwagen-Fußbodens mindestens auf 361,75 m über NN ist.

GRZ: 0,30 Grundflächenzahl als Höchstmaß.

GFZ: 0,30 Geschossflächenzahl als Höchstmaß.

Gehwege, Zufahrten: Erstellung in wasserdurchlässiger Bauweise.

Gerätehütten: Sind auf Punktfundamenten zulässig. Sie haben sich in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Abgrabungen: Sind unzulässig.

Auffüllungen: Sind unzulässig.

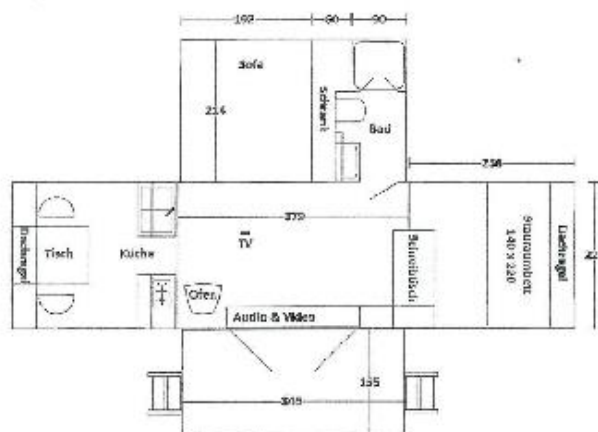


Wohlwagen XL

einsteigen und wohlfühlen



Grundriss: Wohlwagen L (in cm)



Wohlwagen L

Alex Borghorst

Walkermühlenweg 14
37083 Göttingen

Tel.: +49 (0) 551.307 6704

Fax: +49 (0) 551.307 6702

email: info@wohlwagen.de

internet: www.wohlwagen.de

Grundstücke FINr.: 317, 350/3, 350/7, 350/4, 1661/21, 1661/22, 1661/23

Für die Grundstücke FINr. 317, 350/3, 350/4, 350/7, 1661/21, 1661/22 und 1661/23 werden keine speziellen Festsetzungen getroffen, hier richtet sich die Bebaubarkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

5. Erschließung:

Verkehrerschließung:

- Straßenanschluss und Erschließung erfolgt über:
GVStr. 25 „Innweg (Innviertel)“ im Anschluss an den Ort Perach nach dem Bahnübergang, weiterführend in Richtung Badeseesee – Westerndorf.
- Öffentliche Verkehrsmittel:
Bushaltestelle in Ortsmitte, ca. 5 Minuten – Anschluss an öffentliche Buslinien.

Wasserversorgung:

Zentrale Wasserversorgung:
Träger:

Vorhanden für den Ort Perach.
Gemeinde Perach

Abwasserbeseitigung:

Zentrale Kanalisation:
Träger:
Typ der zentralen Kläranlage:

Vorhanden für den Ort Perach
Gemeinde Perach
Mechanisch-biologisch. Im Jahre 2008/2009 durch eine Scheibentauchkörperanlage ertüchtigt.

Die Entsorgung innerhalb der Innenbereichssatzung erfolgt durch einen Mischwasserkanal an die bestehende Kanalisation.

Energieversorgung:

Strom:

Bayernwerk Netz GmbH, Eggenfelden

Abfallbeseitigung: Der Abfall wird über den Landkreis Altötting, Mitglied im Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern, geordnet entsorgt.
Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

Telekommunikation: Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Deutsche Telekom AG gesichert.

6. Schutzgebiete

Östlich neben der Parzelle 2 befindet sich im Nähebereich folgendes Biotop:

Biotop-Nr. 7742-1024, Teilfläche-ID: 7742-1024-000

Überschrift: Landröhricht und Nasswiese südlich Perach
Art: Flachlandbiotop
Landkreis: Altötting
Naturraum: Unteres Inntal
Datum: 13.09.2006
Fläche: 1.232 m²

Beschreibung:

Brachliegende Nasswiese mit angrenzendem Schilfstreifen zwischen Wäldchen, Feldern und Aufforstung. Das Landröhricht aus Schilf unterschiedlicher Höhe, Dichte und Vitalität zieht sich entlang des westlichen Biotoprandes und dringt im Südosten in die Nasswiese vor. Diese wird von Sumpf-Segge dominiert. Dazu finden sich Flatter-Binse sowie Gilb- und Blutweiderich. Der Biotop grenzt im Süden an Biotop 79.2.

Das Biotop wird durch die Parzelle 2 weder berührt noch beeinträchtigt.

7. Ökoausgleich

Für die Flächen der Parzelle 1 + 2 der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ mit Inkrafttreten vom 26.09.2011 wurde bereits ein Ökoausgleich mit **Abbuchung von 635 m²** aus einer bestehenden Ökokontofläche FINr. 368/14, Gemarkung Perach geleistet – Abbuchung der 635 m² am 01.02.2017.

Die Durchführung des Verfahrens für den Erlass der 1. Änderung der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ erfolgt nach § 13 b - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Ein weiterer Ökoausgleich ist somit für die 1. Änderung der Innenbereichssatzung „Innviertel Perach“ nicht mehr zu erbringen.

Perach, den

.....
Georg Eder, 1. Bürgermeister