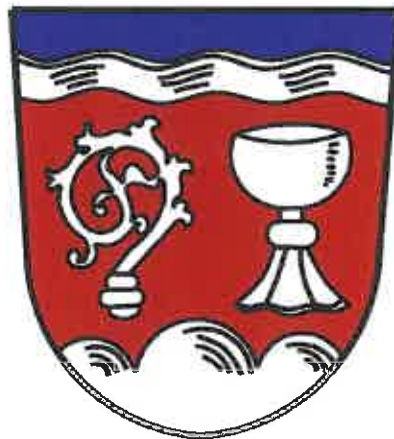


# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## GEWERBEGEBIET PILLING – ERWEITERUNG

### Begründung



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 & Zeitzler** Landschaftsarchitekten bdlA und Stadtplaner

Rachelstraße 10, 94447 Plattling

Fon 09931.6889, Fon 09931.6966

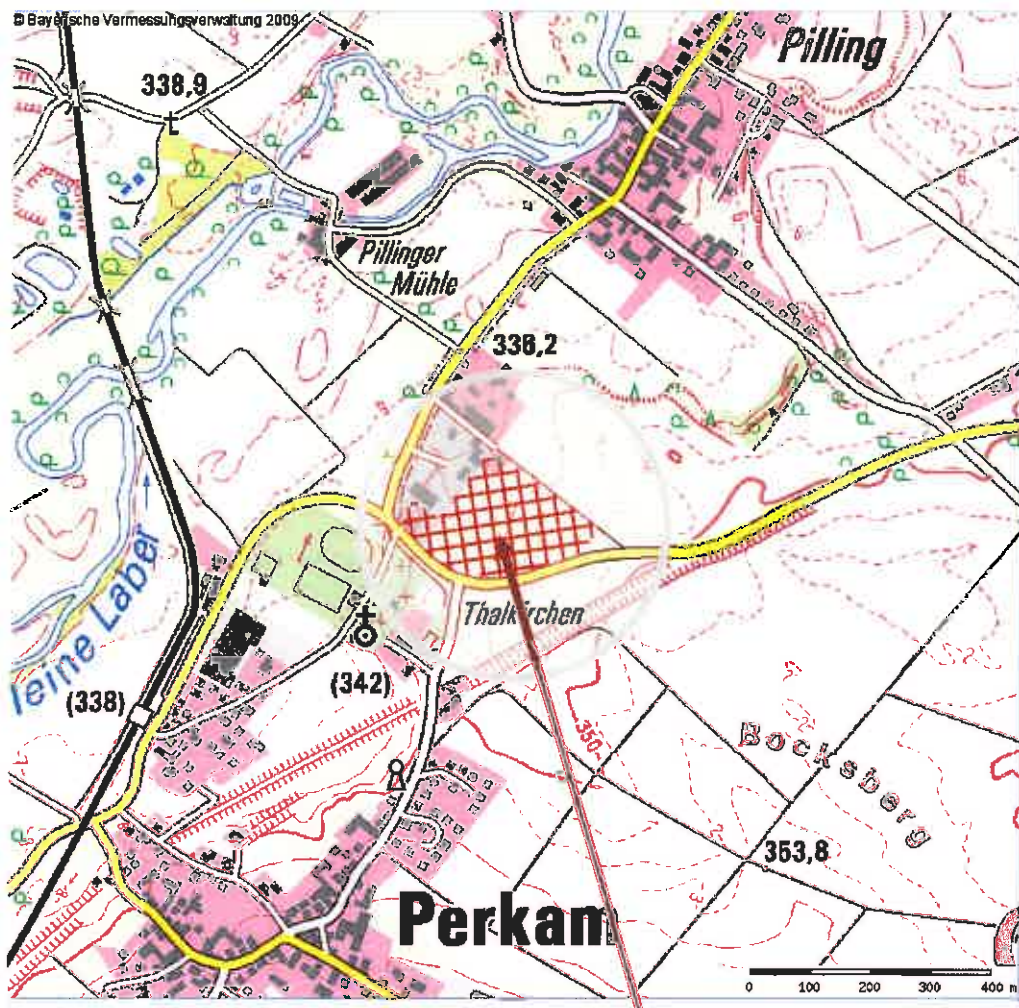
**Gemeinde Perkam: GE „Pilling, Erweiterung“  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, Begründung**

## BEGRÜNDUNG

### 1. RAHMENBEDINGUNGEN

#### 1.1 Lage des Geltungsbereichs

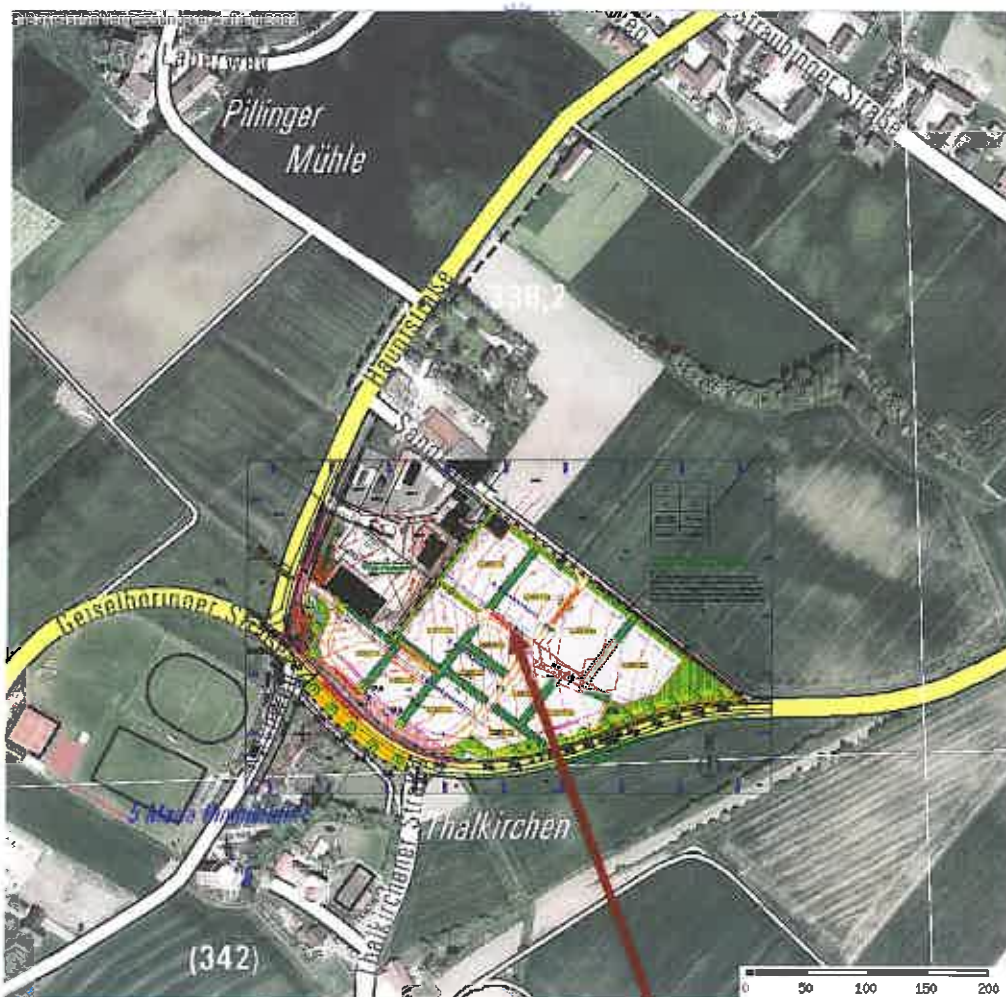
(Quellen: Bayer. Vermessungsverwaltung, Planung: Ing. Büro Weiss)



**GE Pilling, Erweiterung**

topografische Karte

## Gemeinde Perkam: GE „Pilling, Erweiterung“ Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, Begründung



Luftbild-Fotomontage

**GE Pilling, Erweiterung**

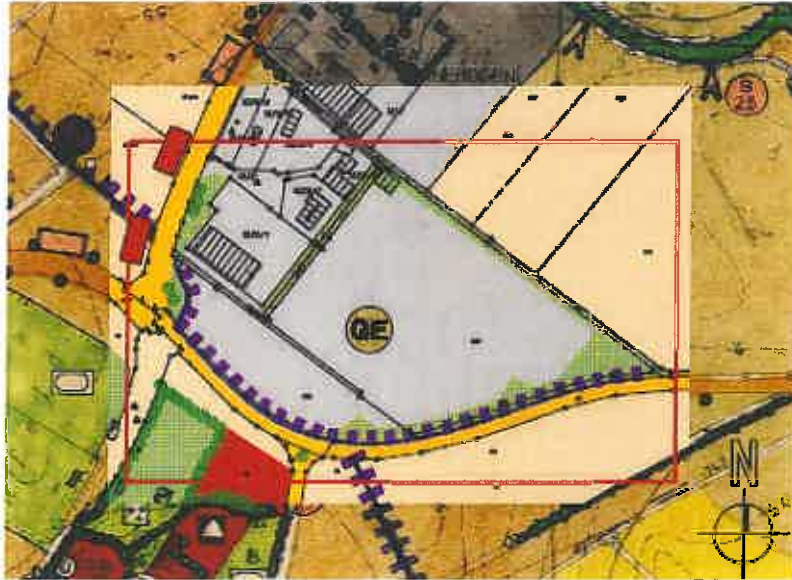
Das Planungsgebiet liegt nordöstlich des Hauptortes der Gemeinde Perkam im Ortsteil Pilling unmittelbar im Anschluss (östlich) an das bestehende Gewerbegebiet. Das neu geplante Gebiet wird nach Süden und Osten von der Staatsstraße St 2142 begrenzt. Den nordöstlichen Abschluss stellt ein Feldweg zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche dar.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 1021, 1022, 1023, 1024 und 1025. Der Großteil des Geltungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Fl.Nr. 1022, 1023 und 1025). Die Flurnummer 1021 dient derzeit als Feldzufahrt. Auf der Flurnummer 1024 ist ein Entwässerungsgraben gelegen. Der im Kataster ausgewiesene Feldweg auf der Flurnummer 1023 ist nicht existent. Auch in Zukunft ist eine derartige Nutzung nicht vorgesehen.

Die ebenen Grundstücke im Geltungsbereich sind unbebaut. Prägende Grünstrukturen oder prägende Oberflächengewässer liegen nicht vor.

## Gemeinde Perkam: GE „Pilling, Erweiterung“ Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, Begründung

### 1.2 Aussagen des Flächennutzungsplans



In dem im Parallelverfahren aufgestellten Deckblatt Nr. 11 zum Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbegebiet dargestellt.

### 1.3 Grundstückserschließung

Im neuen Gewerbegebiet sollen örtliche und ortstypische Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Die Erschließung ist in 3 Bauabschnitten vorgesehen:

1. Bauabschnitt : Parzellen 1 mit 4 aus den Flurnummern 1025, 1024 und eines Streifens der 1022 mit einer Umkehrmöglichkeit auf der geplanten Parzelle 6.

Parzellenflächen:

Parzelle 1	2.301 m <sup>2</sup>
Parzelle 2	2.505 m <sup>2</sup>
Parzelle 3	2.340 m <sup>2</sup>
Parzelle 4	696 m <sup>2</sup>
<b>Parzellen 1-4 gesamt</b>	<b>7.842 m<sup>2</sup></b>

Diese Parzellen sind für bereits ortsansässige Firmen reserviert.

**Gemeinde Perkam: GE „Pilling, Erweiterung“  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, Begründung**

2. Bauabschnitt : Parzellen 5 mit 9 aus den Flurnummern 1021, 1022 und 1023 (Teilflächen), einschl. Herstellung der endgültigen Wendeanlage

Parzellenflächen:

Parzelle 5	2.675 m <sup>2</sup>
Parzelle 6	1.427 m <sup>2</sup>
Parzelle 7	1.275 m <sup>2</sup>
Parzelle 8	1.413 m <sup>2</sup>
Parzelle 9	2.800 m <sup>2</sup>
<b>Parzellen 5-9 gesamt</b>	<b>9.590 m<sup>2</sup></b>

3. Bauabschnitt : Parzellen 10 mit 13 aus den Flurnummern 1021, 1022 und 1023 (jeweils die Restflächen)

Parzellenflächen:

Parzelle 10	2.988 m <sup>2</sup>
Parzelle 11	2.942 m <sup>2</sup>
Parzelle 12	3.466 m <sup>2</sup>
Parzelle 13	3.341 m <sup>2</sup>
<b>Parzellen 10-13 gesamt</b>	<b>12.737 m<sup>2</sup></b>

#### 1.4 Verkehr

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt von der im Westen gelegenen Kreisstraße SR 20 aus über eine neu herzustellende Straße. Über eine Behelfsausfahrt im Norden des Gebietes besteht im Bedarfsfall eine zweite Möglichkeit das Gebiet zu verlassen. Im Normalfall wird das Gebiet jedoch über die genannte Erschließungsstraße verlassen. Hierfür wird eine Wendeanlage mit 21m Durchmesser angelegt.

Für die Zwischenausbaustufe des 1. Bauabschnitts wird am Übergang 1./2. Bauabschnitt eine Wendemöglichkeit geschaffen.

**Gemeinde Perkam: GE „Pilling, Erweiterung“  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, Begründung**

## **1.5 Ver- und Entsorgung**

Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle zu versickern.

Die im Straßenraum anfallenden Niederschlagswässer werden über Sinkkästen gesammelt und der zu vergrößernden Straßenmulde entlang der St 2142 zugeleitet. Die weitere Ableitung erfolgt über das nach wie vor bestehende Grabensystem an der SR 20.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt in der öffentlichen Kanalisation zur Kläranlage Perkam.

Versorgungsleitungen für Energie und Telekommunikation werden im öffentlichen Straßenbereich eingebaut. Das EVU für die Stromlieferung ist die E.on AG.

Für die Wasserversorgung ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Spitzberggruppe zuständig. Der Einbau der Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt im Straßenbereich.

Für die Abfuhr der Müll- und Reststoffe ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land zuständig.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Schaffung neuer Gewerbeflächen soll die Struktur in der Gemeinde Perkam durch Konzentration der Gewerbebetriebe verbessert werden. Insbesondere soll daher den bereits ortsansässigen Betrieben, die teilweise in stark durch Wohn- und Aufenthaltsfunktion geprägten Siedlungsbereich ansässig sind, Raum für die Ansiedlung gegeben werden.

Mit der Erschließung in Bauabschnitten kann flexibel kurzfristig auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen reagiert werden.

In Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert sich die Planung an der Struktur des vorhandenen Gewerbegebietes.

**Gemeinde Perkam: GE „Pilling, Erweiterung“  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, Begründung**

### **3. Grünordnung, Eingriffsregelung und Umweltbericht**

Zur Einbindung in die Landschaft wird das Gebiet an den freien Rändern mit einem mindestens 5 m und teilweise bis über 20 m breiten Pflanzstreifen eingegrünt. Der Bebauungsplan enthält zudem eine Reihe von Festsetzungen zur Begrünung.

Zur Kompensation des durch die Ausweisung des Gewerbegebietes entstehenden Eingriffs werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. §9, Abs. 1a BauGB Ausgleichsflächen festgesetzt.

Diese Maßnahmen wurden zusammen mit dem Umweltbericht vom Büro Wartner & Zeitler, Landshut und Plattling, aufgestellt. Der Umweltbericht ist im Anschluss an diese Begründung wiedergegeben.

### **4. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet „GE“ gemäß §8 BauNVO festgesetzt.

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt. Die maximal zulässigen Wandhöhen sind abhängig von der Dachform gestaffelt. Grundsätzlich ist die Wandhöhe mit 10,0 m über dem Bezugspunkt definiert. Bei der Wahl des Pultdachs kann die der Traufe abgewandte Wand auch bis zu 14 m hoch ausgeführt werden, um das Anbringen von Fotovoltaikmodulen auf der Dachfläche zu ermöglichen. Die maximal zulässige Firsthöhe ist mit 15,0 m festgesetzt.

Lediglich haustechnische Anlagen (Abluftkamine,...) dürfen die Maße bis 2,0 m überschreiten.

### **5. Geländegestaltung**

Im Gewerbebau wird besonderer Wert auf ebene Flächen im Grundstück gelegt. Um dies zu ermöglichen sind Abgrabungen und Aufschüttungen auf dem eigenen Grundstück zulässig. Nach Möglichkeit sollen sich Abgrabung und Aufschüttung auf dem Grundstück ausgleichen. Abgrabungen sind dabei bis 2,5 m zulässig, Aufschüttungen bis zu 1,0 m.

**Gemeinde Perkam: GE „Pilling, Erweiterung“  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, Begründung**

**6. Flächenbilanz**

Bruttobauland Geltungsbereich auf den Flurnummern 1021, 1022, 1023, 1024 und 1025	4,12 ha	=	100%
Nettobauland Parzellen 1 mit 4 = 0,79 ha Parzellen 5 mit 9 = 0,96 ha Parzellen 10 mit 13 = 1,27 ha GRZ = 0,7 => 3,02 ha * 0,7 = 2,11 ha = 51,2 % private Grünfläche mindestens 3,02 ha * 0,2 = 0,60 ha = 14,7 %	3,02 ha	=	73,3 %
Verkehrsflächen	0,39 ha	=	9,5 %
öffentliche Grünflächen	0,71 ha	=	17,2 %

**7. Umsetzung der Planung**

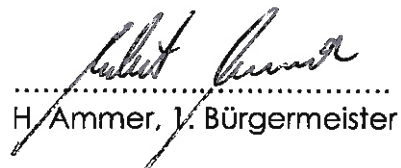
Die Erschließung des Gebietes erfolgt abschnittsweise nach dem Stand des möglichen Grundstücksverkaufs ab dem Frühjahr 2010.

Straubing, den 19.02.2010  
geändert 18.03.2010

Dipl. Ing. (FH) B. Weiss



Perkam, den \_\_\_\_\_

  
H. Ammer, 1. Bürgermeister