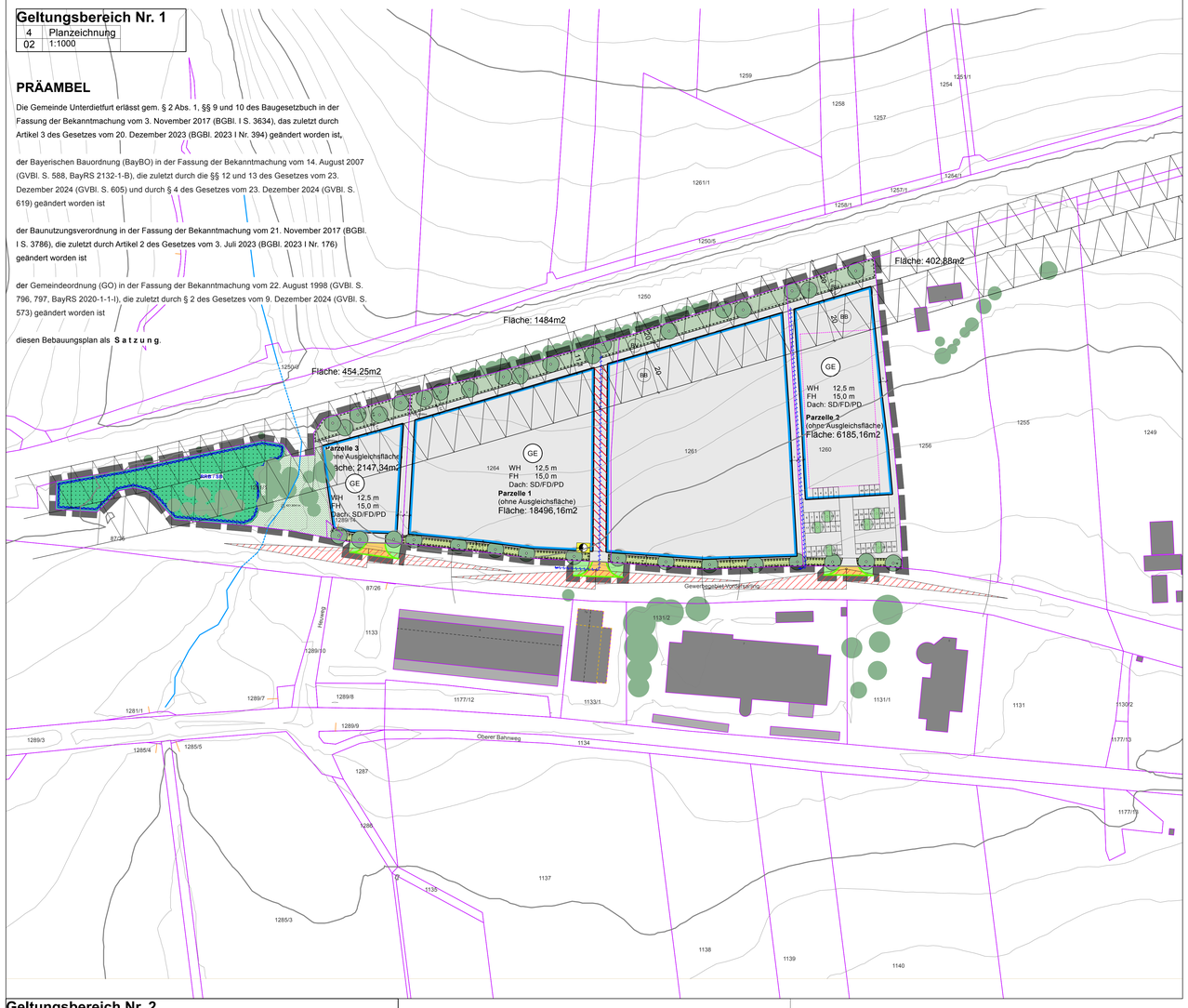
Bebauungsplan mit int. Grünordnung

„Gewerbegebiet Vordersarling West II“

Geltungsbereich Nr. 1	
4	Planzeichnung
02	1:1000



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Unterdietfurt erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

8. Grünordnung

8.1 Pflanzmaßnahmen.

8.1.1 Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:
Im GE sind innerhalb der Baugrundstücke die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens jedoch je angefangener 1500 qm Grundstücksfläche ein heimischer Baum/Obstbaum gemäß Artenliste (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.3.1 bis 8.3.2) zu pflanzen. Bäume aus Festsetzung 8.1.2 und 10.1.1 werden nicht angerechnet.

8.1.2 Fläche mit Pflanzbindung zur Neupflanzung
Es sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume an den dafür vorgesehenen Stellen mindestens jedoch ein Baum je 10m angefangener Grundstückslänge (der Fläche mit Pflanzbindung) in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16, gemäß Artenlisten (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.3.1 bis 8.3.2) zu pflanzen. Zusätzlich sind in diesem Bereich je angefangene 10 m Grundstückslänge (der Fläche mit Pflanzbindung) mindestens 6 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 gemäß Artenliste (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.3.3) zu pflanzen. Die Pflanzung soll in 3er und 5er Gruppen mit einem Abstand von 1,5 m untereinander ausgeführt werden.

8.1.3 Die Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

8.2 Sonstige Festsetzungen

8.2.1 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.

8.2.2 Von den planerisch festgesetzten Standorten sind Lageabweichungen bis zu 3,0 m gemessen von Stammmittelpunkt zulässig.

8.2.3 Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von max. 5% der Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig.

8.3 Pflanzlisten
Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen

Art der Bäume und Sträucher:

8.3.1 Großkronige Bäume:

Acer platanoides	–	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Betula pendula	–	Birke
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Quercus robur	–	Stieleiche
Tilia cordata	–	Winterlinde

8.3.2 Kleinkronige Bäume

Acer campestre	–	Feldahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Malus in Arten und Sorten	–	Apfel
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Sorbus torminalis	–	Elsbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Prunus avium in Art. und Sort.	–	Kirsche
Prunus padus	–	Traubenkirsche
Prunus in Arten und Sorten	–	Zwetschge
Pyrus in Arten und Sorten	–	Birne

8.3.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister

Amelanchier	–	Felsenbirne
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Cornus mas	–	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Haselnuss
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	–	Sanddorn
Ligustrum vulgare	–	gew. Liguster
Lonicera xylosteum	–	Heckenkirsche
Prunus spinosa	–	Schlehe
Rhmanus cartaticus	–	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Ribes nigrum	–	Schwarze Johannisb.
Ribes uva-crispa	–	Wilde Stachelbeere
Ribes rubrum	–	Johannisbeere
Rosa canina	–	Hecken-Rose
Rosa majalis	–	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	–	Wein-Rose
Salix in Arten	–	Weide in Arten
Sambucus nigra	–	Holunder
Taxus baccata	–	Eibe
Viburnum lantana	–	Wolliger Schneeb.
Viburnum opulus	–	Wasser Schneeb.

9. Artenschutz

9.1 Bei den Außen-, Parkplatz-, und Straßenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „Warmweiß“ mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen-, Parkplatz- und Werbebeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten (Lichtverschmutzung eindämmen).

9.2 Baufeldfreimachung:
Erforderliche Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

10. Ausgleichsflächen

10.1 Es werden folgende Kompensationsflächen gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes “Gewerbegebiet Vordersarling West II“ zugeordnet.

10.1.1 Fläche Nr. 1 (K.1 ff im Geltungsbereich Nr.1)
Teilflächen (Biotoptyp Bestand), Flurnummer Gemarkung, Fläche:
K 1.1 (A11 ZWP), Flurnummer 1264 und 1261, Gemarkung Huldsessen, Fläche 1484 qm zugeordnet zu Parzelle Nr.1
K 1.2 (A11 ZWP), Flurnummer 1260, Gemarkung Huldsessen, Fläche 402,9qm zugeordnet zu Parzelle Nr.2
K 1.3 (B432 4WP), Flurnummer 1291/1, Gemarkung Huldsessen, Fläche 454,2qm zugeordnet zu Parzelle Nr.3

Entwicklungsziel: Entwicklung eines mesophilen Heckengebüsches B112 (10 Wertpunkte) auf ehemals Ackerland A 11 (2 Wertpunkte)

timelag/Ab-/Aufwertung: 0 WP

Kompensation:
K 1.1 1.484 qm * (10 - 2 - 0) = 11.872 Wertpunkte zugeordnet zu Parzelle Nr.1
K 1.2 402,9qm * (10 - 2 - 0) = 3.223,2 Wertpunkte zugeordnet zu Parzelle Nr.2
K 1.3 454,2qm * (10 - 4 - 0) = 2.725,2 Wertpunkte zugeordnet zu Parzelle Nr.3

Erstgestaltungsmaßnahme:
Innerhalb der Flächen ist jeweils je angefangene 100 qm Fläche mindestens 1 heimischer Baum in der Qualität StBU 200-250 gemäß Artenlisten (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.3.1 bis 8.3.2) und 25 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 gemäß Artenliste (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.3.3) zu pflanzen. Die Pflanzung der Sträucher soll in Teilflächen K 1.1, K.1.2 und K1.3 als vierreihige Hecke mit einem Abstand von ca. 1,5 m untereinander ausgeführt werden. Das Heckengebüsch ist als freiwachsendes Heckengebüsch, nicht als Schnitthecke, mit einer Breite der Reihen von 6,5 m zu entwickeln. Für die Anlage des Gebüschs sind mind. acht verschiedene Arten gemäß der Pflanzliste zu verwenden und in etwa gleichen Anteilen zu pflanzen. Die unbepflanzten Randflächen sind als Krautsaum anzulegen. Es ist gebietsheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden.

Pflegemaßnahmen:
Ein auf den Stock setzen der Sträucher ist frühestens alle 15 Jahre zulässig. Das Auf-den-Stock-setzen der Gehölze ist nur in Abschnitten von max. 10 m zulässig und darf pro Pflegedurchgang nicht mehr als 30% des Bestandes betragen. Es ist darauf zu achten, dass immer auch „alte“ Abschnitte zur Verfügung stehen. Gehölze mit Lebensstätten (Höhlen, Spalten) sind von der Pflege auszunehmen. Es sind Überhälter zu belassen. Bei Ausfall von Pflanzen ist in der festgesetzten Qualität in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzuzubrinGen. Bestehende (dem Zielpunkt entsprechende) Gehölze können angerechnet werden.
Es sind keine baulichen Anlagen innerhalb der Fläche zulässig.

10.1.2 Fläche Nr. 2 (Fläche K.2 im Geltungsbereich Nr.2 zugeordnet zu Parzelle Nr.1).
Umwandlung von intensiv genutztem Grünland zu Streuobstbeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (mittlere bis alte Ausprägung)

Lage/Flurnummer(n): 26 Teilfläche
Gemarkung: Unterdietfurt
Fläche: 2666,7 qm
Bestand (BNT): Grünland G11 / 3Wertpunkte
Ziel (BNT) : Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (mittlere bis alte Ausprägung) B432 / 10 Wertpunkte
time lag: -1 wegen nicht Erreichens des Entwicklungszieles innerhalb von 25 Jahren
Berechnung: 2666,7 qm * (10-3-1) = 16.000,2 Wertpunkte
Erstgestaltung: Bäume: Pflanzung von 12 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm StU 14-16 3xv. Verwendung von gebietseigenen Gehölzen des Vorkommens „8.1 Alpenvorland“. Es wird zum Schutz der Gehölze ein Verbissschutz empfohlen. Der Verbissschutz ist zu entfernen, sobald er nicht mehr notwendig ist.
Wiese: (keine Maßnahmen erforderlich)
Pflege: Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt, bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen.
Wiese:
1. bis 4.Jahr = Aushagerungsphase
Mahd 3 malig 1.Mahd nicht vor dem 15. Juni, Abfuhr des Mähgutes
Ab dem 5. Jahr
Der erste Heuschnitt darf nicht vor der Hauptblütezeit der Gräser Anfang Juli erfolgen. Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen. Um das Artenspektrum aufrecht zu erhalten muss die Bewirtschaftung so erfolgen, dass vor allem die Kräuter zum Absamen kommen. Dies ist in der Regel nur mit einer Heuwerbung zu erreichen. Um einen stabilen Bestand herzustellen ist die Mahd für 25 Jahre aufrecht zu erhalten. 20% der Fläche sind als Altgrasstreifen anzulegen.
Entwicklungsdauer: Die prognostizierte Entwicklungsdauer beträgt ca. 25 Jahre

10.1.3 Fläche Nr. 3 (durch Kauf von Ökopunkten).
Der restliche Kompensationsbedarf (9.309,5 Wertpunkte) wird durch Kauf von Ökopunkten geleistet, davon sind 2.382,9 Wertpunkte für Parzelle 1 und 6.926,6 Wertpunkte für Parzelle 2 nachzuweisen.
Die Sicherung erfolgt vertraglich.

10.1.4 Fläche Nr. 4 (Fläche K.4 im Geltungsbereich Nr.3 zugeordnet zu Parzelle Nr.3).
(Umwandlung von ...
Lage/Flurnummer(n): xxx
Gemarkung: xxx
Fläche: xxx qm
Bestand (BNT): xxx
Ziel (BNT) : xxx
time lag: 0
Berechnung: xxxqm * (xxx-xxx-xxx) = xxx Wertpunkte
Erstgestaltung: xxx
Pflege: xxx
Entwicklungsdauer: Die prognostizierte Entwicklungsdauer beträgt ca. 25 Jahre

10.2 Die Anlage der Ausgleichsflächen muss spätestens ein Jahr nach Fertigstellung (bzw. Inbenutzungnahme) der Erschließungsstraße (Straßenanschlüsse) erfolgen. Fertigstellungs- und Abnahmetermin müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

10.3 In der freien Landschaft bzw. im Übergang zur freien Landschaft nur autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Platterregion bzw. Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets 6.1 Alpenvorland zulässig ist. Es wird zum Schutz der Gehölze ein Verbissschutz empfohlen. Der Verbissschutz ist zu entfernen, sobald er nicht mehr notwendig ist.

11. Niederschlagswasserbeseitigung / Wasserwirtschaftliche Belange

11.1 Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund geeigneten Versickerungsmöglichkeit des anstehenden Bodens nur versickert werden. Die quantitativen und qualitativen Nachweise DWA-M153 müssen entsprechend geführt werden.
Bevorzugt ist eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenzone umzusetzen , ist dies aus Platzgründen nicht möglich kann auch eine linienförmige Versickerung umgesetzt werden. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.
Neben der Quantität ist auch auf die Qualität des Regenwassers zu achten, d.h. eine geeignete Reinigung (abhängig von der Nutzung der Flächen) ist ebenfalls vorzusehen.

11.2 Die Rohrfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte so gewählt werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist. Ist das nicht möglich, sind geeignete Maßnahmen im Rahmen der Geländegestaltung zu treffen das ein Eindringen von Oberflächenwasser in das Gebäude verhindert.

11.3 Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Gebäudeplanung. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

11.4 Schmutz- und Regenwasser müssen in getrennten Leitungssystem kanalisiert werden.

12. Einfriedung

12.1 Einfriedungen und Zäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der Grundstücksgrenzen zulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

12.2 Maximal zulässige Höhen: bis 2,0m

12.3 Es sind nur Zäune aus Holz oder Stahl oder Maschendrahtzäune zulässig. Ein Abhängen der Zäune mit Planen oder ähnlichen Materialien oder freistehende Mauern sind unzulässig.

13. Immissionsschutz

13.1 Zulässige Geräuschkontingente

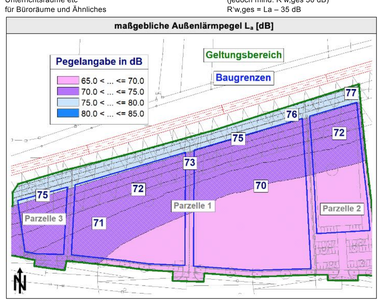
- Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die folgenden Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Parzelle	Emissions-bezugsfläche S_{EK} [m²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²] Tag	Nacht
1	17.730	66	51
2	6.045	63	48
3	20.500	68	53

S_{EK}:..... gesamte gewerblich nutzbare Fläche [m²]

- An den Immissionsorten auf Fl.Nr. 1249 der Gemarkung Huldsessen (Hauptstr. 3) und Fl.Nr. 1270 der Gemarkung Huldsessen (Winichen 1) gelten tags und nachts um jeweils 3 dB(A) erhöhte Emissionskontingente nach dem Anhang A.3 der DIN 45691:2006-12.
- An den nächstgelegenen Immissionsorten inner- oder außerhalb des Geltungsbereichs mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebiets ist die Lärmbelastung nach den Vorgaben der TA Lärm zu bewerten.

13.2 Bau-Schalldämm-Maß
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen gemäß den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm zu treffen. Außenflächen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume müssen abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a und der Raumart mindestens das folgende bewertete Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109:2018-01, Teil 1 erreichen:
- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc R'w,ges = La – 30 dB, (jedoch mind. R'w,ges 30 dB)
- für Büroräume und Ähnliches R'w,ges = La – 35 dB



13.3 Maßnahmen zum Schutz vor einwirkendem Verkehrslärm
Büroräume und sonstige schutzbedürftigen Arbeitsräume, die innerhalb der festgesetzten Baubeschränkungszone entstehen und ausschließlich über Fenster mit Blickrichtung zur B 388 belüftet werden können, sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

14. Erschließung/Schutzzonen

14.1 Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.

D. HINWEISE DURCH TEXT:

1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)

1.1 Trinkwasserversorgung

1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserversorgers (Gemeinde Unterdietfurt) anzuschließen.

1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

1.2 Löschwasserversorgung

1.2.1 Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) soll durch das bestehende Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgers (Gemeinde Unterdietfurt) gesichert werden. Der über den Grundschutz hinausgehende Bedarf ist auf den Bauparzellen darzustellen.

Die öffentliche Löschwasserversorgung und Löschwassermenge ist mit einem Zeitansatz und einer Verfügbarkeit von mindestens zwei Stunden, entsprechend der aktuell gültigen Fassung der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405, „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. – DVGW sicherzustellen. Die öffentliche Wasserleitung ist dabei so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten ein Förderstrom entsprechend der in der Tabelle 1 angegebenen Menge an Löschwasser bei einer Förderhöhe von 3 – 4 bar erreicht werden kann. Die Wasserleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen.

Die Einplanung und Einberechnung von kontaminiertem oder fäkalverschmutztem Wasser, wie z. B. aus Kläranlagen, Sammelgruben für Abwasser oder dergleichen ist für die Löschwasserversorgung nicht zulässig.

Die zuständigen Gemeinden haben bereits bei der Erschließung nach § 123 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) darauf zu achten, dass Löschwasser in einem Umfang und in einer Weise zur Verfügung steht, wie dies die Feuerwehren zur Brandbekämpfung benötigen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine bauplanrechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung, und ist bereits vor Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu überprüfen, ob diese Voraussetzung erfüllt ist.

Löschwasserentnahmestellen sind mit einem Abstand von 80 m bis maximal 120 m zu errichten.
Die Löschwasserentnahmestellen sind außerhalb möglicher Trümmerschatten am Fahrbahnrand einzubauen, und gem. DIN 4066 zu kennzeichnen.
Kann durch die öffentliche Wasserleitung die geforderte Leistung zur Löschwasserversorgung nicht erreicht werden, und steht auch im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung, so kann dies durch nachfolgende Einrichtungen mit einem der Tabelle 1 entsprechenden oder ergänzenden Löschwasservolumen und Wasserinhalt errichtet und vorgehalten werden:
- Löschwasserteich DIN 14210
- Löschwasserbrunnen DIN 14220
- unterirdische Löschwasserbehälter DIN 14230

1.2.2 Zugänge, Zufahrten, sowie Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr
Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Art. 5 und Art. 31 der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit den aktuellen Technischen Baubestimmungen (BayTB), hier Ziff. A 2.1.1 in Verbindung mit der Anlage A 2.2.1.1/1 „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“, herausgegeben durch das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, sowie der DIN 14090 zu errichten

1.3 Abwasserentsorgung

1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an das Abwassersystem der Gemeinde Unterdietfurt anzuschließen.

1.3.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.

1.4 Oberflächenwasserbeseitigung

1.4.1 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Keller und Lichtschächte sollen wasserdicht ausgebildet werden. Die Gebäude sollen bis ca. 25cm über der geplanten (anstehenden) Geländeoberkante wasserdicht ausgebildet (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

1.4.2 Bei Einreichung eines Bauantrages oder Genehmigungsfreistellungsverfahren bei der Gemeinde Unterdietfurt ist ein Abwasserplan / Entwässerungsplan (Schmutz- und Regenwasserentsorgung) laut der Gemeindlichen Entwässerungssatzung vorzulegen.

1.4.3 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Rottal-Inn zu beantragen.

1.4.4 Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über Straßenabläufe dem geplanten Regenwasserkanal zugeleitet.

1.4.5 Es wird empfohlen das anfallende – nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) auf den Privatgrundstücken in geeigneten Zisternen zu speichern und als Brauchwasser für Toilettenspülungen oder zur Freiflächenbewässerung zu nutzen.

1.4.6 Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums: www.fb-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser. Weiterhin möchten wir auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hinweisen: https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

1.5 Sparten

1.5.1 Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren.

1.5.2 Es sind nur marktübliche Hauseinführungssysteme zulässig, die bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.

1.5.3 Belange der Bayernwerke:
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im “Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.
Die Verlegung erfolgt überwiegend auf öffentlichem Grund innerhalb der Wege- und Verkehrsflächen. Es erfolgt eine rechtzeitige Koordinierung der Spartenträger.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Es wurde ein Trafostandort im Planungsgebiet festgesetzt, sollten weitere erforderlich werden können noch zusätzliche Standorte vorgesehen werden.

Das “Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten. Die “Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von den Bayernwerken betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden. Das Portal erreichen Sie unter:
https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html
Die Merkblätter können im Rathaus der Gemeinde Unterdietfurt eingesehen werden.

2. Verkehr

Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen keine genehmigungsfreien Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die eine Höhe von 0,80m über die Fahrbahnebene überschreiten. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Gemeinde abzustimmen.

3. Immissionsschutz

3.1 Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 02.09.2025 (Bericht Nr. 2814-2025 / SU V01) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Unterdietfurt eingesehen werden.

3.2 Bei Antrag auf Neu-Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist nachzuweisen, dass die nach den jeweiligen Immissionskontingenten zulässigen und nach der DIN 45691:2006-12 zu berechnenden Immissionskontingente eingehalten werden.

3.3 Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb von Gewerbegebieten zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte „j“ nach Nr. 1 Pkt. 13.2 der Festsetzungen durch Text LEK_j durch $LEK_j + LEK_{zus,j}$ zu ersetzen ist.

3.4 Die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung eines Vorhabens hat nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

3.5 Sind eine Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen. Das heißt, es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

3.6 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den jeweils geltenden Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze der DIN 45691).
- Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgelegten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109.

3.7 Die maßgeblichen Außenlärmpegel La für die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maßes nach der DIN 4109 berechnen sich aus einer energetischen Addition der für das Prognosejahr 2040 nach den Vorgaben der RLS-19 prognostizierten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel, der für das Prognosejahr 2030 nach den Vorgaben der Schall 03:2012 ermittelten Schienenverkehrslärmbeurteilungspegel und des tagsüber in einem Gewerbegebiet zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm sowie unter Berücksichtigung der nach Kapitel 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. erforderlichen Zuschläge (z.B. für die erhöhte nächtliche Störwirkung für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume). Der gemäß Kapitel 4.4.5.3 der DIN 4109-2:2018-01 zulässige Abschlag um pauschal 5 dB(A) auf die Beurteilungspegel für Schienenverkehr findet keine Anwendung.

3.8 Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: Rw (C;Ctr) = 37 (-1;-3). Der Korrekturwert „Ctr“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts Ctr erreicht wird.

3.9 Die anlagenbedingten Lärmimmissionen von eventuell im Freien betriebenen kälte-, wärme- oder lüftungstechnischen Geräten müssen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tag- und Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und dürfen nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.

4. Altlasten/Boden

4.1 Die vorliegenden Böden sind durch Analytik zu bewerten (Schadstoffgehalt nach LAGA/DepV) und bei zulässigen Maßnahmen (z.B. Verfüllungen) zu verwerten oder ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. Erdaushubdeponie). Bei Ergebnissen über Z1.1 oder DK 0 ist die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren.

4.2 Werden organoleptische Auffälligkeiten oder Störstoffe festgestellt, ist ebenso die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren um die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Erkundung) festzulegen.

4.3 Auffüllmaßnahmen: es dürfen ausschließlich Böden aus der Region (d.h. Kommune oder im Umgriff der Flächen) oder analysierte Böden deren Zuordnungsklasse nach LAGA keine Verschlechterung darstellt (z.B. vorliegend LAGA Z 0 -> keine Auffüllung mit LAGA Z 1.1), Verwendung finden.

4.4 Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzu