

Gemeinde Unterdietfurt



BPL „Sarling Nord“

DECKBLATT NR. 3

DATUM 04.03.2025

STAND Vorentwurf

BREINL. ■ ■ ■
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Industriestraße 1 | 94419 Reisbach
t. 08734 - 93 91 396
mail. info@breinl-planung.de
web. www.breinl-planung.de

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Unterdietfurt erlässt diese Bebauungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **Satzung**

Die Satzung besteht aus

- Teil A: bisherige Planzeichnung (**Siehe Plan**)
 - Teil B: geänderte Planzeichnung / Geltungsbereich der 3. Änderung (**Siehe Plan**)
 - Teil C: geänderte planliche und textliche Festsetzungen (**Siehe Plan**)
 - Teil D: Begründung
 - **Verfahrensvermerke (Siehe Plan)**
- I. Geltungsbereich der 3.Änderung:
Die Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 3 gilt für die Flurnummer(n) 1214, 1214/10, 1211, 1211/10, 1222/7 (Teil), 1204/22, 1204/21, 1204/14, 1204/18, 1204/17 (Teil) 1214/7, 1214/8, 1211/8, 1211/6, 1214/6, 1214/5, 1214/2, 1214/3, 1211/2 und 1211/3 der Gemarkung Huldessen, Gemeinde Unterdietfurt
- II. Im Übrigen gelten, sofern sie nicht durch vorliegende Planzeichnung oder Festsetzungen durch Planzeichen bzw. Festsetzung durch Text geändert wurden, die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.10.1994.

TEIL D) Begründung

D.1 Ziel und Zweck der Planung:

Der Bebauungsplan „Sarling Nord“ wurde bisher zweimal geändert.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll im Wesentlichen dem Ziel des Flächensparens und einer kompakten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen werden. Einem

unverhältnismäßigen Flächenverbrauch durch unwirtschaftliche Bebauungstypologien soll entgegengewirkt werden, dies sind u.a. Bebauungen mit eingeschossigen „Tiny-Häusern“. Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan wurde diesem Belang bisher nur unzureichend Rechnung getragen, daher wird der Bebauungsplan durch vorliegende Planung, mit dem Ziel „Flächen zu sparen“ und einer Vergeudung von Wohnbaufläche durch Festsetzung einer flächensparenden Bauweise, Rechnung getragen.

D.2 Wesentliche Änderungen:

D.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Zur Erreichung des unter Pkt. D.1 genannten Zieles werden folgende Festsetzungen geändert.

D. 2.1.1 Geschossflächenzahl

Zusätzlich zur bisher festgesetzten Obergrenze der max. zulässigen Geschossflächenzahl soll nun auch eine „Mindest-Geschossflächenzahl“ festgesetzt werden, hier mindestens 0,20. Diese „Mindest-Geschossflächenzahl“ liegt unter der derzeitigen Geschossflächenzahl der bereits bebauten Grundstücke.

D. 2.2 Grünordnung / Kompensation

Es werden keine Festsetzungen zur Grünordnung geändert, noch wird das Maximalmaß der baulichen Nutzung erhöht, daher sind weder Aussagen zur Grünordnung noch eine Änderung der Eingriffs-/Ausgleichs-Ermittlung erforderlich.

Verfahrensvermerke (Regelverfahren nach BauGB) Siehe Planteil



.....
1.Bürgermeister
Bernhard Blümelhuber

Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.