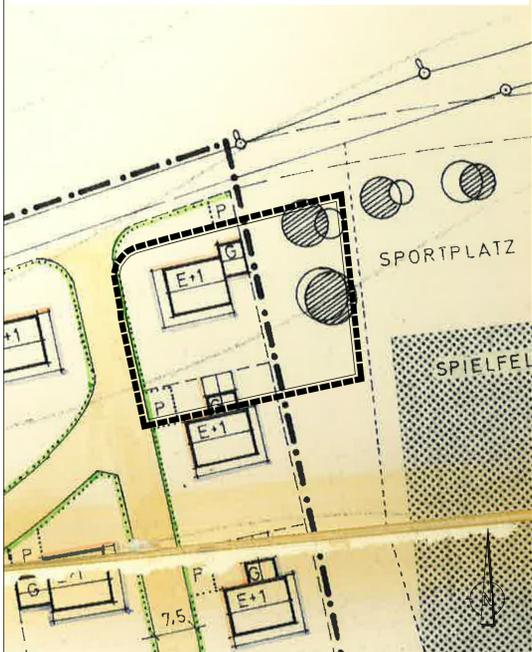
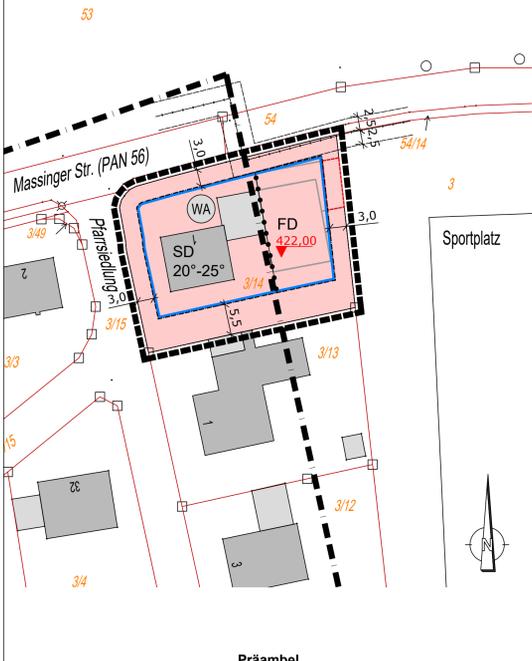


Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Pfarrsiedlung" - rechtskräftige Fassungen M 1:500



I. PLANZEICHNUNG M 1:500

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Pfarrsiedlung" gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren



Präambel
Die Gemeinde Unterdietfurt im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 b Baugesetzbuch (BauGB) ...

§1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Pfarrsiedlung" gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren ist die Planzeichnung M 1:500 vom 08.11.2022 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung
Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Pfarrsiedlung" gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:500 / 1:500) mit zeichnerischem Teil vom 08.11.2022, Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom 08.11.2022

Gemeinde Unterdietfurt, den ... Bernhard Blümehuber, 1. Bürgermeister

FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "PFARRSIEDLUNG" GELTEN AUSSCHLIESSLICH DIE FOLGENDEN TEXTLICHEN UND PLANLICHEN FESTSETZUNGEN. DIE URSPRÜNGLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES "PFARRSIEDLUNG" WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG INSGESAMT DURCH DIE FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG ERSETZT.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO; Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht zulässig.
2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
2.1 Baugrenze
2.2 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ... hier Zweckbestimmung: Garagen, Carports, Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
3.0 SONSTIGE PLANZEICHNUNGEN UND FESTSETZUNGEN
3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Pfarrsiedlung" (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)
3.2 festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null für das jeweilige Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)
3.3 Abgrenzung des Maßes der Nutzung, hier: unterschiedliche Bereiche mit zulässigen Dachformen und Dachneigungen
3.4 unterirdische Wasserleitung DN 100 Bestand mit Schutzzone von beidseits 2,5 m
4.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Pfarrsiedlung"
4.2 Flurstücksgrenze
4.3 Flurstücksnummer
4.4 Bestandsgebäude
5.0 HINWEISE
5.1 Bemaßung
5.2 geplante Gebäude

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO
1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)
1.1.1 GRZ Grundflächenzahl: max. 0,4
1.1.2 GFZ Geschossflächenzahl: max. 0,7
1.1.3 Wandhöhe (WH) für Hauptgebäude
traufseitige Wandhöhe maximal zulässig 7,0 m
Für die traufseitige Wandhöhe (WH) gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.3.2 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika Flachdach.
Bei Flachdächern ist die max. zulässige traufseitige Wandhöhe der max. Gebäudehöhe gleichzusetzen.
1.2 Bauweise
Für das Baugebiet gilt die offene Bauweise.
maximale Gebäudelänge bis 50 m
offene Bauweise: seitlicher Grenzabstand mind. 3 m
1.3 Abstandsflächen
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO in der derzeit gültigen Fassung. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nm. 4 und 22 BauGB)
Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Nebenanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO zulässig:
• einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m³,
• Terrasse auch mit Überdachungen mit einer Fläche von max. 30 m² mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0 m
• Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 75 m³
• Stellplätze
Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Somit sind Garagen, Carports, Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen, Punkt II 2.2 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II. 2.1 zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BAYBO

- 2.1 Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen für Hauptgebäude gem. Planeintrag
- Satteldach 20° - 25°
- Flachdach bis 5°
Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudesseite.
2.2 Dachgauben
Dachgauben sind zulässig.
2.3 Dachdeckung für Hauptgebäude
Ziegel in Rot- u. Brauntönen, Gründächer, Flachdächer.
Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich erlaubt.
3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
3.1 Dachform, -neigung, -deckung
Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Hauptgebäude, siehe Punkt III.2.0.
4.0 FESTSETZUNGEN ZU STELLPLÄTZEN (Art. 81 BayBO)
4.1 Stellplatzanzahl
Pro Wohneinheit ist mind. 2 PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze können angerechnet werden. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.
4.2 Befestigung PKW-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfengepflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

5.0 EINFRIEDUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 5.1 Einfriedung / Zaunsockel
Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig.
An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.
Zaunhöhe max. 1,00 m ab OK fertiges Gelände.

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

6.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 6.1 Die Beseitigung des Wassers wird über einen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal gewährleistet.
6.1.1 Schmutzwasser
Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal zuzuführen.
6.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)
Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser über Wasserrückhalteeinrichtungen gedrosselt dem bestehenden Mischwasserkanal zuzuführen. Die Entwässerungsplanung mit einer ausreichenden Rückhaltung und Drosselung ist im Rahmen des Einzelbauvorhabens mit der Gemeinde Unterdietfurt und dem Planungsbüro Eger GmbH, Reut abzustimmen.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW/FreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteanlagen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- Allgemeines
Die privaten Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.
Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen:
Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenpflanzung:
Pflanzqualitäten:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 18 -20 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm
Sträucher:

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 2.1 Nicht überbaute Grundstücksfläche
Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche muss begrünt werden. Diese Flächen sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 1/5 der begrünt Fläche muss mit Sträuchern aus der Artenliste Punkt IV.3.3 bepflanzt werden.

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 3.1 Bäume I. Ordnung:
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
3.2 Bäume II. Ordnung:
Malus domestica Wild-Apfel
Prunus avium Vogel-Kirsche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm)
Obstbäume als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Juglans regia Walnuss als Sämling
3.3 Sträucher:
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Cornus mas Kornekirsche
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hunds-Rose
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edellichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.
Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelsäugende Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelsäugende Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

6.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

7.0 ARTENSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1 Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen
Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die auf Grund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

7.2 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung hat mit insektenfreundlichen LED-Leuchten mit einem warmweißen Licht zu erfolgen (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin). Das Lampengehäuse muss gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

- Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume: Baumgruben: 150 x150 x 80 cm
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

3.0 BODENDENKMÄLER
Innerhalb des Geltungsbereiches und im näheren Umfeld des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler kartiert. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 BAUMATERIALIEN
Es sollen nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/ Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...).

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

6.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN
Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baumgruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlasten deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

7.0 SAAT- UND PFLANZGUT
Für Ansäten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

8.0 SOLARENERGIE
Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

9.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE
Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalarückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet jedoch in einem wassersensiblen Bereich. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden. Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
• Alle möglichen Wassereindringewege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
• Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
• Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.
Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

10.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen im Bereich von Bestandsleitungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

11.0 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO und DIN 14090 entsprechen.
Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwille den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde Unterdietfurt bereitgestellte Maß von 48 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

12.0 REGENWASSERZISTERNEN

Es wird empfohlen, das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen zu sammeln und für die Freiflächenbewässerung bzw. Toilettenspülung zu verwenden. Es muss gewährleistet sein, dass kein Verbund mit dem Trinkwasserkreislauf besteht.

12.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

13.0 KREISSTRASSE PAN 56

Der angrenzende Abschnitt der Kreisstraße PAN 56 liegt innerorts. Das staatliche Bauamt weist ausdrücklich darauf hin, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßenimmissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

14.0 SCHALLSCHUTZ

Von den bestehenden Sport- und Spielanlagen auf der Gemeindefläche im Osten ist von keiner über das erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung auszugehen, da diese ausschließlich im Rahmen der jeweiligen Nutzungsart genutzt werden.

15.0 AUSGLEICHSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Eine Ausgleichsfläche gem. Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt wird.

ZUGÄNLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.

Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Gemeinde bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Pfarrsiedlung" gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren
Gemeinde Unterdietfurt
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Verfahrensvermerke

- 1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat von Unterdietfurt hat in der Sitzung vom 02.08.2022 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Pfarrsiedlung" gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 05.08.2022 ordentlich bekannt gemacht.
2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 06.09.2022 den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Pfarrsiedlung" gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren in der Fassung vom 06.09.2022 geneigt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.
3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Pfarrsiedlung" gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren in der Fassung vom 06.09.2022 erfolgte in der Zeit vom 19.09.2022 bis einschließlich 21.10.2022.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zur Entlast der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Pfarrsiedlung" gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren sind die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 12.09.2022 bis einschließlich 21.10.2022 beteiligt.
5. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Ausgaben über Rückkosten auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschäftigten können wieder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte nach aus den Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Gemeinde Unterdietfurt, den ... Bernhard Blümehuber, 1. Bürgermeister

Gemeinde Unterdietfurt, den ... Bernhard Blümehuber, 1. Bürgermeister

Unterschrift: Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

ENTWURFSBEARBEITUNG: 06.09.2022, 08.11.2022

ENTWURFSVERFASSER: JOCHAM + KELLHUBER Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Sportplatz 7 Kapuziner Straße 15
84533 Unterdietfurt
Tel: +49 9903 20 141-0 Fax: +49 9903 95 76 57
Tel: +49 9903 20 141-20 Fax: +49 9903 95 76 57
www.jocham-kellhuber.de