



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 11-15 BauNVO)
 Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 "HAUSBERG OST II"
 Gemeinde Unterdietfurt
 als allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 Auf dafür geeigneten Grundstücken sind auch Doppelhäuser zulässig.

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 16-21 BauNVO)
 Zahl der Vollgeschosse
 als Höchstgrenze: $Z = II$ (2 Vollgeschosse)
 $Z = I + D$ (1 Vollgeschoss mit ausbaufähigem Dachgeschoss)
 Grundflächenzahl: $Z = I + U$ (1 Voll- und 1 Untergeschoss)
 GRZ = 0,30
 Geschossflächenzahl: GFZ = 0,50
 Bauhöhe: Traufhöhe siehe textl. Festsetzungen

Schema der Nutzungsschablonen (Erläuterung)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Z
WA = allgemeines Wohngebiet	II = Höchstgrenze: 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
0,30	0,50
Bauweise	Dachform
o = offene Bauweise	SD

1.2 BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
 (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 u. 23 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Nebenanlagen einschliesslich Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.2.1 DACHGESTALTUNG
 SD = Satteldach
 D = 32° ± 4° = Dachneigung von 28°-36° ist zulässig.

1.3 GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
 (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

MINDESTGRÖSSE: Bei allen geplanten Grundstücken
 600 qm bei Einzelhäusern
 350 qm bei Doppelhäusern

1.4 FLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN
 (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fläche für private Stellplätze als Stauraum nach GarVO bei Doppelgaragen mind. 5,00qm breit. Die Einfriedung dieses Stauraumes ist nicht zulässig. Zufahrt in Pfeilrichtung

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite
- Straßenbegleitende Grünfläche (öffentlich)
- andere Fahrbahnbefestigung (siehe Punkt 1.2.7 textl. Festsetzungen)
- öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite in Kiesbauweise
- Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
 Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Pflasterfläche
- Übergangstreifen (Rasentruflächenpflaster)

1.6 BEPFLANZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- zu erhaltender Baumbestand
- zu pflanzende Laubbäume im öffentlichen Bereich
- 1-reihige Strauchpflanzung im privaten Bereich zu pflanzen
- 4-reihige Baumhecke im privaten Bereich zu pflanzen
- 3-reihige Baumhecke im öffentlichen Bereich zu pflanzen
- zu pflanzende Bäume im privaten Bereich (hierbei ist nicht der genaue Standort sondern die Anzahl je Grundstück ausschlaggebend)
- Festgesetzte Grünzonen mit teilweise zu erhaltender Baumbestand, auch zur Anlage Muldenversickerung und Ortsrandeinpflanzung

1.7 GELTUNGSBEREICH (§9 Abs. 7)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Maßgeblich ist die Grundstücksgrenze an der Innenseite des Planzeichens.

1.8 HINWEISE

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenlinie
- Parzellennummerierung
- vorgeschlagene Baukörper
 Die eingetragene Firstrichtung gilt als Vorschlag. Eine abweichende Firstrichtung ist zulässig, soweit dies innerhalb der Baugrenzen möglich ist.
- öffentlicher Kinderspielfeld
- Muldenversickerung des Oberflächenwassers mit offenen Gräben.
 Wasserableitung nach gesonderten Projekt.
- Vorgeschlagener Schallschutzwall zur Abschirmung des Sportplatzes.
 Wallhöhe sowie event. Schallschutzwand entsprechend Ausführungsplanung.
 Bei den Parzellen 3, 4, 5 und 6 sind die Schlafräume der Lärmbewandlung Seite zuzuordnen.

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB in der Fassung vom 08.12.1986
 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990
 PlanV in der Fassung vom 18.12.1990
 BayBO in der jeweils gültigen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.03.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.03.1994 hat in der Zeit vom 02.04.94 bis 02.05.94 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.03.1994 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.94 bis 02.05.94 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt/Gemeinde Unterdietfurt hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 28.03.1994 als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt hat zum Bebauungsplan mit Schreiben vom 28.03.1994 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 28.03.1994 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

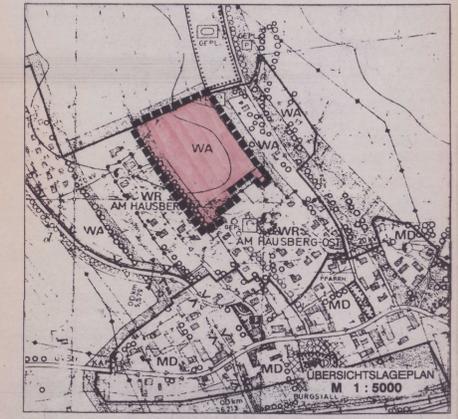
Auf Vorschriften der §§ 39 bis 44 des Baugesetzbuches (BauGB) über die Fristgemäßigkeit der Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

*Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.
 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

..... den
 (Stadt / Gemeinde) (Siegel)

 (Oberbürgermeister / Bürgermeister)

GELÄNDESCHNITT
 ZUM SPORTPLATZ
 M 1:500



BEBAUUNGSPLAN "AM HAUSBERG - OST II"

MIT EINGEARBEITETEN GRÜNDUNGSPLAN
 MASSSTAB 1:1000

GENEHMIGUNGSFASSUNG VOM 28.04.1994
 GEMEINDE: Unterdietfurt
 LANDKREIS: Rottal-Inn
 REGIERUNGSBEZIRK: Niederbayern

1. ANO: HNTV Schoske / Schürger
 2. ANO: DEZ. HÄSSLER
 VORBEREITUNGSBEZIRK: HÄSSLER
 INDIVIDUELLE BELEGUNG: DR. ING. PETER KESSLER
 34071 EGGENFELDEN, KARL POLLE STRASSE 43
 TEL. (08721) 706-188 FAX (08721) 706-105

Unterdiertfurt DEN 21.05.94
 EGGENFELDEN DEN 20.05.94

COPLAN