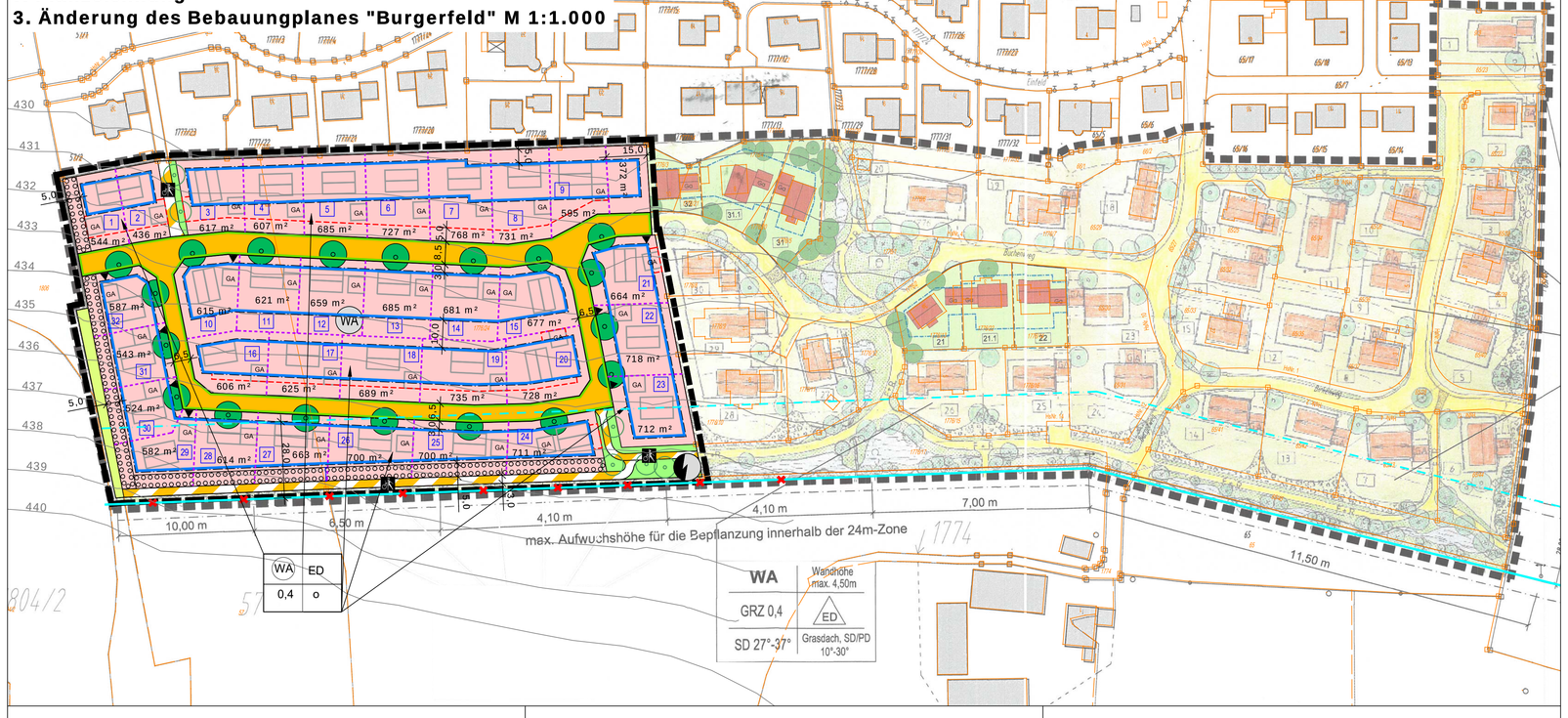
Bebauungsplan "Burgerfeld" mit 1. und 2. Änderung - rechtskräftige Fassung M 1:1.000

I. Planzeichnung
3. Änderung des Bebauungsplanes "Burgerfeld" M 1:1.000



Präambel

Die Gemeinde Unterdietfurt im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1,9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die 3. Änderung des Bebauungsplan "Burgerfeld" als Satzung.

§1
Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Burgerfeld" ist die Planzeichnung M 1:1000 vom 24.08.2017 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2
Bestandteile der Satzung
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Burgerfeld" besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 24.08.2017 mit Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom 24.08.2017

Gemeinde Unterdietfurt, den __.__.____.

Richard Schneider, 1. Bürgermeister

HINWEIS:
FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 3. ÄNDERUNG GELTEN AUSSCHLIESSLICH DIE FOLGENDEN TEXTLICHEN UND PLANLICHEN FESTSETZUNGEN.
DIE URSPRÜNGLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES "BURGERFELD" MIT 1. UND 2. ÄNDERUNG WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 3. ÄNDERUNG INSGESAMT DURCH DIE FESTSETZUNGEN DER 3. ÄNDERUNG ERSETZT.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 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 und Carports mit Nebenräumen (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

2.3 o offene Bauweise

3.0 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Straßenverkehrsfläche öffentlich

3.2 Straßenbegrenzungslinie

3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

besondere Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg

3.4 festgesetzte Grundstückszufahrten zu den Garagen
(§ 9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.0 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGANLAGEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Transformatorenstation geplant

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans (§9, Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)

6.0 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.1 öffentliche Grünfläche

6.2 **zu pflanzende Einzelbäume und Gehölze:**

6.2.1 Laubbaum I. oder II. Ordnung (Straßenbaum, gemäß Artenliste siehe Punkt IV, 3.1). Eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

6.2.2 Laubbaum I. oder II. Ordnung (gemäß Artenliste siehe Punkt IV, 3.2). Eine lagemäßige Standortverschiebung ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

7.0 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Flächen für die Landwirtschaft

8.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzung von 2-3-reihigen (die 3. Reihe mind. auf der Hälfte der Länge) Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Fläche bzw. ersatzweise pro angefangene 10 m ein Obstbaum. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV 3.2.2 und 3.3 zu erfolgen.

9.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

9.2 Flurstücksnummer

9.3 430 Höhenlinien natürliches Gelände (Abstand 100 cm)

9.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Burgerfeld" mit 1. und 2. Änderung

10.0 HINWEISE

10.1 770m² Vorschlag Parzellengrenzen mit Angaben der Größe des Baugrundstückes

10.2 5,0 Bemaßung

10.3 1 Parzellennummer

10.4 Vorschlag Wohngebäude

10.5 GA Vorschlag Garage

10.6 220 kV-Leitung mit 28m - Sicherheitszone, geplanter Rückbau über Raumordnungsverfahren läuft

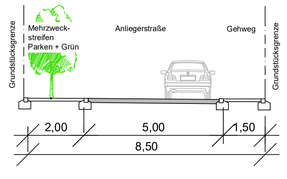
10.7 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	zulässige Haustypen
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	

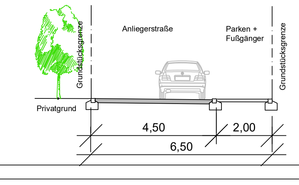
WA	ED	WA **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
		ED Einzel- und Doppelhäuser
0,4	o	0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
		o offene Bauweise

10.8 Vorschlag Regelschnitte:

VORSCHLAG REGELSCHNITT ANLIEGERSTRASSE M = 1:100



VORSCHLAG REGELSCHNITT ANLIEGERSTRASSE M = 1:100



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 Abs. 1 BauGB

1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Aus städtebaulichen Gründen sind beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einem Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

GRZ = Grundflächenzahl: max. 0,4

Wandhöhe:
Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bei den Dachformen SD, WD, ZD:
talseits: max. 6,50 m

1.2 **Bauweise**
Für das Baugebiet gilt offene Bauweise.
offene Bauweise: maximale Gebäudelänge bis 50 m

1.3 **Abstandsflächen**
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.4 **Nebenanlagen**
Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende genehmigungsfreie 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,
- Terrassenüberdachungen 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 und Carports 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 FÜR HAUPTGEBÄUDE
(§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

2.1 **Dachform und Dachneigung**
Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig.
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:
Sattel- / Walm- / Zeltdach 18° - 30°

2.2 **Dachdeckung**
Ziegel in Rot- u. Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun u. Grautönen. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt.
Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.

2.3 **Dachgauben und Dachüberstand**
Dachgauben sind bei erlaubtem Dachausbau und einer Dachneigung von min. 25° zulässig. Abstand von der Giebelwand und untereinander mindestens 1,30 m, max. Ansichtsfläche einer Gaube 2,5 m². Zulässig sind auch maximal ein Quergiebel pro Traufseite mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge im mittleren Gebäudebereich. Der First muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst sein.

2.4 **Doppelhaus**
Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Wandhöhe, Dachform - durchgehender First und Dachneigung - und Materialverwendung auszubilden.

3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
(§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

3.1 **Grenzgaragen und -nebengebäude**
Sofern Grenzgaragen gebaut werden, müssen die Dachflächen profil- und höhengleich ausgeführt werden, d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage und Gestaltung der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage. Dies gilt analog für alle sonstigen Nebengebäude.
Sofern die Garagen nicht zusammengebaut werden, ist bei dem Bau der zweiten Garage ein Grenzabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

3.2 **Wandhöhe**
Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Gebäude Punkt III. 1.1
Als maximale mittlere Wandhöhe werden 3,0 m festgesetzt.

3.3 **Dachform, -neigung, -deckung**
Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe 2.0. Zusätzlich ist Flachdach mit oder ohne Begrünung erlaubt.

3.4 **Garagenlänge**
Garagen dürfen innerhalb der festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen, Punkt II. 2.1 und 2.2 max. in einer Länge von 9,0 m errichtet werden.

4.0 GARAGENZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 **Stellplätze und Garagenzufahrten**
Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.

4.2 **Stellplatzanzahl**
Pro Wohneinheit bei Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sind mind. 2 PKW Stellplätze zusätzlich zu den Garagenstellplätzen im Baugrundstück nachzuweisen.

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

5.1 **Art und Höhe der Einfriedung**
Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen sowie Holz- und Metallzäune mit senkrechten Latten bzw. Stäben zulässig.
An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Max. Höhe 1,50 m ab OK des fertigen Geländes.

5.2 **Abstände**
Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, etc.) und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.

5.3 **Zaunsockel**
Druchgehende Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

6.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

6.1 **Auschüttungen und Abgrabungen**
Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Baugrundstücken von max. 1,0 m vor dem Hauptbaukörper bzw. dem Garagennebengebäude ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze, die an die landwirtschaftlichen Nutzflächen angrenzt, sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).

6.2 **Stützmauern**
Die Ausbildung von Stützmauern ist nur bis zu einer Höhe von 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig.

7.0 WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

Schmutzwasser
Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.

Niederschlagswasser
Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund des anstehenden Bodens nicht möglich ist, ist das gesamten Niederschlagswasser über einen Oberflächenwasserkanal dem Vorfluter zuzuführen.

Die Vorgaben der DWA Regelwerke M 153 und A 138 sind zu berücksichtigen. Bei Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die DWA Regelwerke M 153 und A 117 maßgebend.

8.0 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

8.1 **220 kV-Leitung**
Im unten dargestellten rot schraffierten Bereich ist eine Bebauung erst möglich, wenn die bestehende 220 kV-Leitung rückgebaut worden ist.

8.2 **Lage 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 flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt.
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträucher, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln bzw. Kabeltrassen einzuhalten. Hierzu ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beachten.

9.0 WEITERE FESTSETZUNGEN

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. 5 BayBO und der DIN 14090 (Fassung Februar 2007 sowie Änderung v. 24.07.2015) entsprechen.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

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

Allgemeines
Die privaten und öffentlichen Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.0 beschriebenen Arten.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².
Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

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

2.1 **Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes**
Pro 200 m² nicht überbauter und befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!).
Die Pflanzgebote gemäß Planzeichen unter Punkt II. 8.1 können angerechnet werden.

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

3.1 **Auswahlliste Straßenbäume**

3.1.1 **Bäume I. Ordnung**
Acer platanoides in Sorten - Spitz-Ahorn in Sorten
Ulmus x hollandica 'Lobel' - Schmalkronige Stadtulme
Tilia cordata 'Greenspire' - Amerikanische Stadtlinde

3.1.2 **Bäume II. Ordnung**
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn 'Elsrijk'

3.2 **Auswahlliste allgemein**

3.2.1 **Bäume I. Ordnung**
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia cordata - Winter-Linde
Quercus robur - Stiel-Eiche

3.2.2 **Bäume II. Ordnung**
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus carrierei - Apfel-Dorn
Malus domestica - Wild-Apfel
Prunus avium in Sorten - Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche

alle Obst- und Nußbäume (Mindest- Pflanzqualität: Halbstamm)
Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten u. Sorten
Walnuss: als Sämling

3.3 **Auswahlliste heimische Sträucher**
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Cornus mas - Kornelkirsche
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

In den privaten Flächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für straucharti ge und bodendeckende Bepflanzungen Ziersträucher zugelassen.

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, 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)

Allgemein
Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, 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 flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde 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 AUSGLEICHSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
Eine Ausgleichsfläche ist im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht nötig, da die maximal zu überbauende Fläche nicht vergrößert wird und durch diese Änderungsplanung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

V. HINWEISE

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

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
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

BODENDENKMÄLER
Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Bodendenkmäler aufgefunden werden sind die entsprechenden Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten.

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

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.

SOLARENERGIE
Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

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

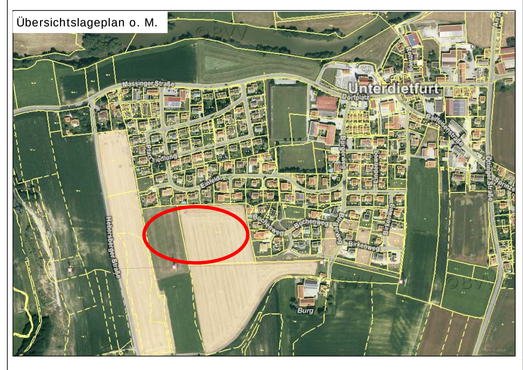
BEHINDERTENGERECHTER AUSBAU
Die Erschließungsplanung ist mit dem örtlichen Behindertenbeauftragten abzusprechen.

SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTEN
Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (z.B. Natriumdampf-Lampen, warmweiße LED-Leuchten) verwendet werden.

BESTEHENDE 220 kV-FREILEITUNG
Auch außerhalb der Schutzzone der bestehenden 220 kV Freileitung muss mit Emission gerechnet werden. Im Wirkkreis der bestehenden 220 kV Leitung können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen. Ebenso lassen sich auch außerhalb der Schutzzone der Freileitung Störungen durch die Wirkung des elektrischen Feldes (elektrische und magnetische Feldstärken) nicht gänzlich ausschließen.

Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze
Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

Übersichtslageplan o. M.



M 1:1.000

3. Änderung des Bebauungsplanes "Burgerfeld"
im vereinfachten Verfahren
gemäß §13 BauGB

Gemeinde Unterdietfurt
Landkreis Rottal-Inn
Regierunsbezirk Niederbayern

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes Stand: 2017

Unterzeichnung:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den Zeichungen und Text abgeleitet werden

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

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

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat von Unterdietfurt hat in den Sitzungen vom 02.02.2017 und 02.03.2017 die 3.Änderung des Bebauungsplanes "Burgerfeld" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.02.2017 und 14.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat von Unterdietfurt hat mit Beschluss vom 02.03.2017 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Burgerfeld" i. d. F. vom 02.03.2017 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Burgerfeld" in der Fassung vom 02.03.2017 erfolgte in der Zeit vom 03.04.2017 bis einschließlich 05.05.2017.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Burgerfeld" in der Fassung vom 02.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2017 bis einschließlich 05.05.2017 beteiligt.

5. Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Die erneute öffentliche Auslegung zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Burgerfeld" in der Fassung vom 22.06.2017 erfolgte in der Zeit vom 17.07.2017 bis einschließlich 31.07.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 10.07.2017 bis einschließlich 31.07.2017 erneut beteiligt.

6. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Gemeinde Unterdietfurt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.08.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Burgerfeld" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.08.2017 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Unterdietfurt, den __.__.____

Richard Schneider, 1. Bürgermeister

Die als Satzung beschlossene 3. Änderung des Bebauungsplanes "Burgerfeld" wurde am 01.09.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 24.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Burgerfeld" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Burgerfeld" ist damit rechtswirksam.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Unterdietfurt , den __.__.____

Richard Schneider, 1. Bürgermeister

ENTWURFSBEARBEITUNG: 02.03.2017, 22.06.2017, 24.08.2017

ENTWURFSVERFASSER:

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Sportplatz 7
94547 Iggensbach
Tel: +49 9903 20 141-0
Fax:+49 9903 20 141-29

Kapuziner Strasse 15
84503 Altötting
Tel: +49 8671 95 76 57
Fax:+49 8671 95 76 27

info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de