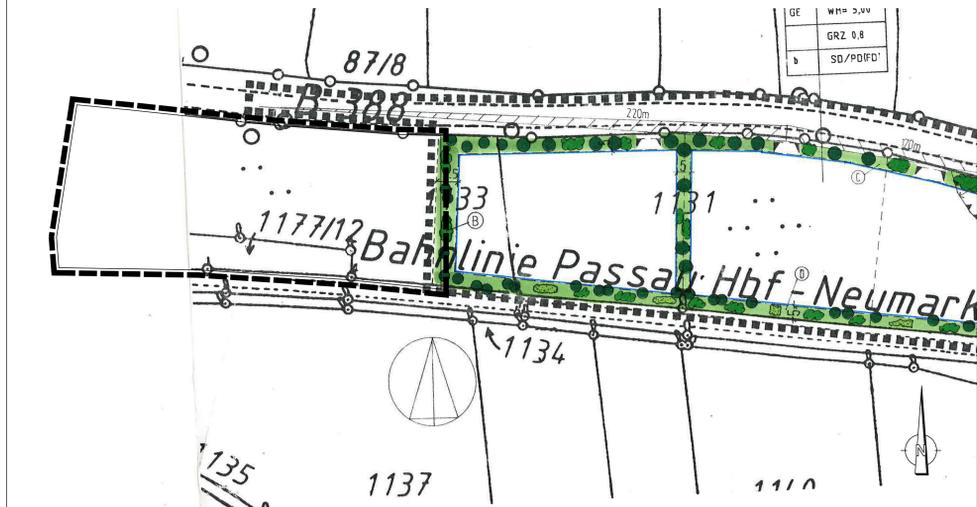
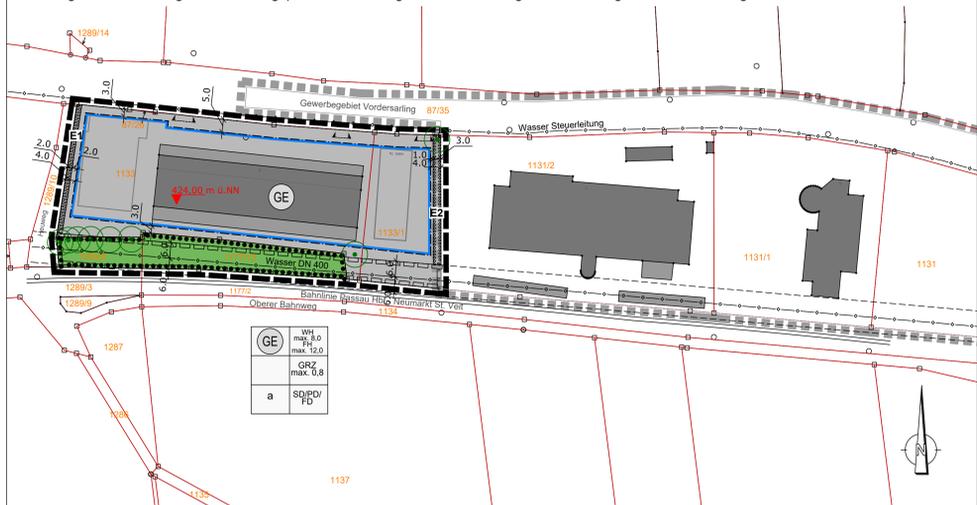


Bebauungsplan "Gewerbegebiet Vordersarlring West" mit integrierter Grünordnung
rechtskräftige Fassung
M 1:1.000



I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000
Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarlring West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2



Präambel
Die Gemeinde Untertiefurt im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Bauzugesetz (BauZG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) und 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 Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarlring West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarlring West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom _____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung
Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarlring West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom _____ Übersichtslegeplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung mit Umweltbericht vom _____

Gemeinde _____ den _____
Untertiefurt _____ Bernhard Bilmlerhuber, 1. Bürgermeister

Die PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET VORDERSARLING WEST" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG EINSCHLIESSLICH DER DECKBLATTÄNDERUNG NR. 1 WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DURCH DECKBLATT NR. 2 DURCH DIE FOLGENDEN FESTSETZUNGEN ERSETZT.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO; unzulässig sind die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 a abweichende Bauweise: wie offene, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen.

2.2 Baugrenze

3.0 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauNVO)

3.1 bestehende Hauptwasserleitung der Stadtwerke Eggenfelden (DN 400) mit Schutzröhren, beidseitig 6,0 m gem. Planeintrag

3.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Dienstbarkeit für Hauptwasserleitung mit Schutzstreifen

4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblatts Nr. 2 zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauNVO, Innenkante maßgebend)

4.2 festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null für das jeweilige Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauNVO)

4.3 Ein- und Ausfahrt

5.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauNVO)

5.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Erhalt der Eichengruppe gem. Planzeichen II.5.2 und des extensiven Grünlands (Altgrasflur)

5.2 private Grünflächen

5.3 zu erhaltende Einzelbäume

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

5.4.1 1-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern (95 %) und Bäumen II. Ordnung (5 %) auf der gesamten Länge. Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter Punkt IV.3.2 bis IV.3.3.

5.4.2 2-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern (95 %) und Bäumen II. Ordnung (5 %) auf der gesamten Länge. Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter Punkt IV.3.2 bis IV.3.3.

6.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarlring West" mit Deckblatt Nr. 1

6.2 Flurstücksgrenze

6.3 Flurstücksnummer

6.4 Bestandsgebäude

6.5 amtlich kartierte Biotope (Quelle shape-Datei LUU 2020) - außerhalb Geltungsbereich

7.0 HINWEISE

7.1 Bemaßung

7.2 geplante Gebäude

7.3 Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung max. zulässige traufseitige Wandhöhe WH in Meter max. zulässige Firsthöhe FH in Meter
Grundflächenzahl GRZ Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundflächenfläche
Bauweise zulässige Dachform

GE WH max. 8,0 m
FH max. 12,0 m
GRZ max. 0,8
a SD/PD/FD

GE WH max. 8,0 m
FH max. 12,0 m
GRZ max. 0,8
a SD/PD/FD

GE WH max. 8,0 m
FH max. 12,0 m
GRZ max. 0,8
a SD/PD/FD

GE WH max. 8,0 m
FH max. 12,0 m
GRZ max. 0,8
a SD/PD/FD

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

1.1.1 GRZ Grundflächenzahl: max. 0,8

1.1.2 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern 8,0 m
Für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.4.2 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.1.3 FH maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern 12,0 m
Für die Firsthöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.4.2 bis zum First.

Schemaschnitte:

1.2 Abstandsflächen
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.3 Nebenanlagen
Verkehrsfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ebenso sind Lagerflächen und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4 PKW-Stellplätze und Lagerflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
PKW-Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wasserführenden Stoffen umgegangen wird, sind zwingend mit wasserdruckstabilem Belag (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Ökopflaster oder andere wasserdruckstabile Belagsarten).

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauNVO)
Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenen Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen.

1.6 Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)
Zur Terrassierung/Modellierung des Geländes dürfen im Übergang zur freien Landschaft keine Stützmauern verwendet werden. Lediglich im Bereich der Zufahrten oder innerhalb des Baugrundstückes sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Zudem sind ausnahmsweise im Bereich der Anlieferungen Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

2.0 GESTALTUNGS- UND FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BAYBO

2.1 Dachform/Dachneigung
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen für Haupt- und Nebengebäude:
- geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, First parallel zur längeren Gebäudeseite) mit Dachneigung 8° - 25°
- Flachdächer mit Dachneigung 0° - 8°

2.2 Dachdeckung
Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd, mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten).
Dachdeckungen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig.
Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich zulässig.

2.3 Fassadengestaltung
Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.

2.4 Werbeanlagen
Es ist max. eine Werbeanlage pro Fassadenseite mit einer maximalen Größe von 10 m² fächig zulässig. Dachwerbeanlagen sind nicht zulässig. Bewegliche und blinkende Lichtwerbung ist unzulässig.

2.5 Einfriedung / Zaunsockel
Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun, max. 1,75 m ab OK fertigem Gelände. Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Fahrbahnen, landwirtschaftlichen Wegen etc.) mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig. Zwischen Boden- und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

3.0 WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO)

3.1 Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

3.1.1 **Schmutzwasser**
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

3.1.2 **Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)**
Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzonen, zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser zurückzuführen und gedrosselt über einen Graben dem westlich gelegenen Mainbach zuzuleiten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist dazu einzuholen.
Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWFFrei) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENÖG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteanlagen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

3.2 Lagerung wassergefährdender Stoffe
Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes -

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauNVO)

Allgemeines
Die privaten nicht mit Anlagen überbauten Flächen 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 /begin 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 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 zusätzliche Bepflanzung Ziergehölze, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.
Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenanpflanzung.
Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 18 -20 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 12 -14 cm oder Heister, Zw.: 150 -200 cm
Sträucher: 100 -150 cm bzw. 60 - 100 cm

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

2.1 PKW-Stellplätze
Für PKW-Parkplätze innerhalb von Stellplatzflächen ist je 5 in der Reihe (längs oder quer) zusammenhängender Stellplätze 1 Großbaum / Hochstamm (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze = 2 x 5 Parkplätze) zu pflanzen. Stellplätze in einem Abstand von bis zu 6 m gemessen von der Außenwand eines Gebäudes sind davon ausgenommen. Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitföndige, Hochbord o.ä.). Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumhöhe von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu versehen.

2.2 Fassadenbegrünung
Fensterlose, ungedämmte Fassaden und Fassadenteile von mehr als 200 qm, bei eingeschlossenen Gebäuden von mehr als 100 qm Größe, sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro laufende 10 m ist eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1 qm vorzusehen, siehe Pflanzenliste unter Punkt IV.3.4.

3.0 ZU VERWENDEnde GEHÖLZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauNVO)

3.1 Bäume I. Ordnung:
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Corylus avellana 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 Harttriegel
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

3.4 Kletterpflanzen:
Hedera helix Efeu
Parthenocissus tricuspidata mit Rankhilfe Wilder Wein
Clematis Wildformen Waldrebe
Lonicera caprifolium Echtes Gelbfeld
Wisteria sinensis Glycinie

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)
Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelkastanien, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 WIESENFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)
Die Neusaatsen sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)
Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, 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.

7.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen nicht erlaublich. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.

8.0 FREILÄCHENGESTALTUNGSPLAN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)
Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freilächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, die Gestaltung der PKW-Parkflächen, einschließlich der Großbaumüberstellung sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt.
Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrrufarten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freilächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen.

9.0 AUSGLEICHSLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)
Die zu erbringende Ausgleichsfläche wurde mit einer Größe von 1.016 m² berechnet. Die externe Ausgleichsfläche wird im Laufe des Verfahrens lagegenau festgesetzt und die entsprechenden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung definiert.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES
Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume: Baumgruben: 150 x 150 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
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.

3.0 BODENDEKMÄLER
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Das Bodendenkmal D-2-7641-0014 liegt ca. 225 m westlich des Planungsbereiches. 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 sollten 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 / ALLASTEN
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, Bachlären, Waldrandern usw.
Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Alltasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBO(Sch)), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altanlage deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

7.0 SAAT- UND PFLANZGUT
Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsbereich 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 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

10.0 ABWEHRENDE 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 Einzelbaumaßnahme muss der Bauwillige 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 oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m³ über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwassererlich).

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

12.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT
Umweltschonende Beleuchtung - die Beleuchtung, einschließlich der Werbeträger, des Planungsbereiches ist möglichst „insektenchonend“ in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten, sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

13.0 DEUTSCHE BAHN
Eine Bahnlinie der Deutschen Bahn AG führt unmittelbar südlich am Planungsbereich vorbei. Durch das geplante Vorhaben wird der Bahnbetrieb nicht beeinträchtigt.
Grundsätzlich dürfen die geplanten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeinwirkungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Fahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.
Folgende Hinweise sind zu beachten:
- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Schall und Körperschall, Abgase, Funkenregen, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte LärmSchutz, Caroline-Michaels-Straße 5-11, 10115 Berlin.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu DB Leitungsanlagen ist nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.

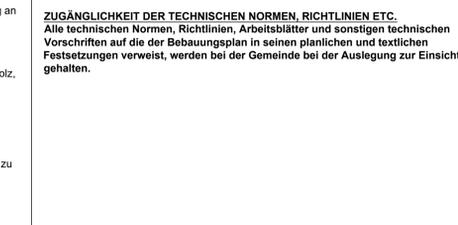
Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestaltungsunterlagen zu stellen. Die notwendigen Unterlagen sind online unter: https://www.deutschebahn.com/de/geschaeft/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952

14.0 WASSERLEITUNG STADTWERKE EGGENFELDEN
Parallel zur Bahnlinie verläuft eine Wasserleitung DN 400 (AZ) sowie parallel zur Straße "Gewerbegebiet Vordersarlring" ein Steuerkabel der Stadtwerke Eggenfelden GmbH (gem. Planantrag). Die Wasserleitung und das Steuerkabel sind dinglich gesichert. Die Breite des Schutzstreifens der Wasserleitung beträgt beiweilend 6,0 m.

Inerhalb dieses Schutzstreifens dürfen während der Baumaßnahme keine Baggeräte, Maschinen, etc. abgestellt oder gelagert werden. Ebenso ist die Lagerung von Material (Aushub, Kies, etc.) im Schutzstreifen nicht zulässig. Eine Belastung durch Baustellenverkehr kann nur mit ausreichenden, von der Stadtwerke Eggenfelden GmbH genehmigten Schutzmaßnahmen zugestimmt werden. Außerdem muss der Zugang zur Wasserleitungstrasse während der Baumaßnahme, als auch nach der Baumaßnahme gewährleistet sein. Beeinträchtigungen der Zugänglichkeit, auch kurzfristig, sind nicht zulässig. Sollten Schäden an der Rohrleitung auftreten, die auf die Bauarbeiten zurückzuführen sind, so trägt der Verursacher die dadurch entstandenen Kosten.

15.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE
Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.
Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder 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 aufliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wasserandrängewege 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 Elementarversicherungsversicherung wird empfohlen.

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.



Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarlring West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2
Gemeinde Untertiefurt
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Verfahrensvermerk

1. Genehmigungsbescheid (§ 2 Abs. 1 BauNVO)
Der Gemeinderat Untertiefurt hat in der Sitzung vom _____ die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarlring West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Änderungsbescheid wurde am _____ erlassen/ist bekannt gegeben.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauNVO)
Die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange ist durch die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO für den Vorlauf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarlring West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom _____ bis _____ erfolgt.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauNVO)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO für den Vorlauf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarlring West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom _____ bis _____ erfolgt.

4. Bürgerhaushalt und Bürgerhaushalt (§ 9 Abs. 2 BauNVO)
Die Bürgerhaushalt und Bürgerhaushalt gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO wurde am _____ beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung (§ 9 Abs. 2 BauNVO)
Die öffentliche Auslegung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarlring West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom _____ bis _____ erfolgt.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO für den Vorlauf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarlring West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom _____ bis _____ erfolgt.

7. Satzung (§ 9 Abs. 1 BauNVO)
Die Gemeinde Untertiefurt hat mit Beschluss vom _____ die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarlring West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Untertiefurt, den _____
Bernhard Bilmlerhuber, 1. Bürgermeister

Nachrichtliche Übernahmen
Für nachträglich übernommene Planungen und Gegenstände kann keine Gewähr übernommen werden.

Untertiefurt, den _____
Bernhard Bilmlerhuber, 1. Bürgermeister

ENTWURFSBEARBEITUNG: 27.01.2022
ENTWURFSVERFASSER: **JOCHAM + KELLHUBER**
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH
Am Spornplatz 7 85471 Goppenau
Tel. +49 9903 20 141-0 Fax +49 9903 20 141-29
Kauzinger Straße 15 85400 Aigen
Tel. +49 9903 20 141-0 Fax +49 9903 20 141-29