

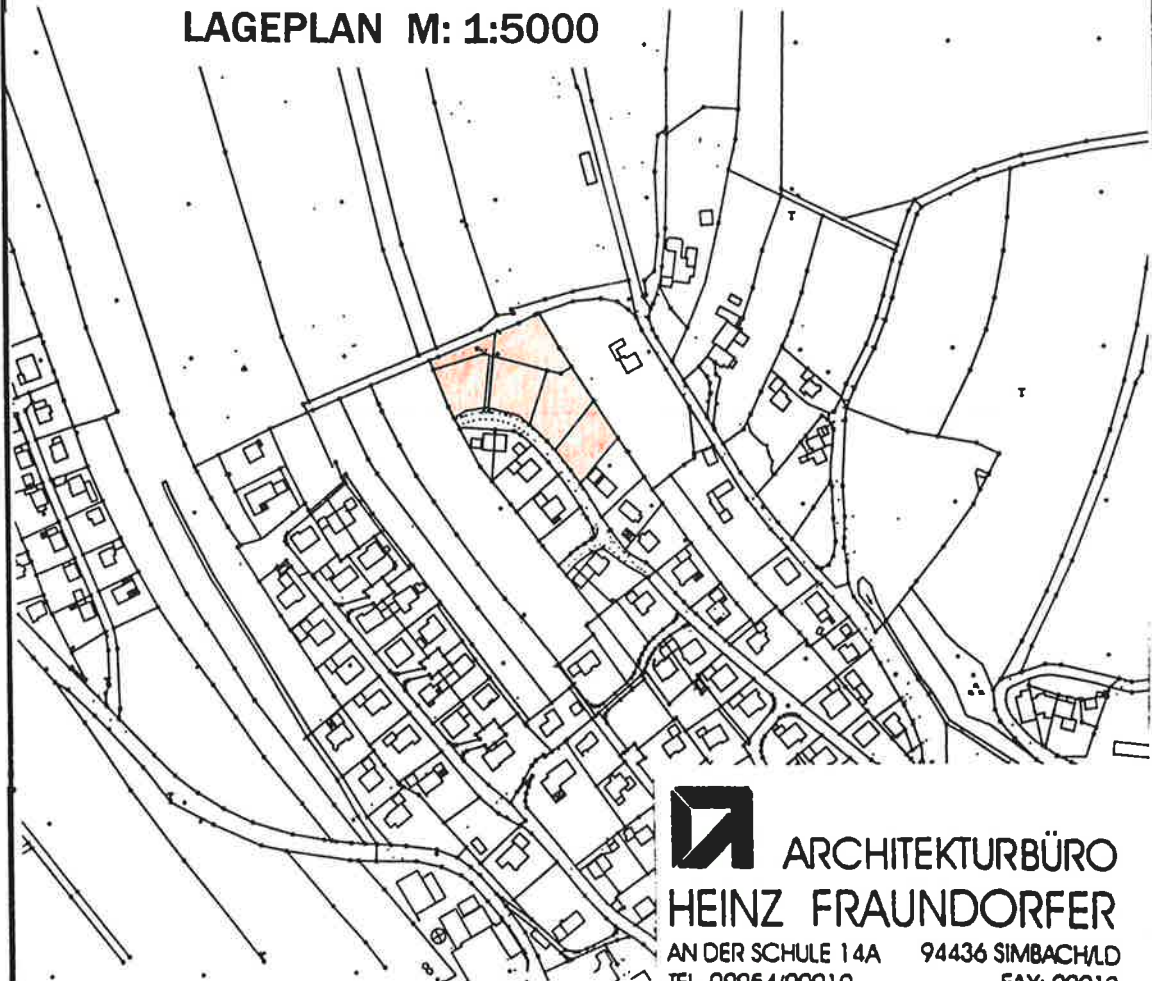
# BEBAUUNGSPLAN

„Am Hausberg-Ost II -

3. Änderung

GEMEINDE :                    UNTERDIETFURT  
LANDKREIS :                 ROTTAL-INN  
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

LAGEPLAN M: 1:5000



ARCHITEKTURBÜRO  
HEINZ FRAUNDORFER

AN DER SCHULE 14A    94436 SIMBACH/LD  
TEL 09954/90010                    FAX: 90012  
E-MAIL: HEINZ.FRAUNDORFER@T-ONLINE.DE

# **Bebauungsplan „Am Hausberg – Ost II**

## **3. Änderung**

### **Begründung zur Änderung**

#### **Standortbeschreibung, Ziel der Planung**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 23.03.2000 die 3.Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Hausberg Ost II“ für die Fl.Nr. 491/5 bis 491/9 und die Fl.Nr. 20 beschlossen. Diese Teilfläche liegt an der Nord-ecke des als WA ausgewiesenen Baugebiets. Nördlich anschließend liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Sportplatz des örtlichen Fuß-ballclubs.

Diese Flurnummern umfaßten bisher 4 Bauparzellen und einen Kinderspiel-platz. Ziel der Planung ist es, diese sehr großen Einzelgrungstücken mit ei-nem hohen Anteil an privaten Grünflächen in kleinere Parzellen aufzuteilen, um das Kaufinteresse zu verbessern. Dies sollte ohne Veränderung der Grundzüge des rechtsgültigen Bebauungsplans erfolgen. Zudem war eine Alternativlösung zu dem bisher vorgesehenen kostenintensiven Lärmschutzwall, der topographisch bedingt, sehr hoch sein müßte, zu suchen.

#### **Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke ist durch eine vorhandene Straße mit den darin liegenden Versorgungsleitungen für die Sparten Strom, Wasser, Schmutz- und Regenwasser gegeben. Diese verläuft in Nord-Süd-Richtung. Zusätzlich wurde noch eine neue Stichstraße mit Wendemöglichkeit und eine untergeordnete Verbindung für den an der Nordseite liegenden Feld-weg geschaffen. Der Wendebereich und die Stichstraße sind als gepflaster-te Flächen vorgesehen.

Für die mit Nr.3 und Nr.4ausgewiesenen Bauparzellen ist eine Schmutz-wasserhebeanlage erforderlich, um an den in der bestehenden Erschlies-sungsstrasse liegenden Kanal anschließen zu können. Das Regenwasser kann für die Parzellen 1/5/6 und 7 in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden. Für die Parzellen 3/4 ist die Einleitung in einen offen Graben möglich.

#### **Lärmschutz**

Zur Abschirmung der Emissionsquelle Sportplatz war im rechtsgültigen Be-bauungsplan ein bepflanzter Lärmschutzwall vorgesehn. Durch das große Gefälle der Teilgebietes in Nordostrichtung (Höhendifferenz Straße zu Nordecke ca. 6,00 m i.M., zum Sportplatz ca. 7,50 m) müßte dieser Wall

sehr hoch werden, um die Wohnbebauung an dieser Stelle wirksam zu schützen. In der geänderten Fassung wird deshalb ein be- und hinterpflanzter Schallschutzzaun direkt hinter der Lärmquelle Sportplatz vorgesehen. Durch diesen Pflanzstreifen wird auch der Bebauungsrand in nördlicher Richtung abgerundet.

## **Bebauung**

Durch die großen nicht genutzten Freiflächen und dem direkt anschließenden Sportplatz sind ausreichende Freiflächen, die für die Kinder als Spielplätze genutzt werden können, vorhanden. Sofern sich eine Notwendigkeit für die Schaffung eines Spielplatzes noch herausstellen sollte, könnte dieser in der noch nicht bebauten Fläche des Baugebiets vorgesehen werden.

Für sämtliche Häuser wurde in Abänderung zum rechtsgültigen Bebauungsplans (bisher I+U) eine zweigeschossige Bebauung (nunmehr II) zugelassen. Dies ist unter Berücksichtigung der topographischen Situation und der Begriffsbestimmung des Vollgeschosses nach Art. 2 Bay.BO notwendig, um einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Gebäudeplanung einzuräumen.

## **Parzellengrößen**

Parzellenummer	Parzellengröße
1	822 qm
2	768 qm
3	722 qm
4	657 qm
5	818 qm
6	992 qm
7	930 qm

Die Gesamtgröße des geänderten Bereichs beträgt ca. 0,63 ha.

## **Hinweis**

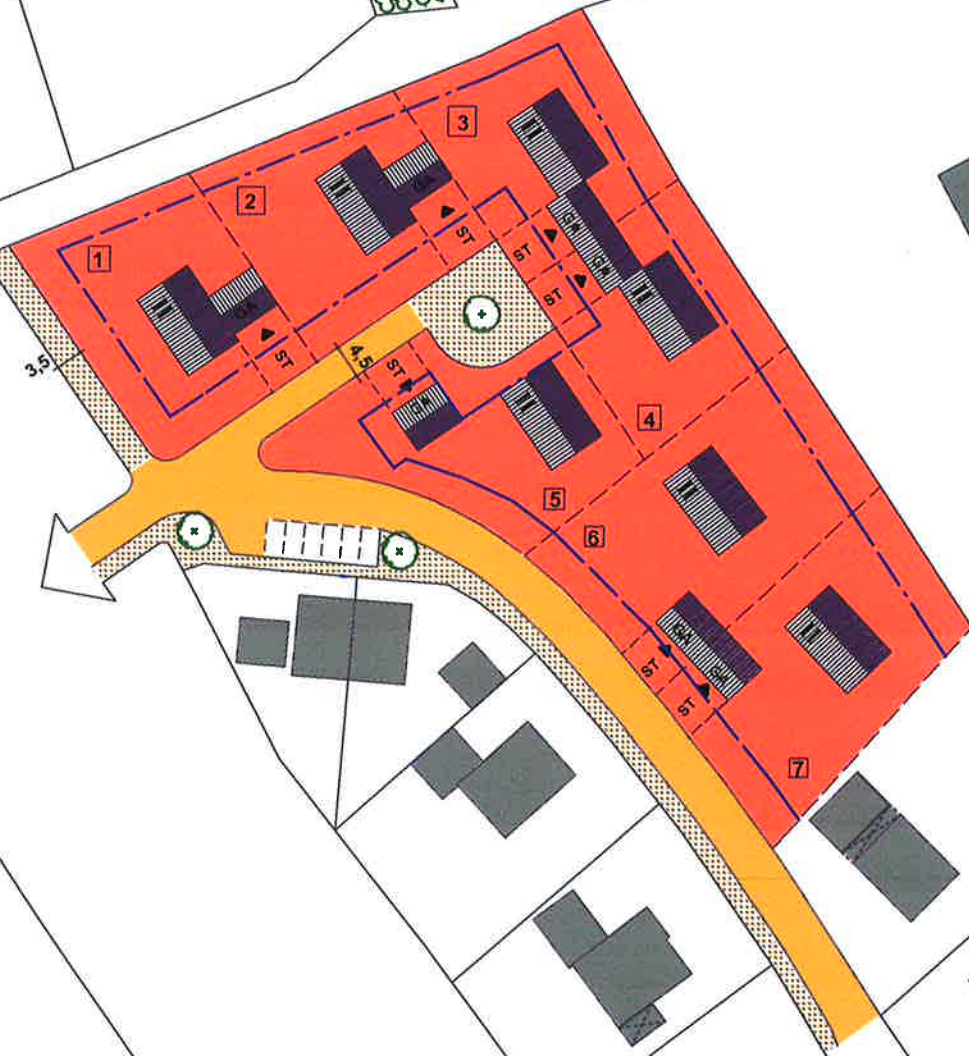
Die Fetzsetzungen und die Ausführungen zum rechtsgültigen Bebauungsplan „Am Hausberg Ost“ in der Fassung vom 07.12.1998 haben weiterhin Gültigkeit und sind zu beachten.

Änderung der textlichen Festsetzungen:  
1.2 Die max. Wandhöhe traufseitig beträgt  
im Änderungsgebiet der 3. Änderung bei  
II 7,00 m ab gewachsenem Boden.

SPORTPLATZ



SCHALLSCHUTZZAUN HINTERPFLANZT



# Bebauungsplan „Am Hausberg – Ost II

## 3. Änderung – Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Unterdietfurt hat in der Sitzung am 23.3.2000..... die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Hausberg Ost II“ beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 31.3.2000.....öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans - 3.Änderung „Am Hausberg-Ost II“- in der Fassung vom 16.6.2000. . wurde mit der Begründung gem. § 13 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 17.7.2000 bis 18.8.2000. öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 07.07.2000. ortsüblich bekanntgemacht.

Die Gemeinde Unterdietfurt hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB mit Beschluß des Gemeinderats vom 12.10.2000. als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Rottal-Inn angezeigt. Eine Verletzung der Rechtsvorschriften wurde lt. Schreiben ..... AZ.....gem. § 11 Abs. 3 BauGB nicht festgestellt.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 28.12.2000..... gem. § 12 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Auf die Vorschriften der §§ 39 bis 44 des BauGBs über die fristgemäße 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 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrensvorschriften nicht unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

29. Dez. 2000

Unterdietfurt, den .....



(Münch, 1. Bürgermeister)

