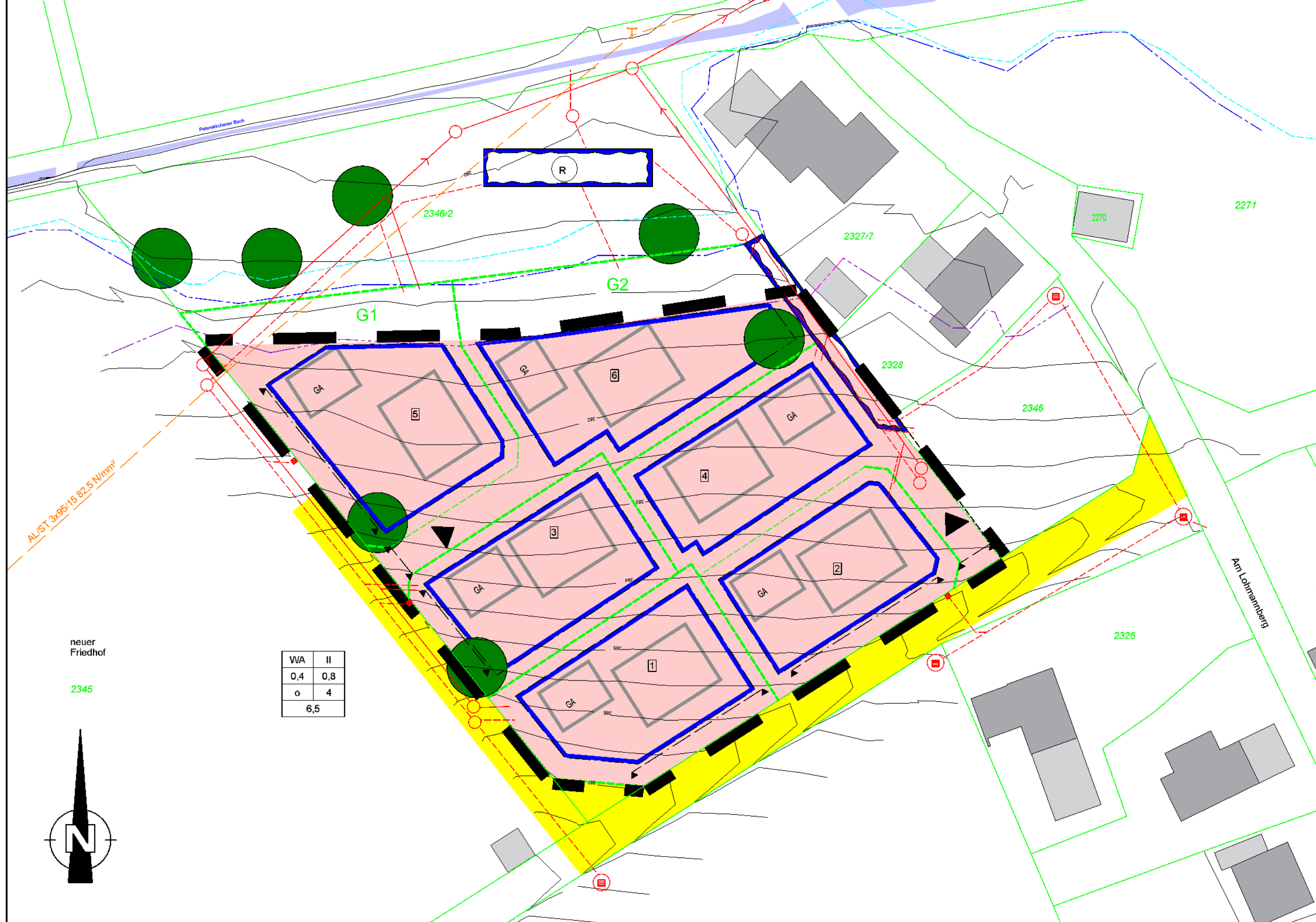


Planzeichnung
"WA am Lohmannberg"
M 1/500



A: Planliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	II
0,4	0,8
0	4
6,5	
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis einschließl. § 19 BauNVO)

1	2
3	4
5	6
7	
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

3.1. Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
—
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1. Straßenverkehrsfläche: öffentlich (nicht asphaltiert)
Der Bestand wird nicht weiter ausgebaut. Dadurch sind zu dulden
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

5.1. Anpflanzen von Bäumen
●
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6.1. Regenrückhaltebecken
(R)
- Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—

B: Textliche Festsetzungen

- (Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen)
- Festsetzungen entsprechend des BauGB und der BauNVO
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Entgegen § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig: Beherbergung, Verwaltung, Gartenbau, Tankstelle
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es sind maximal 4 Wohnungen in Wohngebäude zulässig

 - Grundflächenzahl maximal 0,4 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Gescholflächenzahl maximal 0,8 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse
Vollgeschosse
WH = gemessen von OK Gelände talseitig (max. 6,5 m)
Es gilt das Maß von der festgesetzten Höhe (Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand)
 - Keller
Keller dürfen unterhalb der H-Extrem-Ebene nur wasserdicht hergestellt werden (Hinweis auf Schicht- und Hochwasser)
Kellergeschosse dürfen hier nur über Hebeanlagen (Rückstauenebene) entwässert werden
 - Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

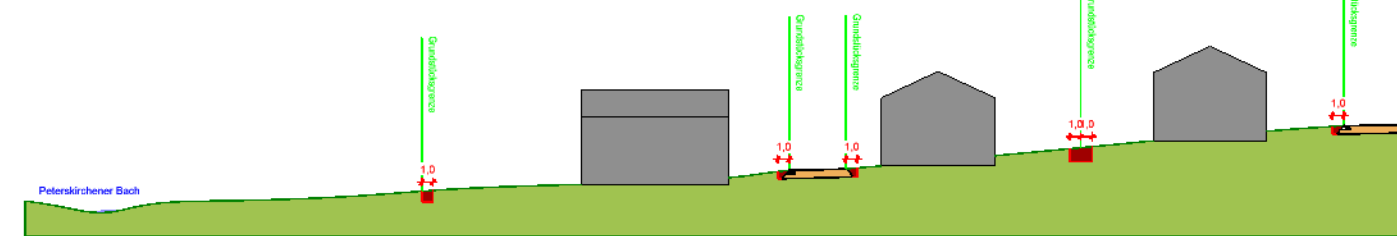
Es wird die offene Bauweise festgesetzt
 - Abstandsflächen
Es gelten die Vorgaben der BayBO (jeweils gültige Fassung).
Für das Bemessen der Abstandsflächen ist die Wandhöhe maßgebend.
Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeerfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand
 - Überbaubare Grundstücksflächen/ Ausnahmen und Befreiungen
Bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Bauvorhaben sowie Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen - selbst wenn diese verfahrensfrei sind - sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig (Grundzug der Planung, es sind keine Befreiungen und Ausnahmen zulässig).
Dies gilt nicht und damit auch außerhalb der Baugrenzen allgemein (auch im Rahmen des Genehmigungsverfahrens) zulässig sind:
- Einfriedungen, Mauern und Stellplätze
- Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herrichtung des Baugrundstückes vor der Bebauung
- bei parzellengreifender, zusammenhängender Wohnbebauung können die seitlichen Baugrenzen zwischen den Parzellen überschritten werden

- Gestalterische Festsetzungen (Art. 81 BayBO)
 - Dachform, Dachneigungen
Es sind alle Dachformen zulässig.
Dachneigung 5° - 33°
 - Dachdeckungen
Das Material und die Farbe ist beliebig.
Es gibt keine festgesetzte Firstrichtung. Unbeschichtete Flächen mit einer Bleiblech-, Zink (auch Titanzink)- oder Kupferfläche von mehr als 50 m² dürfen nur dann errichtet werden, wenn zur Vermeidung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart entsprechend eine Zulassung besitzen
 - Einfriedungen und Mauern
Einfriedungen dürfen eine Bauhöhe von 1,00 m ab OK fertiges Gelände nicht überschreiten. Es sind keine Ausnahmen und Befreiungen zulässig (Grundzug der Planung)
 - Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze
Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Vor Garagen sind Fahrzeugabstellflächen mit einer Länge von mindestens 6 m sicherzustellen
 - Stellplatzanzahl
Pro Wohneinheit/Wohnung sind 2 Stellplätze für Pkw auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Der Raum vor den Garagen darf nicht als Stellplatz angerechnet werden
 - Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
 - Abgrabungen und Aufschüttungen
Es sind Abgrabungen und Aufschüttungen von maximal 1,0 m auf den Baugrundstücken ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig.
Allgemein sind in einem mindestens 1,0 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehalten des natürlichen Geländes)
Abgrabungen und Auffüllungen dürfen mit einer maximalen Böschungseigung von 1:2 erfolgen und müssen bepflanzt oder befestigt werden
 - Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasser werden im Trennsystem beseitigt

 - Schmutzwasser
Schmutzwasser wird in den öffentlichen Kanal der Gemeinde eingeleitet
 - Regenwasser (Oberflächenwasser)
Niederschlagswasser befestigter Flächen wird erfasst und über einen Regenwasserkanal in das nördliche Regenrückhaltebecken außerhalb des Geltungsbereiches eingeleitet.
Schließlich erfolgt das kontrollierte Einleiten in den Peterskirchener Bach. Es wird empfohlen, auf jeder Bauparzelle eine Regenwasserzisterne zu errichten.
Grundsätzlich werden die Vorgaben der Niederschlagswasserfreileitungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zum Versickerung von Niederschlagswasser“) beachtet
 - Lagen wassergefährdender Stoffe, Umgang
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorgaben der AwSV, TRwS, WHG, DIN 11622 etc. zu beachten
 - Weitere Festsetzungen
 - Freiflächengestaltungspläne
Es wird darauf hingewiesen, daß mit den Eingabeplanungen qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Genehmigungsverfahren eingefordert werden können. Darin sind die Bepflanzungen sowie die gesamte Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen
 - Brandschutz, abwehrend
Flächen für die Feuerwehr einschließl. ihrer Zufahrten müssen Art. 31 BayBO und DIN 14090 entsprechen; alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
Im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen ist der Löschwasserbedarf im Rahmen der Brandschutznachweise zu ermitteln. Die notwendige Menge (öffentliche Versorgung, darüber hinausgehend Zisternen, Teiche) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 ist auf dem Baugrundstück bereit zu halten
 - Freileitung der Bayernwerk AG
Zur Leitungstrasse ist ein Schutzbereich von 8,0 m einzuhalten. In diesem Bereich darf grundsätzlich nur in Abstimmung mit dem Versorger gebaut werden
- Festsetzungen innerhalb des Baugrundstückes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes
Pro 200 m² nicht überbauter und befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum III. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden)
- Pflanzliste der standortgerechten Gehölzarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1. heimische Sträucher	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea (Cs)	gemeine Hasel
Corylus avellana (Ca)	Schlehorn
Prunus spinosa (Ps)	Hunds-Rose
Rosa canina (Rc)	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra (Sn)	Wasser-Schneeball
Viburnum opulus (Vo)	Kornelkirsche
Cornus mas (Cm)	Viburnum lantana (Vi)
Viburnum lantana (Vi)	Lonicera xylosteum (Lx)
Lonicera xylosteum (Lx)	Ligustrum vulgare (Lv)
Ligustrum vulgare (Lv)	Sal-Weide
Salix caprea (Sc)	



C: Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

- Pflanzqualitäten, Mindestqualitäten, Umsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)
 - Allgemeines
Private und Öffentliche 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 fertig zu stellen. Nachpflanzungen müssen den Pflanzqualitäten der Grünordnungsplanung entsprechen.
Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in Freiflächen wird das Verwenden der in Punkt 3 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4 beschriebenen Arten.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen wird eine Pflanzdichte von 1,50 m² pro Stück festgesetzt
 - Pflanzqualitäten
Folgende Qualitäten werden festgesetzt:
1.2.1. Bäume III. Ordnung (Kleinbäume): Hochstamm, 3kv., Wuchshöhe 2 - 10 m
1.2.2. Sträucher: 2kv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm
 - Vollzugsfrist
Die Pflanzmaßnahmen und die Einsaaten im Flächenumgriff sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens 1 Jahr nach dem Errichten von Anlagen planmäßig sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen
 - Bestandsicherung
Die vorhandenen Vegetationsbestände sind zu erhalten, zu pflegen und während der Baumaßnahme nach DIN 18920 vor Beschädigung zu schützen
 - Erhaltungsgesamt/Neupflanzungen
Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 15%) muss auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen.
Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig
- Festsetzungen innerhalb des Baugrundstückes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes
Pro 200 m² nicht überbauter und befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum III. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden)
- Pflanzliste der standortgerechten Gehölzarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1. heimische Sträucher	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea (Cs)	gemeine Hasel
Corylus avellana (Ca)	Schlehorn
Prunus spinosa (Ps)	Hunds-Rose
Rosa canina (Rc)	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra (Sn)	Wasser-Schneeball
Viburnum opulus (Vo)	Kornelkirsche
Cornus mas (Cm)	Viburnum lantana (Vi)
Viburnum lantana (Vi)	Lonicera xylosteum (Lx)
Lonicera xylosteum (Lx)	Ligustrum vulgare (Lv)
Ligustrum vulgare (Lv)	Sal-Weide
Salix caprea (Sc)	

D: Hinweise

- Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Abgetragener Oberboden ist insgesamt zu sichern und zum Wiederandenken des Bodenschutzes (DIN 18915). Die Humusvierten sind zu begrünen (z. B. mit Leguminosen)
 - Sicherstellen von Pflanzräumen
Folgende Pflanzräume sind sicher zu stellen:
- Kleinstäume: 150 x 150 x 80 cm
- Gehölze: 20 - 30 cm
 - Schutz heimischer Insekten
Außenbeleuchtungen sollen ausschließlich mit insektenunschädlichen Leuchtmitteln (LED-Technik) betrieben werden
 - Pflanz- und Saatgut
Bei Pflanzungen und Ansaaten wird das Verwenden von autochthonem Pflanz- und Saatgut empfohlen
 - Landwirtschaft im Umfeld
Beim ordnungsgemäßen Bewirtschaften der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können jahreszeitlich bedingte Immissionen (Geruch, Staub, Lärm) auftreten. Diese sind zu dulden
 - Sichtdielektrie (Ausfahrten) sind von Bewuchs (Wuchshöhe über 0,80 m) freizuhalten. Eine Ausnahme stellen Bäume als Hochstämme dar. Diese müssen auf eine lichte Höhe von 4,50 m über der Straßenoberkante entastet sein
 - Grenzabstände
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
Wuchshöhe von max. 2,0 m
2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
- Zu Nachbargrundstücken:
- Es wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen
- Pflanzung im Bereich von Leitungen und Kanälen
Hinsichtlich planierter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten
 - Baumaterialien
Es sollen nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z. B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaff-, Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...)
 - Befestigen von Stellplätzen und Zuwegungen
Es sollen sickerfähige Beläge, z. B. Rasengitter verwendet werden
 - Alltassen und Begründung
Im Plangebiet sind nach Angabe der Gemeinde keine Alltassen vorhanden. Aus der Bevölkerung wurde der Verdacht auf eine Alltassenanlage (Abfälle) geklärt. Am 06.02.2018 wurden sechs Bodenaufschlüsse durchgeführt (siehe Anlage 3). Das Ergebnis der Schürfungen konnte diesen Verdacht nicht bestätigen. Schürfungen können einen derartigen Verdacht allerdings auch nicht ausräumen

Verfahrensvermerke:

- Aufstellungsbeschluss** (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat von Dietersburg hat in seiner Sitzung vom ____ 2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB das Aufstellen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Am Lohmannberg" beschlossen. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ 2019 ortsüblich bekannt gemacht
- Frühzeitige Unterrichten der Öffentlichkeit** (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ____ 2019 bis ____ 2019 Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Dietersburg hat mit Beschluss vom ____ 2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Am Lohmannberg" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in der Fassung vom ____ 2019 gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst
- Öffentliches Auslegen** (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Das öffentliche Auslegen des Entwurfes des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Am Lohmannberg" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in der Fassung vom ____ 2019 erfolgte in der Zeit vom ____ 2019 bis einschließlich ____ 2019
- Beteiligen der Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Am Lohmannberg" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in der Fassung vom ____ 2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ 2019 bis einschließlich ____ 2019 beteiligt
- Satzungsbeschluss** (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Dietersburg hat mit Beschluss vom ____ 2019 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Am Lohmannberg" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen

Gemeinde Dietersburg, den ____ 2019

Stefan Hanner, 1. Bürgermeister
- Inkrafttreten** (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Am Lohmannberg" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wurde am ____ 2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom ____ 2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Am Lohmannberg" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB einschließlich der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf Verlangen wird über dessen Inhalt Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 216 BauGB ist ausdrücklich hingewiesen worden

Gemeinde Dietersburg, den ____ 2019

Stefan Hanner, 1. Bürgermeister

Präambel

- Die Gemeinde Dietersburg, Landkreis Rottal-Inn, Regierungsbezirk Niederbayern erlässt auf Grundlage
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
 - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - des § 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuchs (BauGB)
 - der Planzeichenverordnung (PlanV)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Am Lohmannberg" als Satzung. Die vorgenannten Grundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung
- §1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Am Lohmannberg" ist die Planzeichnung M 1/1:000 vom 15.07.2019 maßgebend. Diese ist Bestandteil der Satzung
- §2 Bestandteile dieser Satzung
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Am Lohmannberg" besteht aus:
Anlage 1: Begründung vom 16.09.2019
Anlage 2: Planzeichnung M 1/500 mit zeichnerischem Teil vom 16.09.2019, ergänzt durch eine Übersichtskarte sowie den planlichen und textlichen Festsetzungen
Anlage 3: Bodenaufschlüsse vom 06.02.2018
- Gemeinde Dietersburg,
den __.09.2019
- Stefan Hanner, 1. Bürgermeister
- Entwurfsvorstellung:
PONGRATZ
INGENIEURBÜRO
EIN NEUES PLANEN
GMBH & CO. KG
- Plan-Nr.: 2
Plan-Nr.:
Bezeichnung: Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Bezeichnung: Entwurf
- Kronleiten, 16.09.2019
entw. 06.2019 K. Jahnstorfer
gez. 06.2019 K. Jahnstorfer
gepr. 06.2019 J. Pongratz
- Plan-Nr.: 2
Plan-Nr.:
Bezeichnung: Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Bezeichnung: Entwurf
- H/B = 594 / 1350 (0.80m²)
- Allplan 2014