

5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 5.1 private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- 6.1 Baumpflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
- 6.1.1 Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
- 6.1.2 Pflanzschema (siehe textliche Festsetzungen.)
7. Sonstige Planzeichen
- 7.1 SD Satteldach, 15-25° Dachneigung § 9 Abs. 4 BauGB
- 7.2 FD Flachdächer nur als begrünte Dächer zulässig
- 7.3 Sichtfeld (jede Bebauung, Bepflanzung, Stapelung und sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über der Verbindungsfäche der Fahrbahnen ist zu unterlassen) § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- 7.4 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 6 BauNVO
- 7.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
- II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Im GE nicht zulässig sind Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Grundflächenzahl
- 2.1.1 Gewerbegebiet (GE)  
Im Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt

3. Bauweise
- 3.1 Im Gewerbegebiet gilt die offene Bauweise. Baukörper mit mehr als 50 m Länge sind unzulässig.
4. Grünflächen  
Im Zuge der Planung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Der verbindliche Pflanzstandort und die Pflanzart ist im Plan und in den planlichen Festsetzungen unter Punkt 6 angegeben. Bei der Planung bzw. Pflanzungen ist das Bayer. Ausführungsgesetz zum BGB Art. 47 bis 54 zu beachten (Abstand von Bäumen und Sträuchern!).
- 4.1 Private Grünflächen
- 4.1.1 Fassadenbegrünung  
Pflanzschema A:  
Bei Gebäuden mit Fassadenlängen von mehr als 10 m sind diese zu mind. 50% gliedernd auf Rankgerüsten zu begrünen. Es sind einheimische Pflanzarten auszuwählen.
- 4.1.2 Dachbegrünung  
Im Flachdachbereich ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen
- 4.1.3 Bereich Eingrünung zu Nachbargrundstücken  
Pflanzschema B:  
Entlang der Grenzlinien ist eine dichte Mischung aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.
- Bäume und Sträucher:  
Sträucher (heimische Arten)  
Ackerrose, Faulbaum, Hasel, Hartriegel, Holler, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Pfaffenhütchen, Schlehe, Schneeball, Weißdorn
- Sträucher (sonstige zulässige Arten)  
Felsenbirne, Rosen, Sanddorn, Duft-Schneeball und alle Beerensträucher.  
Bäume (heimische Arten)  
Bergahorn, Birke, Buche, Eberesche, Esche, Eiche, Feldahorn, Stieleiche, Vogelkirsche, Winterlinde, Zitterpappel (Hochstamm-, Halbstammabäume).
- Bäume (sonstige zulässige Arten)  
Erie, Kastanie, Nußbaum, Ulme, Weide und alle Obstbäume in Halb- und Hochstämmen.
- 4.1.4 Bereich Erschließungsstrasse  
Pflanzschema C:  
Baumreihen als Orientierung der Haupteinschließung  
Baumart:  
Birken Betula pendula  
Ahorne Acer platanoides  
Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v., Stammumfang 18/20  
Sträucher wie Pflanzschema B  
Bei den Pflanzarbeiten sind entsprechende Schutzmaßnahmen der vorhandenen Erdkabel vorzunehmen.

- Rechtsgrundlagen**
1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253, geändert durch G. v. 23.07.1988, BGBl. I S. 1093, geändert durch G. v. 22.04.1993, BGBl. I, S. 466
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung = BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) i. d. F. vom 18.12.1990.
4. Bayerische Bauordnung  
Den Festsetzungen dieses Bebauungsplans liegt die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung v. 18.04.1994 zu Grunde.  
Für die baurechtliche Beurteilung einzelner Bauanträge gilt die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens.
- I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**  
(gemäß PlanzV 1990)
- | Planzeichen | Erläuterung   | Rechtsgrundlage                             |
|-------------|---|---|
| 1.          | <b>Art der baulichen Nutzung</b>  | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB                      |
| 1.1 (GE)    | Gewerbegebiet<br>Zulässig sind die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebsleiterwohnung)  | § 1 Abs. 6, Nr. 2 BauNVO                    |
| 2.          | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>  | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO      |
| 2.1         | GRZ 0,8<br>Grundflächenzahl<br>Grundflächenzahl max. 0,8  | § 19 BauNVO                                 |
| 2.1         | WH = 4,0<br>Höhe der baulichen Anlage<br>Wandhöhe max. 4,0 m über<br>derzeitigem Straßenniveau der B 388,<br>gemessen an den geplanten<br>Zufahrten | § 18 BauNVO                                 |
| 3.          | <b>Bauweise, Baugrenzen</b>   | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO. |
| 3.1         | 0 Offene Bauweise   | § 22 Abs. 2 BauNVO                          |
| 3.2         | Baugrenze   | § 23 Abs. 3 BauNVO                          |
| 4.          | <b>Verkehrsflächen</b>  | § 9 Abs. Nr. 11 BauGB                       |
| 4.1         | Straßenbegrenzungslinie   | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB                     |
| 4.2         | Einfahrtbereich   | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB                     |
- 4.1.5 Bereich Bahnlinie  
Pflanzschema D:  
- autochthone Gehölze  
- mindest. alle 50 m Flächen von mind. 20 m<sup>2</sup> mit Lesesteinhaufen oder Kerner Wände, Kies- oder Sandhaufen, Totholzhaufen (mind. 10 m<sup>2</sup>).
5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.  
Oberflächenwasser müssen versickert werden, sollte dies nicht möglich sein, so werden diese nach Vorschriften eines ausreichend dimensionierten Rückhaltebeckens in den östlich gelegenen „Bahngarten“ eingeleitet. Die Abwasserbesitzung erfolgt im Trennsystem.
- Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 9 Abs. 4 BauGB und Art. 98 BayBO
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Art. 98 Nr. 1.1 und 1.2 BayBO
- 1.1 Profilechfassaden dürfen nur max. 50% der Gesamtfassadenfläche betragen.
- 1.2 Flachdächer sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen
- 1.3 Satteldächer sind in Ziegel auszuführen
- 1.4 Werbeanlagen haben sich dem Baukörper unterzuordnen und sind genehmigungspflichtig. Sie dürfen die Oberkante der Attika bzw. Traufe nicht überragen.
2. Gestaltung der Außenanlagen
- 2.1 Einfriedung  
Die Einfriedung ist im Bereich zur angrenzenden freien Landschaft sowie zur Erschließungsstrasse hin zurückzusetzen und zu hinterpflanzen. Maschendrahtzäune sind bis zu einer Höhe von max. 1,75 m zulässig. Zaunfundamente (Sockel) sind nicht zulässig!
- 2.3 Oberflächenversiegelung  
PKW-Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen anzulegen. Zur Durchgrünung sind Baumpflanzungen vorzusehen und zwar mind. 1 Großbaum je 5 Stellplätze.
3. Abstandsflächen werden entgegen der Bayer. Bauordnung (BayBO Art. 6, Abs 7) auf dem Bahngrund nicht übernommen

BESTÄTIGUNGSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am 28.11.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Unterdietfurt, ... 24.01.97 .....  
Gemeinde Unterdietfurt  
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 20.02.97 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.03.1997 bis 05.04.1997 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Unterdietfurt, ... 24.01.97 .....  
Gemeinde Unterdietfurt  
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Unterdietfurt hat mit Beschluß vom 17.04.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterdietfurt, ... 24.01.97 .....  
Gemeinde Unterdietfurt  
1. Bürgermeister

Dem Landratsamt Rottal-Inn wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 06.09.1997 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Unterdietfurt, ... 15.12.1997 .....  
Gemeinde Unterdietfurt  
1. Bürgermeister

Das nach § 11 BauGB erforderliche Anzeigeverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Verletzungen von Verfahrens- oder Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

Pfarrkirchen, 16. Okt. 1997 .....  
Landratsamt Rottal-Inn  
1.4. Kubitscher  
Regierungsrat

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 31.10.97 gemäß § 12 BauGB, rechtsverbindlich. Das Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am 31.10.97 bekanntgegeben.

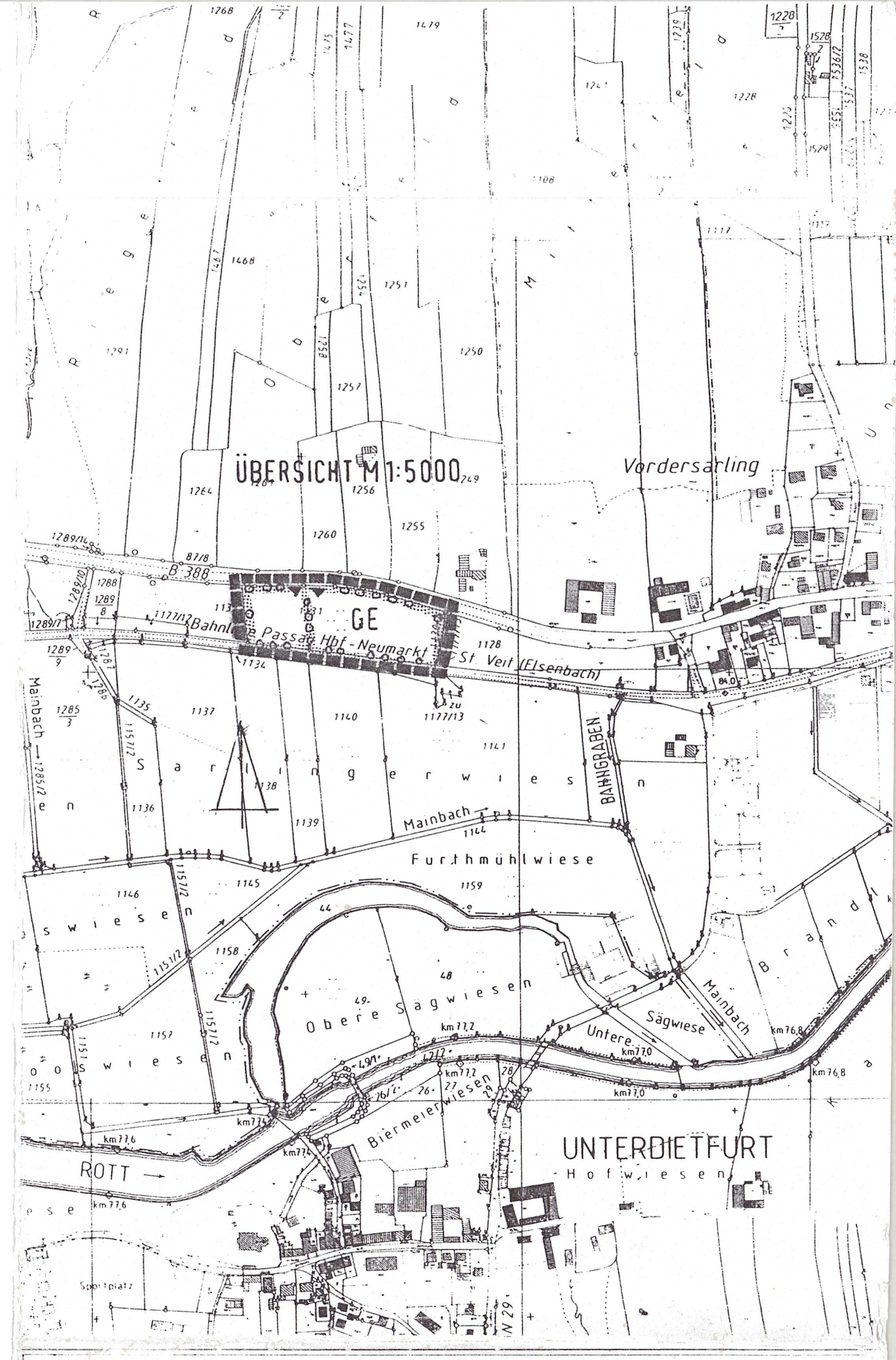
Unterdietfurt, ... 15.12.97 .....  
Gemeinde Unterdietfurt  
1. Bürgermeister

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan im Rathaus Unterdietfurt während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB 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 der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und die Verletzung von Mängeln oder Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Unterdietfurt, ... 15.12.97 .....  
Gemeinde Unterdietfurt  
1. Bürgermeister

**Teil C Zeitliche Auflagen**  
Nachfolgend aufgeführte Auflagen bzw. Abweichungen zur Planung und Textteilen gelten nur bis der Verkehr der B 388 auf die im Bau befindliche Ortsumgebung umgelegt ist:  
- Der Mindestabstand der Bebauung zum Fahrbandrand der B 388 wird auf 12 m festgelegt.  
- Es ist nur eine gemeinsame Zufahrt erlaubt.  
- Die geplante Bepflanzung entlang der B 388 entfällt.  
- Das angegebene Sichtfeld ist einzuhalten.  
- Eine Betriebsleiterwohnung ist vorerst nicht zulässig.





**BEBAUUNGSPLAN + GRÜNORDNUNGSPLAN**

**UNTERDIETFURT**

GEMEINDE: UNTERDIETFURT  
LANDKREIS: ROTTAL/INN  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

**GEWERBEGEBIET "VORDERSARLING WEST"**

ARCHITEKTURBÜRO HOFMEISTER  
MARKTPLATZ 9 · 84323 MASSING  
TEL. 08724/910274 · FAX 910276  
Odo Hofmeister

Eggenfelden 19.12.1996  
Massing 20.02.1997 17.4.97

M 1:1000