

Rechtsgrundlagen

- 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
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung = BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 1990) i. d. F. vom 18.12.1990.
- 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. Art der baulichen Nutzung		
1.1 (GE)	Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Zulässig sind die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebsleiterwohnung)	§ 1 Abs. 6, Nr. 2 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
2.1 GRZ 0,8	Grundflächenzahl Grundflächenzahl max. 0,8	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
2.1 WH = 5,0	Höhe der baulichen Anlage Wandhöhe max. 5,0 m über derzeitigem Straßenniveau der B 388, gemessen an den geplanten Zufahrten	§ 19 BauNVO
2.1		§ 18 BauNVO
3. Bauweise, Baugrenzen		
3.1 b	besondere Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO
3.2	Baugrenze	§ 22 Abs. 2 BauNVO
3.2	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
4. Verkehrsflächen		
4.1	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
4.2	Einfahrtsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

BESTÄTIGUNGSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am 20.11.1997 Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Unterdietfurt, 09. Feb. 1998

Gemeinde Unterdietfurt
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 20.11.97 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.12.97 bis 03. Jan. 1998 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Unterdietfurt, 09. Feb. 1998

Gemeinde Unterdietfurt
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Unterdietfurt hat mit Beschluß vom 22. Jan. 1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterdietfurt, 09. Feb. 1998

Gemeinde Unterdietfurt
1. Bürgermeister

Dem Landratsamt Rottal-Inn wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 22. Jan. 1998 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

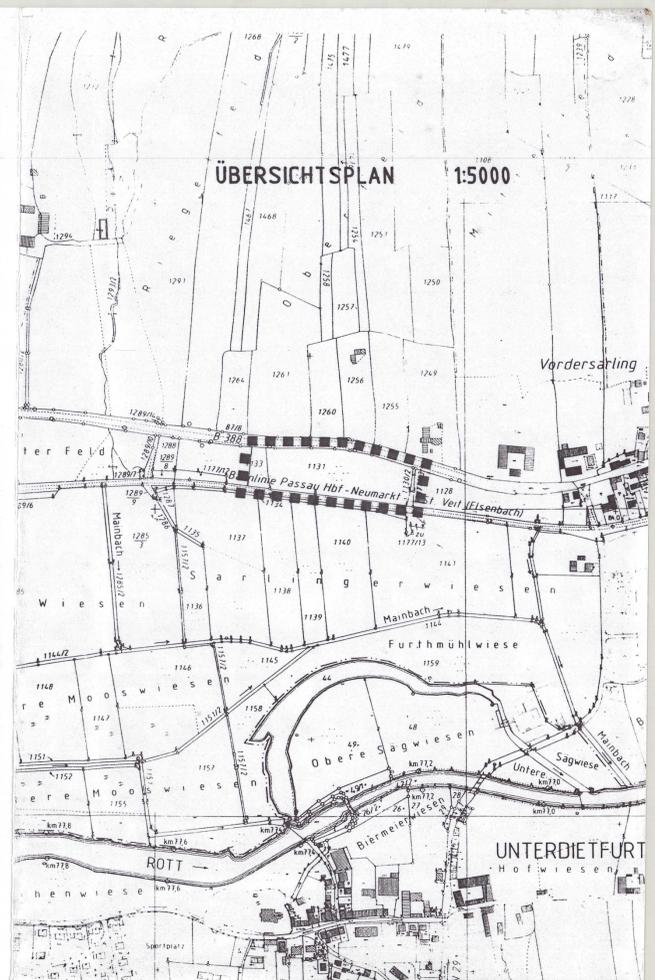
Unterdietfurt, 09. Feb. 1998

Gemeinde Unterdietfurt
1. Bürgermeister

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

Unterdietfurt, 09. Feb. 1998

Landratsamt Rottal-Inn



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

- Bauweise**
 - Im Gewerbegebiet gilt die besondere Bauweise. Baukörper mit mehr als 50 m Länge sind zulässig.
- 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).
 - Private Grünflächen
 - Fassadenbegrünung

Pflanzschema A:
Bei Gebäuden mit Fassadenlängen von mehr als 10 m sollen diese zu mind. 50% gliedern auf Rankgerüsten werden. Es sind einheimische Pflanzarten auszuwählen.

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, Schliehe, 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)
Erlé, Kastanie, Nußbaum, Ulme, Weide und alle Obstbäume in Halb- und Hochstämmen.
 - Bereich Erschließungsstrasse

Pflanzschema C:
Baumreihen als Orientierung der Haupterschließung
Baumart:
Birken Betula pendula
Ahome Acer platanoides
Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v., Stammumfang 18/20
Sträucher wie Pflanzschema B
Bei den Pflanzarbeiten sind entsprechende Schutzmaßnahmen der vorhandenen Erdkabel vorzunehmen.

- Bereich Bahnhofsline Pflanzschema D**
 - autochtone Gehölze
 - mindest. alle 50 m Flächen von mind. 20 m² mit Lesesteinhaufen oder Kerner Wände, Kies- oder Sandhaufen, Totholzhaufen (mind. 10 m²).
 - Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.**
Oberflächenwässer müssen versickert werden, sollte dies nicht möglich sein, so werden diese nach Vorschaltens eines ausreichend dimensionierten Rückhaltebeckens in den östlich gelegenen „Bahngraben“ eingeleitet. Die Abwasserbestimmung erfolgt im Trennsystem.
- Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 98 BayBO
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** Art. 98 Nr. 1.1 und 1.2 BayBO
 - Profilblechfassaden dürfen nur max. 50% der Gesamtfassadenfläche betragen.
 - Flachdächer sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen
 - Werbeanlagen haben sich dem Baukörper unterzuordnen und sind genehmigungspflichtig. Sie dürfen die Oberkante der Attika bzw. Traufe nicht überragen.
 - Gestaltung der Außenanlagen**
 - 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!
 - Oberflächenversiegelung
PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Zur Durchgrünung sind Baumpflanzungen vorzusehen und zwar mind. 1 Großbaum je 5 Stellplätze.
 - Abstandsflächen werden entgegen der Bayer. Bauordnung (BayBO Art. 6, Abs 7) auf dem Bahngrund nicht übernommen
 - Hauptwasserleitung der Stadt Eggenfelden, Überbauung mit Gebäuden unzulässig, sonstige Überbauungen bzw. Befestigung sind mit den Stadtwerken im Rahmen der Baugenehmigung zu klären.
- III. Hinweise**
- Auf das Merkblatt der BZA München vom März 1987 über die „Bedingungen für die Genehmigung der Beleuchtungsanlagen Dritter in der Nähe des Bahngeländes“ wird hingewiesen.

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 13. Feb. 1998, gemäß § 10 BauGB, rechtsverbindlich. Das Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am 13. Feb. 1998 bekanntgegeben.

Unterdietfurt, 13. Feb. 1998

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, 13. Feb. 1998

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 Ortsumgehung umgelegt ist:

- Der Mindestabstand der Bebauung zum Fahrbahnrand 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: ROTAL/INN
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

1. ÄNDERUNG GEWERBEGEBIET "VORDERSARLING WEST"

ARCHITEKTURBÜRO HOFMEISTER
MARKTPLATZ 9 · 84323 MASSING
TEL: 08724/910274 · FAX: 910276



MASSING, 20.11.1997 / 22.1.1998

P-BGVORW.SGV