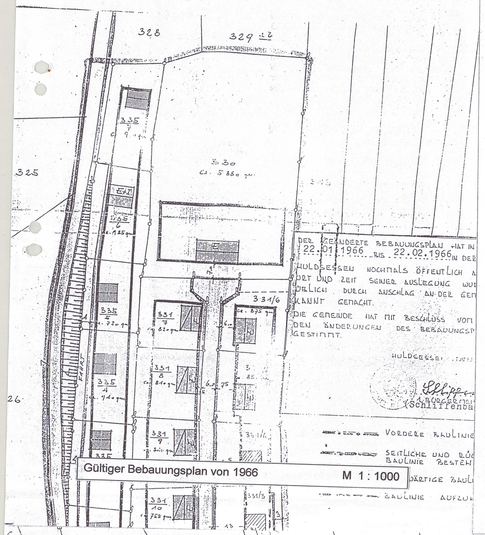
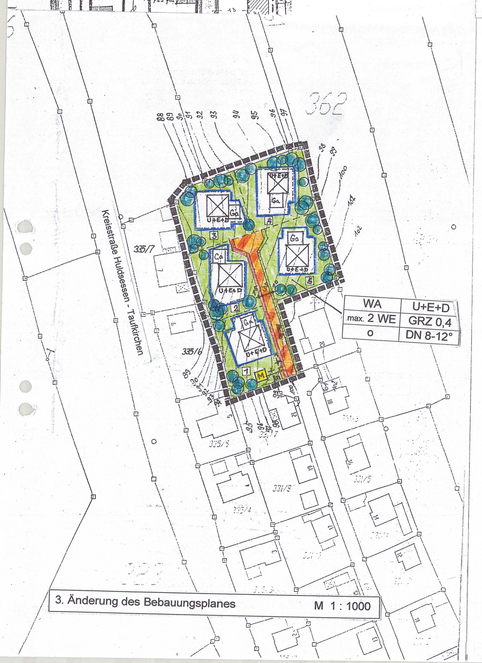




Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S.1818)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung = BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
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 Bebauungsplanes liegt die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 8.3.2005 (GVBl. S.89)zugrunde.
   Für die baurechtliche Beurteilung einzelner Bauanträge gilt die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahren.

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(gemäß PlanzV 1990)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
1.	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
1.1	**WA** Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	max. 2 WE/P max. 2 Wohneinheiten je Parzelle	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO**
2.1	Im Allgemeinen Wohngebiet	
2.1.1	GRZ 0,4 Grundflächenzahl Grundflächenzahl max. 0,4 (= 40% überbaubare Grundstücksfläche)	§ 20 BauNVO
2.1.2	Zahl der Vollgeschosse U+E+D zulässig 3 Vollgeschosse, wobei das Untergeschoß als Hanggeschoß u. das Dachgeschoß als Kniestock auszuführen ist	§ 20 BauNVO
3.	**Bauweise, Baugrenzen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG und §§ 22, 23 BauNVO**
3.1	o offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
3.2	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
3.3	Abstandslinie von Bebauung freizuhaltender Bereich	
11.2	Umgrenzung der Flächen von Stellplätzen, Garagen u. Nebenanlagen. Grenzgaragen oder grenznahe Garagen sind nur zulässig, wenn diese der BayBO entsprechen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB Art. 7 Abs. 4 BayBO
11.3	ST Stellplätze	
11.4	GA Garage	
11.5	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
11.6	geplante Grundstücksgrenze	
11.7	1 Parzellennummer	

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA (allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im allgemeinen Wohngebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Die höchstzulässige Vollgeschosszahl je Gebäude ist im Plan bzw. in der Nutzerschablone eingetragen.

2.3 Höhenlage des Gebäudes zum Gelände
Die EG- bzw. UG-Fußboden-Oberkante darf max. 0,20 m über dem Straßenniveau liegen, gemessen an der Stelle von der das Grundstück erschlossen wird.
Wandhöhendefinition:
OK Gelände bis OK Dachhaut an der Aussenwand gemessen.

2.4 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

3. Bauweise

3.1 Es gilt die offene Bauweise – siehe Nutzerschablone

4. Verkehrsflächen

4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die schraffiert gekennzeichneten Straßen werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

4.2 Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind an dem in Plan dargestellten Standorten herzustellen.

2. Gestaltung der Außenanlagen

2.1 Gelände-Topographie:
Die Erschließungsstraße ist im Rahmen der EAE, bezügl. Gefälle und Neigung zu errichten.
In den Bauparzellen sollen sich die Gebäude weitgehenst dem Gelände anpassen. Größere Abgrabungen, bzw. Aufschüttungen und Stützwände speziell im Bereich der Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
Auf der Westseite der Parz. 1 – 3 sind Aufschüttungen auf einer Breite von 2,50 m sind gänzlich untersagt. Stützmauern, bzw. Einfassungen an der Grenze sind bis zu einer Höhe von max. 30 cm ab der natürlichen Geländeoberkante zulässig.

2.2 Öffentlich gewidmete Verkehrsflächen
Die Deckschichten der Erschließungsstraßen sind mit Asphalt, die Zufahrten zur Wendeplatte und die befahrbaren Wohnwege sind mit Pflasterbelägen auszubilden.

2.3. Einfriedung
Die Einfriedung zum öffentlichen Raum und zur Landschaft sind nur mit einer Zaunhöhe von max. 1,10 m zulässig. Durchgehende Zaunfundamente (Sockel) sind unzulässig.

2.4 Oberflächenversiegelung
Stellplätze, private Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

TEIL C Hinweise

1. Der private Erschließungsträger hat die Erschließungsmaßnahme rechtzeitig mit der Gemeinde Unterdietfurt und den Fachstellen abzustimmen.
2. Treten bei Erdarbeiten Metall-, Scherben- oder Knochenfunde zu Tage, ist unverzüglich das Landratsamt Rottal-Inn, sowie das Landesamt für Denkmalpflege und der Kreisheimatpfleger zu verständigen.
3. Vor Erdarbeiten ist die E-on zu verständigen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" wird hingewiesen.
4. Um die Erschließungs- und Versiegelungsflächen möglichst gering zu halten, müssen die Müllbehälter der öffentlichen Entsorgung an der dafür vorgesehenen Sammelstelle am südlichen Anschluß der Erschließungsstraße am Tag der Entleerung aufgestellt werden (keine Daueraufstellung).
5. Zur Bebaubarkeit der Baugrundstücke liegt in der Gemeinde ein Bodengutachten vor. Die Auflagen und Empfehlungen zu den Einzelbaumaßnahmen hieraus müssen bei der Bauumsetzung eingehalten werden. U.U. ist eine Stellungnahme des Bodengutachters zur Baueingabe (Bauanzeige) notwendig.

III. Empfehlungen

Oberflächenwässer insbesonders evtl. notwendige Drainagen sind zu sammeln und am jeweiligen Grundstück mittels Sickerschacht nach Angaben des Bodengutachtens zu versickern.

V. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat am ..9.6..2005.. die 3. Änderung des Bebauungsplans gemäß §2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Unterdietfurt, ..14.6..2005.. Gemeinde Unterdietfurt
R. Hofmeister
Richard Schneider – 1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung des Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..9.6..2005.. hat in der Zeit vom ..30.1.2006.. bis ..28.2.2006.. stattgefunden.

Unterdietfurt, ..3.3.2006.. Gemeinde Unterdietfurt
R. Hofmeister
Richard Schneider – 1. Bürgermeister

Die Anhörung gemäß §3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Unterdietfurt, ... Gemeinde Unterdietfurt
Richard Schneider – 1. Bürgermeister

Der Entwurf gemäß §3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplanes mit Begründung, in der Fassung vom 4.7./29.7..2008 hat in der Zeit vom ..8.9.2008 bis 10.10..2008 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Unterdietfurt, ..15.10..2008.. Gemeinde Unterdietfurt
R. Hofmeister
Richard Schneider – 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Unterdietfurt hat mit Beschluß vom ..25.11.2008.. den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterdietfurt, ..9.12..2008.. Gemeinde Unterdietfurt
R. Hofmeister
Richard Schneider – 1. Bürgermeister

Dem Landratsamt Rottal-Inn wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom ..03.12..2008.. gemäß §11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Unterdietfurt, ... Landratsamt Rottal-Inn
.....

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am ..4.3.2009.. gemäß §12 BauGB, rechtsverbindlich.
Das Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am ..4.3.2009.. bekanntgegeben.

Unterdietfurt, 18. März 2009 Gemeinde Unterdietfurt
R. Hofmeister
Richard Schneider – 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 etwaige 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, 18. März 2009 Gemeinde Unterdietfurt
R. Hofmeister
Richard Schneider – 1. Bürgermeister

4.	**Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge**	**§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**
5.	**Verkehrsflächen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
5.1	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5.2	Erschließungsstraße	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich 30 km/h Zone)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5.4	Gehsteige und öffentliche Fuß- und Radwege	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5.5	Angabe der Fahrbahnbreite	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5.6	M Aufstellplatz für Mülltonnen am Tag der Entsorgung	
6.	**Flächen für Versorgungsanlagen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und Abs. 6 BauGB**
7.	**Hauptversorgungsanlagen**	**§ 9 Abs. 1 nr. 13 und Abs. 6 BauGB**
8.	**Grünflächen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
8.1	öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
8.2	private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
8.3	private Grünfläche mit Pflanzgebot	
9.	**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**	**§ 9 Abs 1 Nr. 16 BauGB und Abs. 6 BauGB**
10.	**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB**
10.1	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
10.2	zu erhaltende Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
11.	**Sonstige Planzeichen**	
11.1	DN 8° - 12° Dachneigung 8° – 12°	§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 Nr. 1 BayBO
11.2	Grundstückszufahrt	

5. Grünflächen

Der Pflanzstandort und die Pflanzart ist im Plan und in den planlichen Festsetzungen unter Punkt 10 angegeben. Pflanzgrößen sind ausreichend groß zu wählen, um eine möglichst schnelle Eingrünung zu erreichen.
Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ein entsprechender Abstand gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten. Die Regelungen nach dem BBV-Merkblatt 1/90 des Bayerischen Bauernverbands werden übernommen.

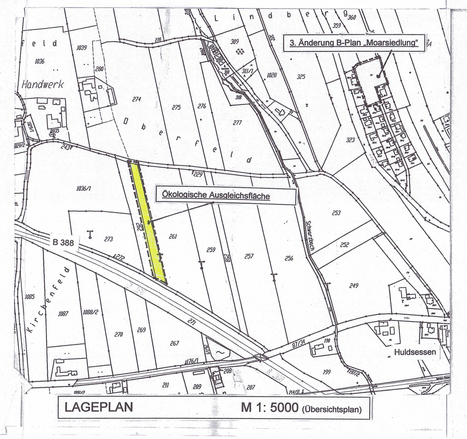
5.1 Private Grünflächen

5.1.1 Haus- und Vorgärten
Private Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen, sowie Obstgehölzen zu bepflanzen.

5.1.2 Bereich befahrbarer Wohnweg
Entlang der befahrbaren Wohnwege sollen nur mittelgroße, heimische Obstbäume verwendet werden.

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.	**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**	**Art. 91 BayBO**
1.1	Gebäude	
1.1.1	Dachform und Dachdeckung Dachform: Die Dächer von Hauptgebäuden können als Zeltdach ausgeführt werden. Die Dachneigung beträgt 8° - 12°. Dachdeckung: Die Dachdeckung ist mit roten bis ziegelroten Dachsteinen bzw. in Blechdeckung auszuführen.	
1.1.2	Fassaden, Materialien Die Fassaden sind mit Putz oder/und Holzverkleidung auszuführen.	
1.1.3	Kniestock und max. Wandhöhe Kniestock: Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen (U+E) ist die Ausbildung des Kniestockes bis zu einer Höhe von 1,75 m als zusätzliches Vollgeschoß zulässig (d.h. U+E+D). Kniestockdefinition: OK Rohdecke bis OK Dachhaut an der Außenwand gemessen. max. Wandhöhe: die Wandhöhe darf bergseitig max. 5,50 m und talseitig max. 7,25 m betragen. Wandhöhendefinition: siehe Teil A, Pkt 2.3	
1.1.4	Antennen Freistehende oder auf dem Dach montierte Parabol-Antennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen.	
1.2	Garagen und Nebengebäude Garagen und Nebengebäude sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen. Die Anordnung von Garagen in Kellerräumen, bzw. unter der Rückstauebene ist unzulässig.	



IV. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Zur ökologische Ausgleichsmaßnahme dient das Grundstück Fl.Nr. 261/Teilfl. der Gemarkung Huldsessen. Die Fläche ist wegen der derzeit noch intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzung, wie folgt in eine artenreiche Magerwiese umzugestalten und zukünftig zu unterhalten.

1. Ein Jahr vor der Maßnahme ist die Fläche mit einer Grasansaat einzusäen und ohne Düngung als Wiese zu bewirtschaften.
2. Im Juni des Jahres der Maßnahme ist von der Fläche der nährstoffreiche Oberboden abzuschieben und abzutransportieren. Die Dicke des Bodenabtrags hängt von den Boden- und Bewirtschaftungsmaßnahmen ab (ca. 20 cm). Der Oberboden ist ordnungsgemäß zu verwerten.
3. Innerhalb von max. 4 Wochen nach dem Bodenabtrag ist samenreiches Mähgut von geeigneten Spenderflächen aufzubringen. Das Mähgut muß „frisch" aufgebracht werden, damit das Samenmaterial noch anhaftet (kein Heu). Die Auflagendicke des Mähgutes von verschiedenen Faktoren wie z. B. Bodentyp und Ökologischer Qualität sowie Halmlänge ab. Sie liegt normalerweise im Bereich von ca. 5 – 10 cm.
   Die Mahd der Spenderfläche darf max. 24 Std. vor der Übertragung erfolgen und das Mähgut muß sofort nach der Mahd zu Zeilen zusammengerecht werden, damit es nicht abtrocknet. Die Auswahl der Spenderfläche erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde. Die Abwicklung der Maßnahme erfolgt durch den Eingriffsverursacher.
4. Je nach Witterungsverlauf soll anschließend das ausgebreitete Mähgut noch 1 – 2 mal gewendet werden, damit möglichst viel Samen ausfällt.
5. Anschließend ist für die nächsten ca. 2 Jahren Entwicklungsmanagement erforderlich, das in erster Linie dazu dient, Problemarten zu bekämpfen (Ampfer, Ackerkratzdistel, Neophyten etc.) Dabei sind nur mechanische Verfahren zulässig. Eine flächige Anwendung von Herbiziden ist nicht erlaubt. Die Fläche wird in dieser Zeit nicht gemäht.
6. Frühestens ab dem 3. Jahr nach der Mähgutübertragung ist eine Teilflächenmahd möglich. Es werden immer nur Teilflächen gemäht in wechselndem Rhythmus. Pro Jahr können max. zweidrittel gemäht werden. Das Mähgut ist von der fläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu verwerten. Eine Mulchmahd/Schlegelmahd ist nicht zulässig.
7. Das Entwicklungsziel „artenreiche Magerwiese" unter diesen Bedingungen wird nach 5 – 10 Jahren erreicht sein.
8. Abweichungen von diesen Vorgaben sind im Einvernehmen mit der UNB möglich.

GEMEINDE UNTERDIETFURT

3. ÄNDERUNG des BEBAUUNGSPLANS „MOARSIEDLUNG" IN HULDSESSEN

M 1:1000

ARCHITEKTURBÜRO HOFMEISTER
SPIRKNERSTR. 9 – 84323 MASSING
TEL: 08724/910274 FAX: 08724/910276

25. Nov. 2008

Unterdietfurt, den 28.10.2008
Massing, den 25.08.2008
Massing, den 14.06.2006
Massing, den 30.01.2006
Massing, den 09.06.2005