



# BEBAUUNGSPLAN + GRÜNORDNUNGSPLAN

# UNTERDIETFURT

**GEMEINDE:**  
**LANDKREIS:**  
**REGIERUNGSBEZIRK:**

**UNTERDIETFURT**  
**ROTTAL/INN**  
**NIEDERBAYERN**

## GEWERBEGEBIET "VORDERSARLING WEST"

## BEGRÜNDUNG



**M 1:1000**



ARCHITEKTURBÜRO  
HOFMEISTER

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

**Eggenfelden 19.12.1996**  
**Massing 20.02.1997**  
**17.04.1997**

PL\_F\_GVS.TXT

GEMEINDE UNTERDIETFURT  
LANDKREIS ROTTAL-INN

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
GEWERBEGBIET „VORDERSARLING WEST“

**BEGRÜNDUNG**

1. Anlaß der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die derzeitige Entwicklung der Gemeinde Unterdietfurt erfordert die zusätzliche Ausweisung eines Gewerbegebietes.

Ein aufwärtsstrebender heimischer Betrieb hat die Absicht durch einen großzügig gestalteten Neubau auf einer Teilfläche seinen Betrieb auszuweiten und heutigen Erfordernissen anzupassen. Auf der restlichen Fläche soll ebenfalls ein örtlicher Betrieb im Zuge der Existenzsicherung (Betriebsaussiedlung bzw. -erweiterung) angesiedelt werden.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde Unterdietfurt ein Gewerbegebiet (GE) auszuweisen. Der dafür notwendige Bebauungsplan und Grünordnungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan mit Änderung nach Deckblatt Nr. 2 v. 19.02.1991 entwickelt.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen des Ortes Vordersarling, Gemarkung Huldessen und umfaßt das Grundstück Fl.Nr. 1131 mit einer Größe von 1,4012 ha und der nördlich anschließenden Bundesstraße B 388.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird

- im Norden von den landwirtschaftlich genutzten Flächen auf den Fl.-Nr. 1249, 1255, 1256, 1260 und 1261
- im Süden von der Bahnlinie Passau - Neumarkt St. Veit/Elsenbach
- im Westen von der landwirtschaftlich genutzten Fläche auf der Fl.Nr. 1133
- im Osten von dem landwirtschaftlichen Weg, Fl.Nr. 1130/2 und 1177/13 begrenzt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für dieses Gebiet gibt es einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der den größten Teil des Gewerbegebietes ausweist.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§8 Abs. 2 BauGB) und eine geordnete Entwicklung ist somit gewährleistet.

4. Städtebauliches Konzept

Um einer evtl. zu massiven Bebauung in der Ortsrandlage abzumindern wird im Rahmen des Grünordnungsplanes auf der Privatfläche mit einer großzügigen Eingrünung reagiert. Besonders im Westen wird eine Eingrünung mit einer Tiefe von 7,5 m gefordert.

Weiterhin ist beabsichtigt evtl. Flachdächer und Teilbereiche der Fassaden zu begrünen. Außerdem werden nur Gebäude unter 50 m Länge zugelassen. Bis zur Verlegung der B 388 wird die anbaufreie Zone auf 12 m festgelegt. Der erforderliche anbaufreie Abstand zur Bundesstraße B 388 wird, da in absehbarer Zeit dieser Straßenabschnitt

auf einer innerörtlichen Erschließungsstraße zurückgestuft wird, auf 5,0 Meter zurückgenommen.

#### 5. Erschließung

Das Baugebiet wird über die derzeitige Bundesstraße B 388 von Norden her erschlossen. Die Straße wird nach Fertigstellung der Ortsumgehung von Vordersarling auf eine innerörtliche Erschließungsstraße zurückgestuft und auf ein Straßenprofil von 5,50 m zurückgebaut. Bis zur Verlegung der B 388 darf nur 1 Zufahrt zum geplanten Baugebiet mit den eingezeichneten Sichtdreiecken errichtet werden.

#### 6. Grünordnung

Das gesamte Baugebiet wird intensiv eingegrünt, so daß eine geordnete Einbindung in die Landschaft gewährleistet ist.

Das grünordnerische Konzept sieht verschiedene Pflanzschemata vor, die in den textlichen Festsetzungen detailliert beschrieben sind. Damit soll zum einen gewährleistet werden, daß für die verschiedenen Standorte typische Vegetationsstrukturen gepflanzt werden, und zum anderen auch die Begrünung in den privaten Flächen durch heimische und standortgerechte Pflanzen gesichert wird. Die Bepflanzung entlang der B 388 kann erst nach deren Verlegung gepflanzt werden.

#### 7. Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser

##### - Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die OBAG

##### - Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Ortswassernetz.

##### - Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Tennesystem. Sämtliche Oberflächenwässer werden versickert, wenn dies nicht möglich ist, werden diese in den Bahngraben als Vorfluter eingeleitet. Dieser mündet nach ca. 250 m in den Mainbach und nach 400 m in die Rott.

Die Schmutzwasserentsorgung ist gesichert.

##### - Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Erschließungsstraße erfolgt durch ortsübliche Beleuchtungskörper.

#### 8. Besondere Hinweise

Da der Zeitpunkt der Fertigstellung der Umgehungsstraße Vordersarling noch nicht feststeht, müssen bzw. können nur einzelne Teile des B.Pl. in Kraft treten siehe dazu Teil C des Bebauungsplanes.

#### 9. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Planungsgebietes

1,4012 ha.

Eggenfelden, den 19.12.1996 - BEG-UNT-

Massing, den 20.02.1997

17.04.1997