



**Präambel**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung hat der Gemeinderat von Unterdietfurt am 05.07.2022 folgende Satzung beschlossen:

**§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Unterdietfurt" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist die Planzeichnung M 1: 500 vom 05.07.2022 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

**§2 Bestandteile der Satzung**

Die Ergänzungssatzung "Unterdietfurt" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB besteht aus:

- 1) Planzeichnung (M 1: 500) mit zeichnerischem Teil vom 05.07.2022 und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung vom 05.07.2022

Unterdietfurt, \_\_\_\_\_  
Bernhard Blümelhuber  
Erster Bürgermeister

- II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.0 VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 1.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatweg
  - 1.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Geh- und Fahrrecht zur Erschließung der Parzellen
  - 1.3 Ein- und Ausfahrtsbereich
- 2.0 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**  
(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
- 2.1 20 kV-Stromleitung, unterirdisch mit Schutzstreifen 2,5 m beidseitig
  - 2.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Leitungsrecht für unterirdische 20 kV-Leitung

- 3.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**
- 3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)
  - 3.2 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  - 3.3 Abfall - Aufstellflächen für Mülltonnen an Abfuhrtagen
- 4.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- 4.1 zu pflanzende Einzelbäume:
  - 4.1.1 Obstbaum als Streubstwiene nach Pflanzliste Punkt IV.3.2, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
  - 4.2 zu erhaltende Einzelbäume
  - 4.3 private Grünfläche
  - 4.4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft = interne Ausgleichsflächen A 1 + A 2 + A 3 (gem. textliche Festsetzungen zu Ausgleichsflächen IV.5.0)
- 5.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 5.1 Flurstücksgrenze
  - 5.2 Flurstücksnummer
  - 5.3 Bestandsgebäude
  - 5.4 Höhenschichtlinien natürliches Gelände (Abstand 50 cm), Angabe in Meter über NN. (Quelle Geodaten Online DGM Nov. 2021)
- 6.0 HINWEISE**
- 6.1 Bemaßung
  - 6.2 Parzellennummer
  - 6.3 Vorschlag Parzellengrenzen

- III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO**
- 1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)
  - 1.1.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl: max. 0,35
  - 1.1.2 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH): max. 7,0 m  
Die Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH Art. 81 BayBO**
- 2.1 Ausschließlich zulässige Dachgestaltung: Haupt- und Nebengebäude: Satteldach, Walmdach
- 3.0 GARAGENZUFÄHRTEN UND STELLPLÄTZE**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
- 3.1 Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig).
- IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**
- 1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)
- Allgemeines
- Die privaten nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /beginnt der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
- Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen:  
Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m<sup>2</sup> bei Reihenpflanzung:  
Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 18 -20 cm  
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm  
Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm
- 2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 2.1 Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes  
Je angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!).  
Die nicht überbauten Flächen sind zu 100 % zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen. Kies- oder Schotterdeckungen sind unzulässig. Verkehrswege auf dem Grundstück und die Zufahrten zu den Garagen sind ausgenommen.
- 3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 3.1 Bäume I. Ordnung:  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Tilia cordata Winter-Linde
  - 3.2 Bäume II. Ordnung:  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Prunus avium Vogel-Kirsche, auch in Sorten  
Prunus padus Trauben-Kirsche  
Sorbus aucuparia Eberesche  
alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm) als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten  
Juglans regia Walnuss - als Sämling
  - 3.3 Sträucher:  
Corylus avellana Hasel  
Cornus sanguinea Hartriegel  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Rosa canina Hunds-Rose  
Salix caprea Kätzchen-Weide  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
- 4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edellichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.
- 5.0 AUSGLEICHSFLÄCHEN**
- Interne Ausgleichsfläche allgemein:**  
Die zu erbringende Ausgleichsfläche wurde mit einer Größe von 550 m<sup>2</sup> berechnet. Die Fläche wird intern im nördlichen Bereich (A 1) und südlichen Bereich (A 2 + A 3) des Geltungsbereiches der Satzung auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 72 Gemarkung Unterdietfurt nachgewiesen.
- Für die Flächen A 1, A 2 und A 3 wird ein Aufwertungsfaktor von 1,0 angesetzt. Die Flächen weisen eine tatsächliche Größe von 551 m<sup>2</sup> aus, das heißt mit dem Faktor von 1,0 kann auf der Fläche ein Ausgleich von 551 m<sup>2</sup> erbracht werden. Somit ist der erforderliche Ausgleich nachgewiesen.
- Die Ausgleichsflächen gem. Planzeichen II.4.4 sind in zeitlicher Hinsicht wie folgt herzustellen:

- A 1 + A 2: wenn die westliche Bauparzelle (Parzelle 1) bebaut wird,  
A 3: wenn die östliche Bauparzelle (Parzelle 2) bebaut wird.  
Die Ausgleichsfläche ist durch Dienstbarkeit rechtlich zu sichern.  
Änderungen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.
- Maßnahmen interne Ausgleichsfläche A 1:**  
Entwicklungsziel:  
Streubstwiene mit standortgerechten, regionaltypischen Obstgehölzen im Komplex mit extensivem Grünland  
Entwicklungsmaßnahmen:  
Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in extensives Grünland
- Pflanzung von regionaltypischen Obst- und Walnussbäumen (Pflanzqualität: Hoch- bzw. Halbstamm)
  - Pflockfixierung der Hochstämme (Kokosstrick), Anbringung eines Stammschutzes je Hochstamm
  - keine Einzäunung der Ausgleichsfläche
- Pflegemaßnahmen:  
• 2-malige Mahd der extensiven Wiesenfläche pro Jahr zwischen dem 15.06. und 15.09 (alternativ kann eine extensive Beweidung erfolgen)  
• Entfernung des Mähgutes  
• Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel  
• die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt  
• Anwuchspflege der Obstbäume in den ersten 2 Jahren  
• Ausgefallene Obstbäume müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden.
- Maßnahmen interne Ausgleichsflächen A 2 + A 3:**  
Entwicklungsziel:  
Gebüsch mit einheimischen, standortgerechten Arten, trocken-warmer Standort  
Entwicklungsmaßnahmen:  
Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in mehrreihige Gehölzpflanzung
- Pflanzung von 2-3-reihigen (die 3. Reihe mind. auf der Hälfte der Länge) Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Fläche bzw. ersatzweise pro angefangene 10 m ein Obstbaum. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.2 und IV.3.3 zu erfolgen. Es ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.
  - Pflanzgröße: Sträucher 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm, Pflanzabstand im Gehölz: 1,5 m in der Reihe, 1,0 m zwischen den Reihen.
  - Pflockfixierung der Hochstämme (Kokosstrick), Anbringung eines Stammschutzes je Hochstamm
  - keine Einzäunung der Ausgleichsfläche
- Pflegemaßnahmen:  
• Ausmähen der Fläche bis zum Erreichen des Bestandsschlusses, je nach Bedarf 1 - 2 mal pro Jahr  
• Liegenlassen des Schnittgutes  
• Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel  
• Anwuchspflege der Obstbäume in den ersten 2 Jahren  
• Ausgefallene Sträucher müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden.
- V. HINWEISE**
- 1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES**
- Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm  
Kleinbäume: Baumgruben: 150 x150 x 80 cm  
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm  
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm
- 2.0 GRENZABSTÄNDE**
- Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:  
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe  
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m  
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe  
2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
- Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.
- 3.0 BODENDENKMÄLER**
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DtschG sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 4.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT**
- Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.
- 5.0 STARKREGENEREIGNISSE**
- Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalarückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.  
Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.  
Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfutten und Überschwemmungen empfohlen:
- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
  - Alle möglichen Wassereindringewege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
  - Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
  - Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.
- Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- 6.0 LEITUNGSTRASSEN - BAYERNERWERK AG**
- Im Geltungsbereich befinden sich Leitungstrassen der Bayerwerk AG. Der Schutzzonenbereich der unterirdischen Leitungen beträgt je 2,5 m rechts und links der Trassenachse. Hinsichtlich geplanter Baumplanungen ist das „Merkmale Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumplanungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.
- 7.0 RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**
- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdietfurt zeigt auf den Flächen der Ergänzungssatzung "Unterdietfurt" Dorfgebietsflächen und Flächen für die Landwirtschaft auf.

**ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHE NORMEN, RICHTLINIEN ETC.**  
Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Gemeinde bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

**Ergänzungssatzung "Unterdietfurt"**  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Gemeinde Unterdietfurt  
Landkreis Rottal-Inn  
Regierungsbezirk Niederbayern

**Planunterlagen:**  
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes Stand: März 2021  
Koordinatensystem: UTM32

**Verfahrensvormerk zur Ergänzungssatzung "Unterdietfurt"**

1. Das Verfahren zur Aufhebung einer Ergänzungssatzung "Unterdietfurt" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates von Unterdietfurt vom 05.04.2022 eingeleitet. Der Beschluss wurde am 22.04.2022 ordentlich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2022 bis einschließlich 03.06.2022 durchgeföhrt.
3. Die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.05.2022 bis einschließlich 03.06.2022.
4. Die Gemeinde Unterdietfurt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.07.2022 die Ergänzungssatzung "Unterdietfurt" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erlassen.

Unterdietfurt, \_\_\_\_\_ Bernhard Blümelhuber  
Erster Bürgermeister

Unterdietfurt, \_\_\_\_\_ Bernhard Blümelhuber  
Erster Bürgermeister

Unterdietfurt, \_\_\_\_\_ Bernhard Blümelhuber  
Erster Bürgermeister

**Nachrichtliche Übernahmen:**  
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

**Uthberecht:**  
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

ENTWURFSBEARBEITUNG: 05.04.2022, 05.07.2022

ENTWURFSVERFASSER: **JOCHAM + KELLHUBER**  
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Sportplatz 7 94547 Iggensbach  
Kaubauer Strasse 15 94503 Abtötting  
Tel. +49 9903 20 141-0 Fax +49 9903 20 141-29  
Tel. +49 8671 95 76-57 Fax +49 8671 95 76-27  
www.jocham-kellhuber.de