

Gemeinde  
Unterdietfurt



---

BPL „Sarling Nord“

DECKBLATT NR. 3

---

DATUM	01.07.2025
STAND	Satzung

**BREINL.** ■ ■ ■  
landschaftsarchitektur + stadtplanung

---

Florian Breinl Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Industriestraße 1 | 94419 Reisbach  
t. 08734 - 93 91 396  
mail. [info@breinl-planung.de](mailto:info@breinl-planung.de)  
web. [www.breinl-planung.de](http://www.breinl-planung.de)

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Unterdietfurt erlässt diese Bebauungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als

### Satzung

#### Die Satzung besteht aus

- Teil A: bisherige Planzeichnung (Siehe Plan)
  - Teil B: geänderte Planzeichnung / Geltungsbereich der 3. Änderung (Siehe Plan)
  - Teil C: geänderte planliche und textliche Festsetzungen (Siehe Plan)
  - Teil D: Begründung
  - Verfahrensvermerke (Siehe Plan)
- I. Geltungsbereich der 3.Änderung:  
Die Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 3 gilt für die Flurnummer(n) 1214, 1214/10, 1211, 1211/10, 1222/7 (Teil), 1204/22, 1204/21, 1204/14, 1204/18, 1204/17 (Teil), 1214/7, 1214/8, 1211/8, 1211/6, 1214/6, 1214/5, 1214/2, 1214/3, 1211/2 und 1211/3 der Gemarkung Huldessen, Gemeinde Unterdietfurt
- II. Im Übrigen gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweise und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung sofern sie nicht durch nachfolgende Festsetzungen, geändert, ergänzt, geändert oder ersatzlos entfallen sind, in der Fassung des Bebauungsplanes (=Urfassung) vom 06.10.1994 bzw. seiner bisher 2 Deckblattänderungen.

## TEIL D) Begründung

### D.1 Ziel und Zweck der Planung:

Der Bebauungsplan „Sarling Nord“ wurde bisher zweimal geändert.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll im Wesentlichen dem Ziel des Flächensparens und einer kompakten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen werden. Einem unverhältnismäßigen Flächenverbrauch durch unwirtschaftliche Bebauungstypologien soll entgegengewirkt werden, dies sind u.a. Bebauungen mit eingeschossigen „Tiny-Häusern“. Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan wurde diesem Belang bisher nur unzureichend Rechnung getragen, daher wird der Bebauungsplan durch vorliegende Planung, mit dem Ziel „Flächen zu sparen“ und einer Vergeudung von Wohnbaufläche durch Festsetzung einer flächensparenden Bauweise, Rechnung getragen.

### D.2 Wesentliche Änderungen:

#### D.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Zur Erreichung des unter Pkt. D.1 genannten Zieles werden folgende Festsetzungen geändert.

#### D. 2.1.1 Geschossflächenzahl

Zusätzlich zur bisher festgesetzten Obergrenze der max. zulässigen Geschossflächenzahl soll nun auch eine „Mindest-Geschossflächenzahl“ festgesetzt werden, hier mindestens 0,20. Diese „Mindest-Geschossflächenzahl“ liegt unter der derzeitigen Geschossflächenzahl der bereits bebauten Grundstücke.

#### D. 2.2 Grünordnung / Kompensation

Es werden keine Festsetzungen zur Grünordnung geändert, noch wird das Maximalmaß der baulichen Nutzung erhöht, daher sind weder Aussagen zur Grünordnung noch eine Änderung der Eingriffs-/Ausgleichs-Ermittlung erforderlich.

## D.3 Ergänzende Hinweise

### Belange der Bayernwerke

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen ist. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden. Das Portal erreichen Sie unter:  
[www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

### Belange des Denkmalschutzes:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

**Regenwassernutzung:**

Regenwasser soll gespeichert und den entsprechenden Verbrauchern (kein Trinkwasser wie Toilette, Waschmaschine, Bewässerung des Gartens) zugeführt werden. Dies soll langfristig zum Sparen von Trinkwasser für zukünftige Generationen beitragen. Die Rohrleitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme (Trinkwasser und Regenwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Verfahrensvermerke (Regelverfahren nach BauGB) Siehe Planteil



1. Bürgermeister  
Bernhard Blümelhuber



Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Florian Breinl Dipl.-Ing.

