

Präambel

Die Gemeinde Unterdieltfurt im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 34 (4) Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die Ergänzungssatzung "Huldessen-Suttnerstraße".

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Huldessen-Suttnerstraße" ist die Planzeichnung M 1:500 vom 25.09.2019 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Die Ergänzungssatzung "Huldessen-Suttnerstraße" besteht aus:

- 1) Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil vom 25.09.2019 und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung vom 25.09.2019

Gemeinde _____ den _____, _____
 Unterdieltfurt Richard Schneider, 1. Bürgermeister

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN
 § 9 Abs. 3 und 7 BauGB

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 (Innenkante)
- 1.2 festgesetzte Bezugshöhe (§ 9 Abs. (3) BauGB)

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN
 § 9 Abs. 1 Nr.2 und 4 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- 2.1 Baugrenze
- 2.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

3.0 Verkehrsflächen
 § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB

- 3.1 Straßenbegrenzungslinie
- 3.2 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

- 3.3 Straßenverkehrsfläche, privat
- 3.3 Ein- und Ausfahrtbereich
- 4.0 **FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE**
 § 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr. 14 BauGB
- 4.1 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- E1 Erhalt und Aufbau einer freiwachsenden Hecke durch Zulassen von Gehölzsukzession (Gehölze, insbesondere Sträucher wurden in der Vergangenheit auf Stock gesetzt)
- E2 Aufbau einer 3-reihigen, freiwachsenden Gehölzpflanzung (Hecke) bestehend aus Sträuchern (Pflanzauswahl siehe Pflanzliste unter Punkte IV. Textliche Festsetzung zur Grünordnung, Punkt 3.3. Die planlich festgesetzte Fläche muss mit einer Pflanzdichte von 1 Stück/1,5m² bepflanzt werden.)
- 4.2 zu pflanzender Baum I.Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textlichen Fesetzungen zur Grünordnung, Punkt 3.1
- 4.3 zu pflanzender Baum II.Ordnung (Obstbaum) entlang der Ostgrenze unter Einhaltung der Stückzahl nach Artenliste in den textlichen Fesetzungen zur Grünordnung, Punkt 3.2 (Obstsorte innerhalb der Artenliste frei wählbar; Pflanzstandorte können geringfügig abweichen)
- 4.4 zu erhaltender Baum

5.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 5.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 5.2 Flurstücksnummer
- 5.3 vorhandenes Gebäude
- 5.4 amtlich kartierte Biotopie mit Bezeichnung
- 5.5 Abgrenzung des im Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietes (MD), nachrichtliche Übernahme aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterdieltfurt
- 5.6 Höhenpunkte (m ü. NN), Bestand
- 5.7 Höhenlinie [m ü. NN], Bestand
- 5.8 Höhenpunkte [m ü. NN], Planung
- 5.9 Gefälle [%], Planung
- 5.10 geplante Böschung
- 5.11 bestehende Böschung (bBö)
- 5.12 zu fällender Baum
- 5.12 bestehender Straßengraben des Niederschlagwassers
- 5.12 Verrohrung des Straßengrabens

6.0 HINWEISE

- 6.1 Bemaßung
- 6.2 Baumbestand
- 6.3 flächiger Gehölzbestand ("Wald")
- 6.3 vorhandene Asphaltkante der Verkehrsfläche

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ < 0,35
- Max. 2 Vollgeschosse
- Wandhöhe Hauptgebäude: traufseitige Wandhöhe ab festgesetzte Bezugshöhe max. 6,50 m
- Wandhöhe Nebengebäude: traufseitige Wandhöhe ab festgesetzte Bezugshöhe max. 3,50 m
- Ausschließlich zulässige Dachgestaltung: Haupt- und Nebengebäude: Satteldach, Walmdach

Hinweis: Die Wandhöhe ist das Maß vom Referenzpunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.0 PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

Garagenvorplatz und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig).

3.0 EINFRIEDUNG

Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

4.0 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max.1,50 m zulässig. Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.

Niederschlagswasser

Das Regenwasser aus den Dachflächen und befestigte Flächen ist auf dem Baugrundstück selbst zu versickern oder gedrosselt dem Vorfluter zuzuführen.

Die Vorgaben der DWA Regelwerke M 153 und A 138 sind zu berücksichtigen. Bei Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die DWA Regelwerke M 153 und A 117 maßgebend.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

Allgemeines
 Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der nach Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzzeit fertigzustellen. Nachpflanzungen 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 Grünflächen auf dem Baugrundstück wird die Verwendung der in Punkt 3. ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.0 beschriebenen Arten. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 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

Pro angefangene 200 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!).

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE

3.1 AUSWAHLLISTE BÄUME DER WUCHSKLASSE I

Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche

3.2 AUSWAHLLISTE BÄUME DER WUCHSKLASSE II

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

alle Obst- und Nußbäume (Qualität: Hoch- bzw. Halbstamm)
 u.a. aus folgender Liste:

Äpfel: Neukirchener Renette, Schöner von Schöstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour;

Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle;

Zwetschgen: Hauszwetschge
 Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche; Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche;
 Walnuss: als Sämling;

3.3 AUSWAHLLISTE STRÄUCHER

Cornus mas	Kornelkirsche
Coryllus avellana	Hassel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

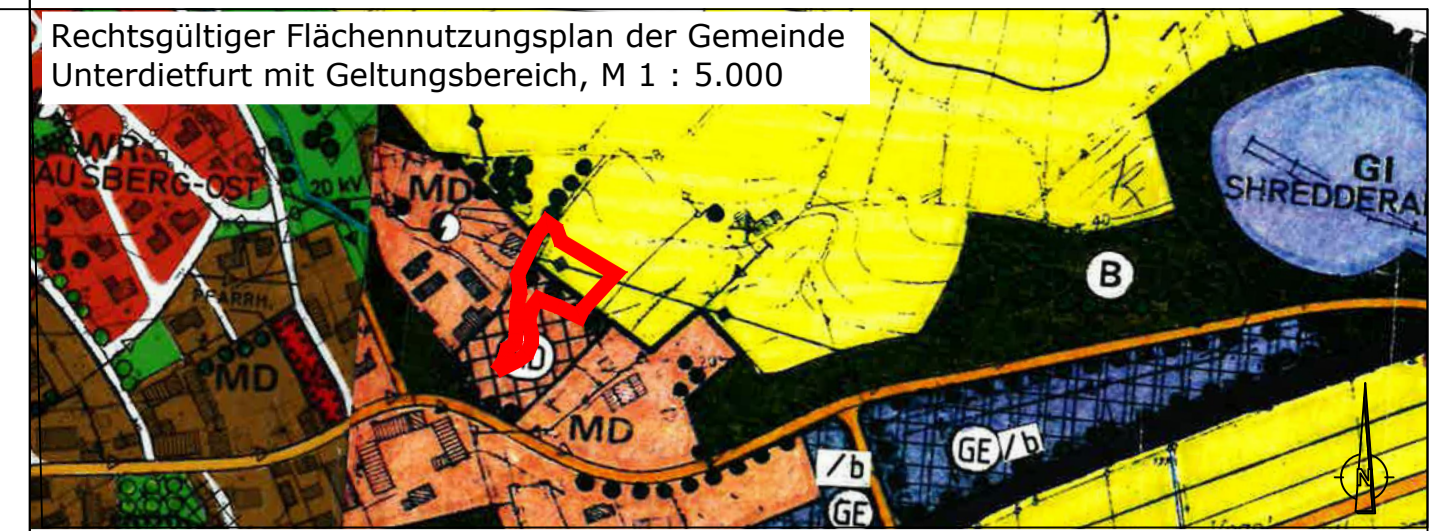
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edellichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 AUSGLEICHSFLÄCHE

Finanzieller Ausgleich
 Die zu erbringende Ausgleichsfläche wurde mit einer Größe von **1.263 m²** berechnet. Der Ausgleich erfolgt als finanzieller Ausgleich und ist mit der unteren Naturschutzbehörde, LRA Rottal-Inn abgestimmt und als positiv beurteilt worden (Telefonat mit Herrn Mayerhofer am 22.08.2019). Letztendlich wird der monetäre Aufwand für die Ausgleichsflächen über den eingereichten Bauantrag durch den Bauherren abgehandelt. Die Tilgung des Ausgleichs erfolgt durch Zahlung in das kommunale Okokonto. Dafür ist eine privatrechtlich Vereinbarung zwischen den Bauherren und der Gemeinde vor Satzungsbeschluss zu treffen.

IV. HINWEISE

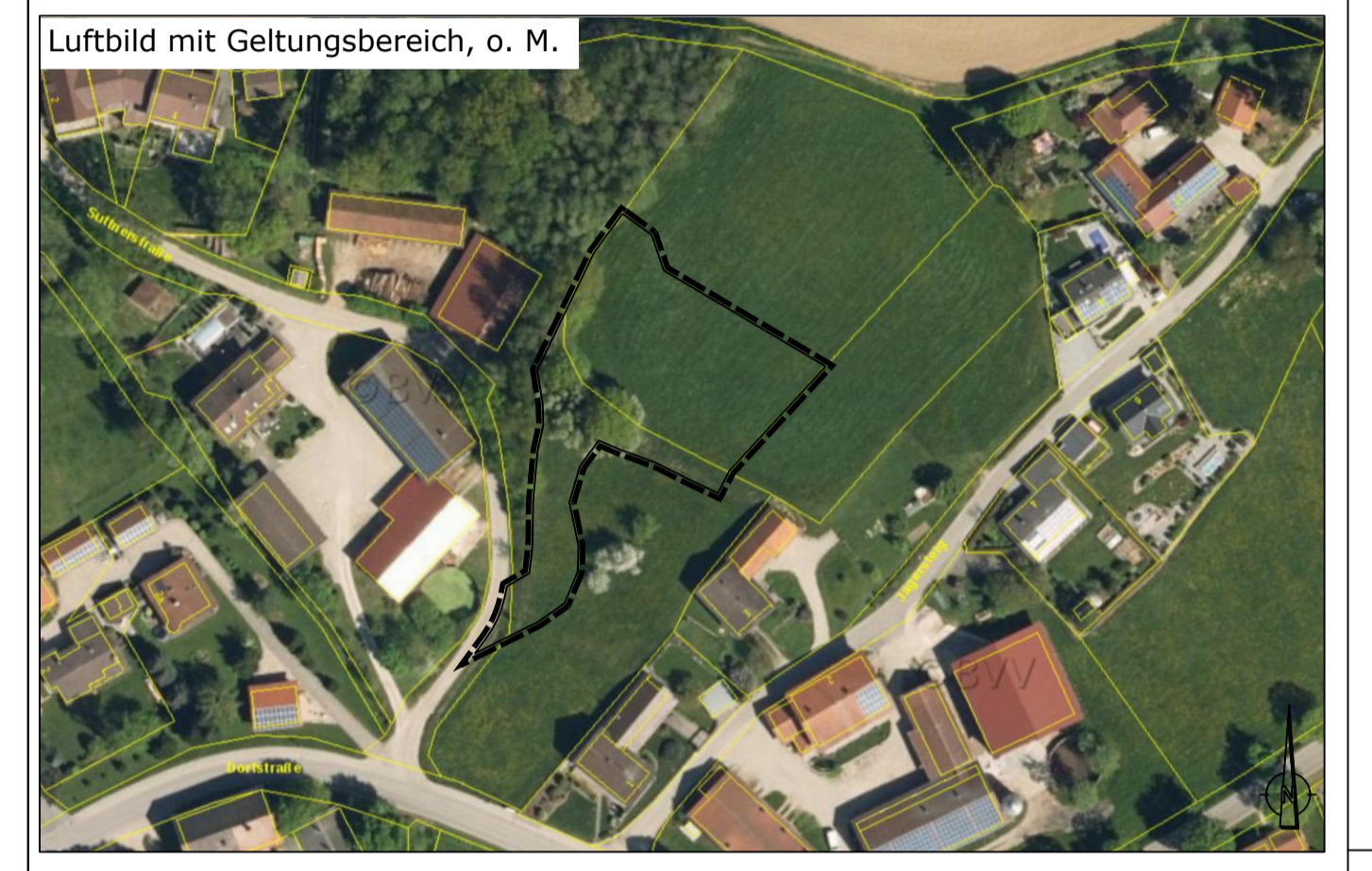
Flächennutzungsplan
 Der Flächennutzungsplan zeigt auf der Fläche der Ergänzungssatzung im südlichen Teil MD - Dorfgebiet mit bestehenden Bäumen und Sträuchern und nördlichen Teil landwirtschaftliche Nutzfläche mit einer elektrischen Hochspannungsfreileitung auf (Siehe Abbildung).



Angrenzende Landwirtschaft
 Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche und die der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

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.



Ergänzungssatzung "Huldessen-Suttnerstraße"

M 1:1.000

Gemeinde Unterdieltfurt
 Landkreis Rottal-Inn
 Regierungsbezirk Niederbayern

Verfahrensvermerke zur Ergänzungssatzung „Huldessen-Suttnerstraße“

Aufstellungsbeschluss:
 Der Gemeinderat von Unterdieltfurt hat am 14.05.2019 das Aufstellungsverfahren zur Ergänzungssatzung „Huldessen-Suttnerstraße“ beschlossen.

Gelegenheit zur Stellungnahme:
 Der Entwurf der Satzung vom _____ lag gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 u. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich aus. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde vom _____ bis _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Satzungsbeschluss:
 Der Gemeinderat von Unterdieltfurt hat mit Beschluss vom _____ die Ergänzungssatzung „Huldessen-Suttnerstraße“ als Satzung beschlossen.

Unterdieltfurt, den _____
 Gemeinde Unterdieltfurt
 Richard Schneider
 1. Bürgermeister

Inkrafttreten:
 Die Satzung wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht und trat am _____ in Kraft. Auf die Rechtswirkung der §§ 42 ff. 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Satzung liegt bei der Gemeinde Unterdieltfurt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus.

Unterdieltfurt, den _____
 Gemeinde Unterdieltfurt
 Richard Schneider
 1. Bürgermeister

Untergrund:
 Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

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

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

ENTWURFSBEARBEITUNG: 25.09.2019
 ENTWURFSVERFASSER: