



I. PLANZEICHNUNG M 1:500 Ergänzungssatzung "Unterdietfurt"

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 _____ 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 _____ 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 _____ und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung vom _____

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 beidseits
- 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 Streuobstwiese 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 GARAGENZUFahrTEN 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 /beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten 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 m² 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 angelegener 200 m² 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)	

 Obstbäume:
Juglans regia Walnuss - als Sämling
- 3.3 Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schlehe
Prunus spinosa	Hunds-Rose
Rosa canina	Kätzchen-Weide
Salix caprea	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Wolliger Schneeball
Viburnum lantana	Schwarzer Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 AUSGLEICHSLÄCHEN

Interne Ausgleichsfläche allgemein:
Die zu erbringende Ausgleichsfläche wurde mit einer Größe von 550 m² 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 m² aus, das heißt mit dem Faktor von 1,0 kann auf der Fläche ein Ausgleich von 551 m² erbracht werden. Somit ist der erforderliche Ausgleich nachgewiesen.

Die Ausgleichsflächen gem. Planzeichen II.4.4 sind in zeitlicher Hinsicht wie folgt herzustellen:

5.0 AUSGLEICHSLÄCHEN

Interne Ausgleichsfläche allgemein:
Die zu erbringende Ausgleichsfläche wurde mit einer Größe von 550 m² 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 m² aus, das heißt mit dem Faktor von 1,0 kann auf der Fläche ein Ausgleich von 551 m² 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:
Streuobstwiese 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)
• Pflöckfixierung 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.
• Pflöckfixierung 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 x 150 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 BODENDEKMÄLER

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DschG 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 Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:
• Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
• Alle möglichen Wassereindringwege 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.

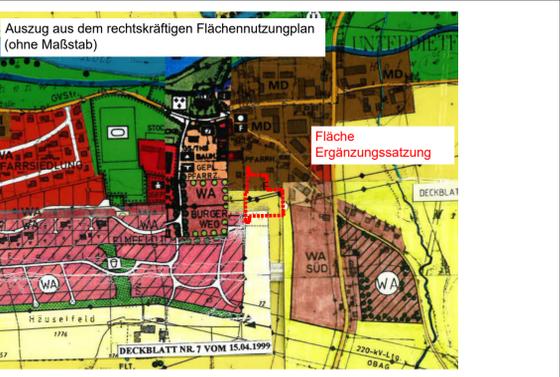
Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

6.0 LEITUNGSTRASSEN - BAYERNWERK AG

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungstrassen der Bayernwerk AG. Der Schutzzonenbereich der unterirdischen Leitungen beträgt je 2,5 m rechts und links der Trassenachse. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen 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" Dorfgemeinschaftsflächen und Flächen für die Landwirtschaft auf.



ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN 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

Verfahrensmerkmale zur Ergänzungssatzung „Unterdietfurt“:

1. Das Verfahren zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung „Unterdietfurt“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates von Unterdietfurt vom _____ eingeleitet. Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ durchgeführt.
3. Die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____.
4. Die Gemeinde Unterdietfurt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die Ergänzungssatzung „Unterdietfurt“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erlassen.

Unterdietfurt, _____
Bernhard Blümelhuber
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Unterdietfurt, _____
Bernhard Blümelhuber
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

7. Die Ergänzungssatzung „Unterdietfurt“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist damit am _____ in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkung der §§ 21f., 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Unterdietfurt, _____
Bernhard Blümelhuber
Erster Bürgermeister

Nachrichtliche Übernahme:
Für nachträglich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

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