

Gemeinde	<b>Unterdießen</b> VG Fuchstal, Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	<b>Bebauungsplan Feuerwehrhaus Unterdießen</b>
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Briceño QS: Prells
Aktenzeichen	UND 2-27
Plandatum	18.06.2024 (Satzungsbeschluss) 16.01.2024 (Entwurf) 22.11.2022 (Vorentwurf)

## Satzung

Die Gemeinde Unterdießen erlässt aufgrund §§2, 3, 4 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

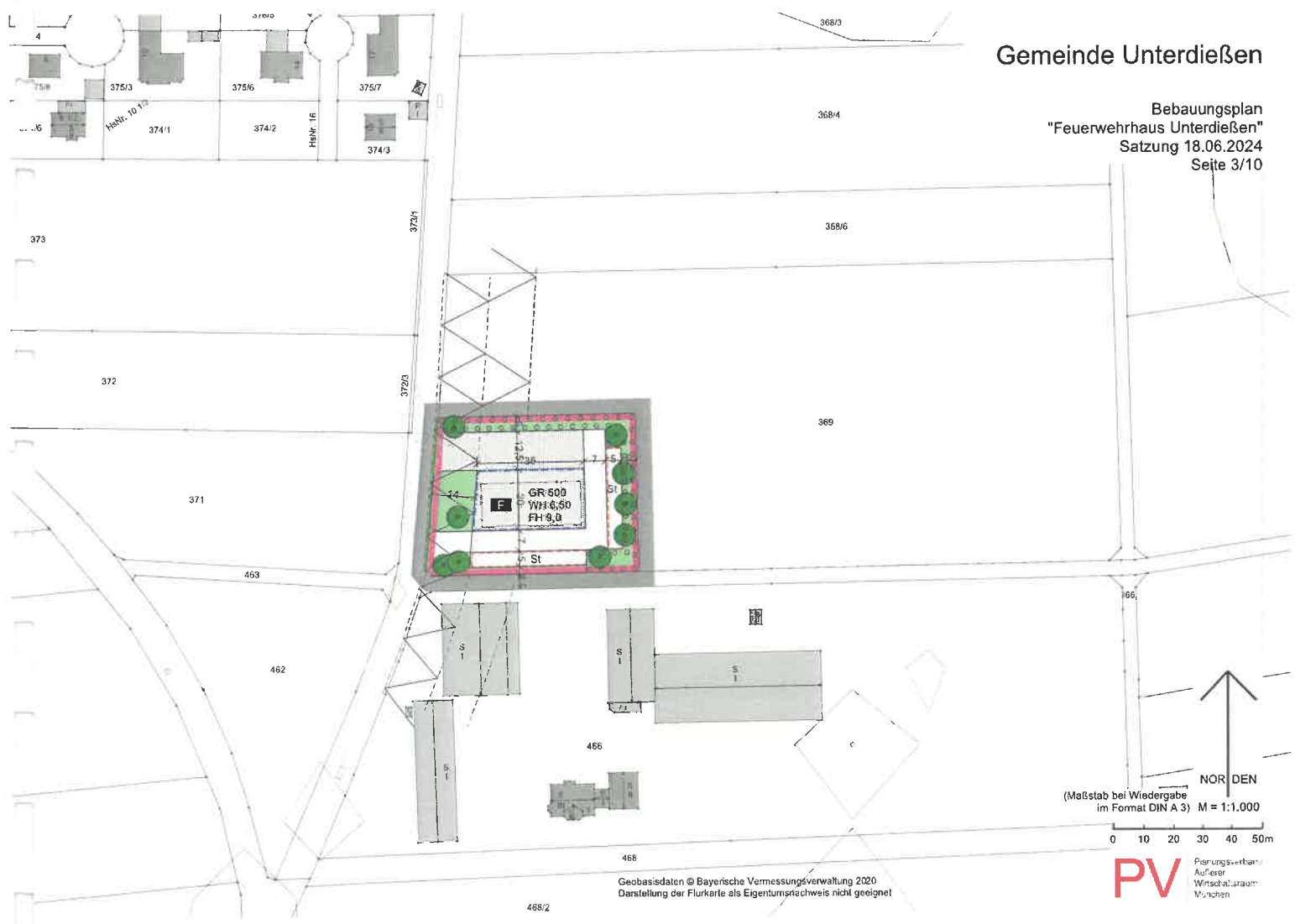
# Lageplan



Lageplan ohne Maßstab, Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2022.

Gemeinde Unterdießen

Bebauungsplan  
"Feuerwehrhaus Unterdießen"  
Satzung 18.06.2024  
Seite 3/10



(Maßstab bei Wiedergabe  
im Format DIN A 3) M = 1:1.000

**PV** Planungsverbund  
Aufener  
Wieschlagstaum  
München


Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet


## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.

### 2 Art der baulichen Nutzung/ Flächen für den Gemeinbedarf

- 2.1  Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB mit folgender Zweckbestimmung:

- 2.1.1  **F** Feuerwehr  
Zulässig sind Gebäude und Anlagen für die Feuerwehr.


### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 500** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, hier: 500 qm
- 3.2 Die Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.
- 3.3 **WH 6,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier: 6,5 m. Sie wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoßrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.4 **FH 9,0** maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier: 9,0 m. Sie wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoßrohfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.
- 3.5 Die festgesetzten Höhen dürfen für feuerwehrspezifische technische Anlagen, die in ihrer Grundfläche den übrigen baulichen Anlagen untergeordnet sind, ausnahmsweise um 50% überschritten werden.

### 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 4.1  Baugrenze

### 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  **St** Fläche für Stellplätze  
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 5.2 Für Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

## 6 Bauliche Gestaltung

Für Hauptgebäude und Nebenanlagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig.


## 7 Verkehrsflächen

7.1  Straßenbegrenzungslinie

## 8 Grünordnung

8.1  Ortsrandeingrünung – Fläche mit Pflanzbindung

Innerhalb der Fläche ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Es sind drei Reihen zertifiziert gebietseigener, standortgerechter Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 2,0 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden.


8.2  Zu begrünende Fläche: als Retentionsfläche mit wechselfeuchten Bereichen mit spezieller Aussaat auszuführen oder als extensive und artenreiche Blühwiese zu entwickeln.

8.3  zu pflanzender Baum

### 8.4 Mindest-Pflanzqualitäten

- Für Strauchpflanzungen sind zertifiziert gebietseigene, standortgerechte Sträucher, zweimal verpflanzt, 60 – 100 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Für Baumpflanzungen sind zertifiziert gebietseigene, standortgerechte Bäume als Hochstämme, mindestens dreimal bis viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm und einem Kronenansatz bei 4,5 m Höhe zu pflanzen.

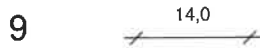
8.5 Geschlossene Fassadenteile ab einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> sind mit Kletterpflanzen mit entsprechenden Rankhilfen zu begrünen.

8.6  Zufahrten und Stellplätze außerhalb der gerastert dargestellten Fläche sind wasserdurchlässig zu befestigen.

8.7 Zäune und Einfriedungen sind ohne durchgehenden Sockel und zwischen den Pfosten mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere auszuführen.

8.8 Der Eingriffsfläche wird eine 1.044 m<sup>2</sup> große Teilfläche des insgesamt 20.646 m<sup>2</sup> umfassenden Flurstücks 1207, Gemarkung Denklingen als Ausgleichsfläche zugeordnet. Sie ist seit 2020 im Ökokonto der Gemeinde Unterdießen verbucht. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Viehweide auf der ein naturgemäßer Mischwald angepflanzt worden ist. Die Ausgleichsfläche wird dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, in Kulmbach zur Erfassung im Ökoflächenkataster gemeldet.

- 8.9 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind jeweils bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.



- 9.1 Maßzahl in Metern, z.B. 14,0 m

## B Hinweise


- 1  bestehende Grundstücksgrenze

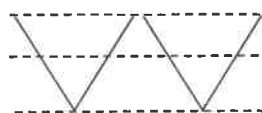
- 2 369 Flurstücksnummer, z.B. 369

- 3  geplante Bebauung

- 4  freizuhaltende Sichtfelder gem. Art 26 BayStrWG

Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

- 5  Bauverbotszone gem. Art. 23 BayStrWG: entlang der Kreisstraße: in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet werden.



Baubeschränkungszone gem. Art. 24 BayStrWG: entlang der Kreisstraße: in einer Entfernung bis zu 30 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. [nur außerhalb des Geltungsbereichs]

- 6 Stellplätze: Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

- 7 Abstandsflächen: Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## 8 Grünordnung

8.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

8.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

### Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
 Betula pendula (Sand-Birke)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
 Pyrus pyraister (Wild-Birne)  
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
 Quercus robur (Stiel-Eiche)  
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)  
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
 Tilia cordata (Winter-Linde)  
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)  
 + heimische Obstbaumsorten

### Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Cornus mas (Kornelkirsche)  
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
 Corylus avellana (Haselnuss)  
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)  
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)  
 Frangula alnus (Faulbaum)  
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
 Rosa arvensis (Feld-Rose)  
 Salix caprea (Sal-Weide)  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)  
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

## 9 Erneuerbare Energien

Die Verwendung von Einrichtungen zur Nutzung regenerativer Energien (z.B. Solar- und Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen etc.) und zur Nutzung von Niederschlagswasser (z.B. Regenwasserzisternen) wird ausdrücklich empfohlen.

## 10 Artenschutz

### Vögel

Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs.5 S.1 Nr.2, § 44 Abs.1 Nr.2 und 3 BNatSchG). In Abstimmung mit den zuständigen Behörden sind ggf. Ersatzquartiere zu schaffen (§ 39 Abs.5 S.1 Nr.2, § 44 Abs.1 Nr.2 und 3 BNatSchG), wenn Abriss- sowie Umbaumaßnahmen zwischen Anfang November und Ende Februar (außerhalb der Brutzeit der Vögel) erfolgen.

### Fledermäuse

Um naturschutzfachliche bzw. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. BNatSchG auszuschließen, sind Rodungs- und Räumungsarbeiten im September durchzuführen, sofern keine weiteren Untersuchungen durchgeführt werden.

11 Denkmalschutz  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

12 Wasserwirtschaft

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, muss, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben und die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erfüllt sind, auf dem Grundstück breitflächig versickert werden.

13 Altlasten


Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 12/2021. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde

Unterdießen, den 21.06.2024

  
.....  
Alexander Enthofer - Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.04.2020 öffentlich bekannt gemacht.
2. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans/ der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.11.2022 hat in der Zeit vom 21.02.2023 bis 24.03.2023 stattgefunden.
3. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans/ der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.11.2022 hat in der Zeit vom 21.02.2023 bis 24.03.2023 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2024 bis 31.05.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2024 bis 31.05.2024 beteiligt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.06.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.06.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Unterdießen, den 21.06.2024.....

  
Erster Bürgermeister Alexander Enthofer

### 7. Ausgefertigt



Unterdießen, den 01.10.2024.....

  
Erster Bürgermeister Alexander Enthofer

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 07.10.24 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Unterdießen, den 28.10.2024.....



  
Erster Bürgermeister Alexander Enthofer