

Gemeinde **Unterdießen**
Lkr. Landsberg am Lech

Einbeziehungssatzung **Vereinestadel Oberdiessen**

Planung **PV** 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 Prells QS:

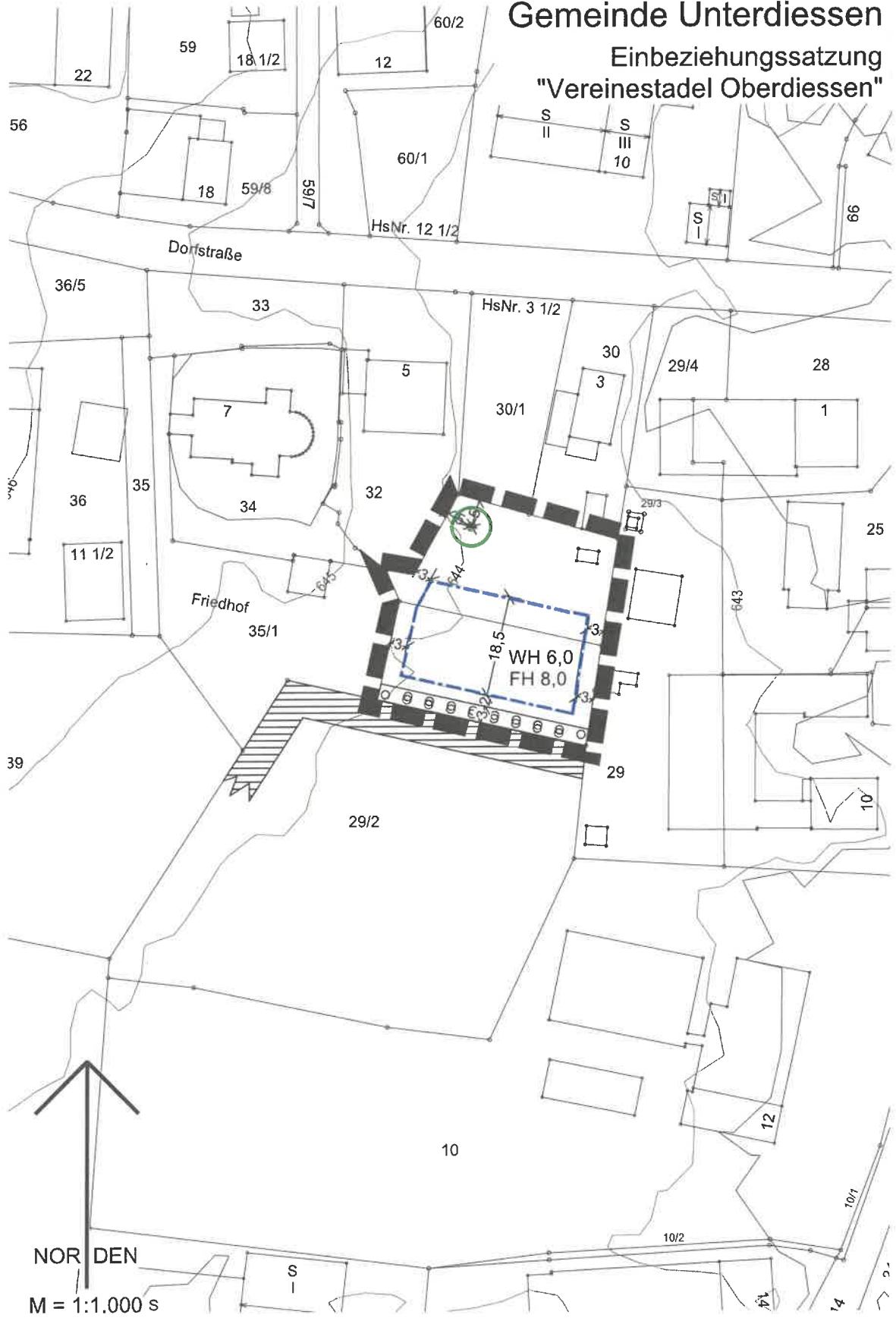
Aktenzeichen UND 2-32

Plandatum 21.04.2026 (Fassung für den Satzungsbeschluss)
10.03.2026 (Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Unterdießen erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch –BauGB– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diese Einbeziehungssatzung.

Gemeinde Unterdiessen Einbeziehungssatzung "Vereinstadel Oberdiessen"




Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024/04
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Die Einbeziehungssatzung „Vereinstadel Oberdießen“ besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen mit Hinweisen und Verfahrensvermerken. Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, Abgrenzung von Flächen im Außenbereich, die gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Für diese Flächen gelten gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB die im Folgenden aufgeführten Festsetzungen. Innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB im Übrigen nach § 34 BauGB.


- 1.2  Baugrenze

- 1.3 **WH 6,0** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier 6,0 m
FH 8,0 maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier 8,0 m

Wand- und Firsthöhe werden gemessen vom Höhenbezugspunkt, der mit 644,20 m üNN festgesetzt wird, bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (WH) bzw. bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut (FH).

- 1.4  zu pflanzender Baum

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3,0 m abweichen.

- 1.5  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Umgrenzung sind 20 standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen.

1.6 Mindestpflanzqualitäten:

- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Für den zu pflanzenden Baum ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum 1. Ordnung zu verwenden.

Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

- 1.7 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen.

- 1.8  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

(keine)

C Kennzeichnungen

(keine)

D Hinweise

1 Flurstücke, Grundstücke

1.1  bestehende Grundstücksgrenze

1.2 35/1 Flurstücksnummer, z.B. 35/1

2 Bebauung


2.1  bestehende Bebauung

2.2  geplante Bebauung

3 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Unterdießen in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Stellplatzsatzung
- Abstandsflächensatzung

4 Grünordnung, Natur- und Artenschutz

4.1  Nach § 39 BNatSchG/ Art.16 BayNatSchG geschütztes Biotop (Biotopteilflächen Nr. 8030-0041-003 – Hecken in Oberdießen, Asch und nordwestl. Asch), außerhalb des einbezogenen Bereichs, Darstellung nur im plangebietsnahen Bereich

4.2 Bei baulichen Maßnahmen und Maßnahmen der Freiflächengestaltung im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

4.3 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

4.4 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

5 Wasserwirtschaft

5.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig zu versickern, sofern eine ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes gegeben ist und nachgewiesen werden kann. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) beachtet werden, sind Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

5.2 Die Erkundung des Baugrundes bzgl. des Grundwasserflurabstandes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes, aufsteigendes und wild abfließendes Wasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

6 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.

Für jede Art von Veränderungen im Nähebereich des Baudenkmals der Kath. Pfarrkirche St.Rupert gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

7 Altlasten

Im Geltungsbereich der Satzung 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 04/2024. 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 **22. MAI 2026**


.....
Alexander Enthofer, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.03.2026 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 10.03.2026 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 16.03.2026 bis 17.04.2026 im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht. (§ 34 Abs. 6 S. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB)

Gleichzeitig wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. (§ 34 Abs. 6 S. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB)

3. Die Gemeinde Unterdießen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ~~19. MAI 2026~~ die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ~~21. APR. 2026~~ als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Unterdießen, den 22. MAI 2026

Alexander Enthofer, Erster Bürgermeister

4. Ausgefertigt



(Siegel)

Unterdießen, den 01. JUNI 2026

Alexander Enthofer, Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss wurde am 01. JUNI 2026 gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 S. 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Die Einbeziehungssatzung 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. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.



(Siegel)

Unterdießen, den 01. JUNI 2026

Alexander Enthofer, Erster Bürgermeister