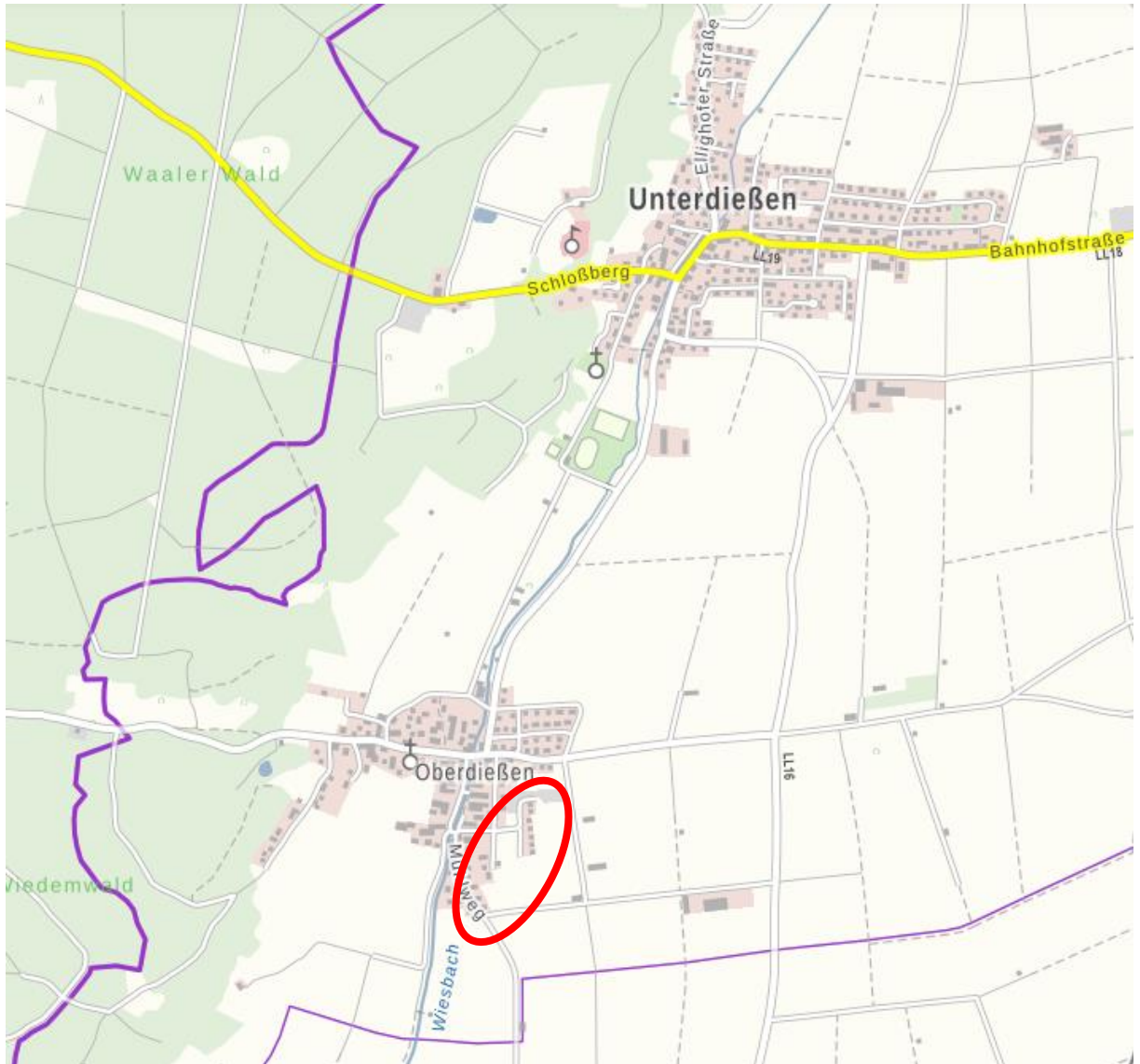


Gemeinde	<b>Unterdießen</b> VG Fuchstal, Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Oberdießen Südost
Grünordnung	
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389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

## Satzung

Die Gemeinde Unterdießen erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 13b 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 "Oberdiessen Südost"

Vorentwurf/ Entwurf



Hinweis:  
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen,  
festgesetzt durch den Bebauungsplan  
"Oberdiessen - Gartenstraße" i.d.F. v. 26.04.2005

für alle Baugrundstücke  
in beiden Teilflächen  
des Geltungsbereichs:

**WA**  
WH 6,5  
FH 9,0  
SD 20-40°

NOR DEN  
M 1: 1.000  
bei Ausgabe im Format DIN A3

Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München  
22.11.2022

Dieser Bebauungsplan ändert im Bereich der Fl.Nr. 303/19 den am 18.07.2005 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Oberdießen – Gartenstraße“ i.d.F.v. 26.04.2005 einschließlich seiner 1. Änderung (in Kraft seit 19.06.2019) und der 2. Änderung (in Kraft seit 30.08.2022).

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

2.1.1 Die nach § 4 Abs. 3, Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 120** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, hier z.B. 120 qm

3.1.1 Die festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen wie folgt überschritten werden:  
- für Grundstücke mit einer festgesetzten GR von 120 um 100 qm  
- für Grundstücke mit einer festgesetzten GR von 140 um 120 qm und  
- für Grundstücke mit einer festgesetzten GR von 180 um 200 qm.


3.2 Hauptgebäude dürfen mit der Oberkante Rohfußboden max. 0,3 m über dem höchstgelegenen Punkt der Fahrbahn der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden. Nebengebäude und Garagen sind mit OK Fußboden auf gleicher Höhe wie das angrenzende Gelände zu errichten.

3.3 **WH 6,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier z.B. 6,5 m  
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

3.4 **FH 9,0** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, hier z.B. 9,0 m  
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

## 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1 Die Gebäude sind zu errichten in der offenen Bauweise, gemäß Einschrieb in der Planzeichnung

4.1.1  als Einzelhäuser,

4.1.2  als Einzel- oder Doppelhäuser.

4.2  Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)

4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 2,0 m und bis zu einer Fläche von 8,0 m<sup>2</sup> überschritten werden. Festsetzung A 3.1 bleibt unberührt.

## 5 Bauliche Gestaltung

5.1 Fassaden

Die Fassaden von Gebäuden (Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen) sind mit verputzter Oberfläche oder Holzverschalung auszuführen und in hellen Farben (Holz auch in Naturton) zu gestalten.

5.2 Dachform

**SD** Satteldach: Hauptgebäude sind mit symmetrischen Satteldächern und mittigem First, parallel zur längeren Gebäudekante auszubilden.

5.3 Dachneigung

5.3.1 Die Dachneigung (DN) ist auf 20°-40° begrenzt.

5.3.2 An das Hauptgebäude angebaute Garagen müssen an die Dachneigung des Hauptgebäudes angeglichen werden. Für frei stehende Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

5.3.3 Doppelhäuser und Garagen mit gemeinsamem Grenzanbau sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.

5.4 Dachaufbauten

5.4.1 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

5.4.2 Dachaufbauten sind nur auf Hauptgebäuden ab 30° Dachneigung zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf 1/3 der zugeordneten traufseitigen Außenwand des Gebäudes nicht überschreiten.




5.4.3 Gauben sind einzeln bis zu einer Breite von 2,25 m Außenmaß zulässig. Der Abstand zum Ortgang sowie untereinander muss mindestens 1,5 m betragen.

- 5.4.4 Zwerchgiebel und Wiederkehr dürfen eine Breite von 4,50 m nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelwand muss mindestens 1,5 m betragen. Der First von Zwerchgiebeln muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst angeordnet werden. Es ist ein Zwerchgiebel je Dachfläche zulässig. Zwerchgiebelartige Balkonüberdachungen sind sinngemäß auszuführen.
- 5.5 Dachdeckung, Farbgebung
- 5.5.1 Für Bedachungen sind kleinteilige Dachsteine, Ziegel und dergleichen aus dem roten, braunen oder anthrazitfarbenem Spektrum zu verwenden. Andersfarbig oder schwarz engobierte Dachdeckungen sind nicht zulässig. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.
- 5.5.2 Unzulässig sind für Nebengebäude und Garagen Wellblech, kleinteilige Wellenplatten oder ähnlich wirkende Baustoffe.
- 5.6 Solarkollektoren sind an Wänden und auf Dächern allgemein zulässig. Sie sind parallel zu Wänden und den jeweiligen Dächern (max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut) anzubringen. Die Modulteile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen.
- 5.7 Die Festsetzungen A 5.1 (Fassaden), A 5.3.1 (Dachneigung) sowie A 5.5.1 (Dachdeckung/Farbgebung) sind nicht anzuwenden auf vollständig verglaste Wintergärten; die Festsetzungen A 5.3.1 (Dachneigung) und A 5.5.1 (Dachdeckung/ Farbgebung) gelten nicht für Terrassenüberdachungen.


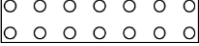

## 6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

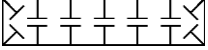
Garagen und Stellplätze sind auf den Grundstücken allgemein zulässig. Festsetzung A 3.1 bleibt unberührt.

## 7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
F+R Fuß- und Radweg/ Wirtschaftsweg
- 7.4 Für Zugänge, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

## 8 Grünordnung

- 8.1  zu pflanzender Baum  
Die Situierung der zeichnerisch festgesetzten Bäume kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3,0 m abweichen.
- 8.2  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Die so festgelegten Flächen sind mit standortheimischen Gehölzen und Bäumen (s. Pflanzliste D 11.2) und einer Pflanzdichte von mind. 3 Gehölzen/ 10 qm Fläche zu bepflanzen. Einfriedungen jeglicher Art, Mauern, Befestigung oder Nebengebäude sind auf dieser Fläche nicht zulässig.
- 8.3 Je angefangene 250 qm Baugrundstücksfläche ist zusätzlich zur Bepflanzung der Flächen nach Festsetzung A 8.2 ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
- 8.4 Entlang der Erschließungsstraßen sind als Gehölzpflanzungen ausschließlich freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- 8.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).
- 8.6 Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Mindestanforderungen zu erfüllen::
- Für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher, zu verwenden.
  - Für Baumpflanzungen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Heister zu verwenden.
  - Straßenbäume sind als Hochstämme mit einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe zu pflanzen.
  - Sonstige Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume zu pflanzen.
- 8.7 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.
- 8.8 Mit Pflanzgebot festgesetzte Gehölze und Bäume sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode artgleich nachzupflanzen.
- 8.9 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 8.10  öffentliche Grünfläche

- 8.11  Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (artenreiche Wiese, bepflanzt mit Bäumen und Sträuchern)  
 [flächen-/ lagemäßige Änderung gegenüber der Festsetzung aus dem Bebauungsplan „Oberdießen – Gartenstraße“ i.d.F. v. 26.04.2005; dem durch diesen zugelassenen Eingriff zugeordnet]

9 Natur- und Artenschutz

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

10 Bemaßung

- 10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m






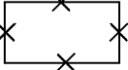

B Nachrichtliche Übernahmen

[Stand Vorentwurf: keine]

C Kennzeichnungen

[Stand Vorentwurf: keine]

D Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 4 252 Flurstücksnummer, hier z.B. 252
- 5  bestehende Bebauung
- 6  Bebauungsvorschlag und Baumstandorte ohne Verbindlichkeit
- 7  abzubrechende Bebauung
- 8  Straßenbegleitgrün (Teil der öffentlichen Verkehrsfläche)



- 9 Stellplätze: Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 10 Abstandsflächen: Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 11 Grünordnung
- 11.1 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.
- 11.2 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 pyraster (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)

## 12 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.

## 13 Artenschutz

Vögel: Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 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 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG), wenn Abriss- sowie Um- baumaßnahmen 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.

Insekten: Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin (z.B. LED oder Natriumdampflampen) verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse 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 Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

#### 14 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.

#### 15 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.

#### 16 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 02/2020. 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.
Planfertiger	München, den ..... ..... <b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Unterdießen, den ..... ..... Alexander Enthofer - Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.11.2021 die Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterdießen, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Alexander Enthofer

5. Ausgefertigt

Unterdießen, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Alexander Enthofer

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... 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 .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Alexander Enthofer