

Markt

Dießen am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Dießen V y – Römerweg/Ringstraße

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

Bazarganipour, Schyschka

QS: Geßl

Aktenzeichen

DIS 2-104

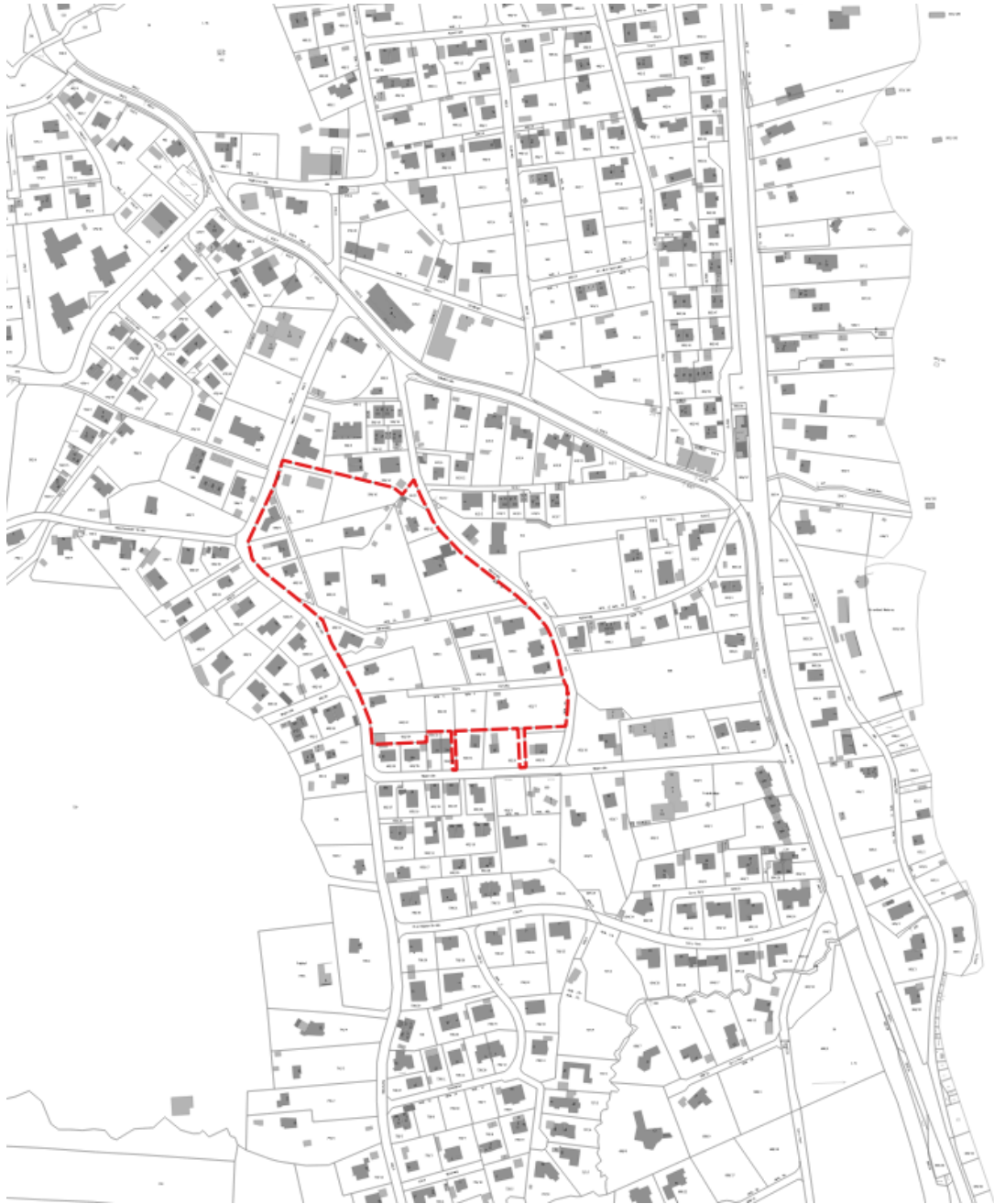
Plandatum

18.08.2025, 21.07.2025 (2. Entwurf)
12.02.2025 (1. Entwurf)

Alle Änderungen in blauer Schrift

Satzung

Der Markt Dießen am Ammersee erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WR** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Es wird ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

- 2.2 Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 130** maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 130 qm

- 3.2 Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.

- 3.3 Die zulässige Grundfläche nach A 3.1. darf durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 10% überschritten werden.

- 3.4 Die gem. 3.1 festgesetzte Grundfläche darf durch Garagen/Carports, offene Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,40 überschritten werden. Die Gesamt-Grundflächenzahl darf bei den Fl.Nrn. 599/11, 599/7 und 599/16, Gmkg. Rieden, um bis zu 0,55 überschritten werden. ~~um folgende Werte überschritten werden:~~

Überschreitung	Gültig für Grundstücke mit Fl.Nrn.
70 %	599/9; 600/11; 609/3; 609/6 (alle Gmkg. Rieden a. Ammersee)
80 %	600; 600/13; 602/7; 602/22; 609; 609/11 (alle Gmkg. Rieden a. Ammersee)
100 %	599/7; 599/11; 600/10; 600/12; 602; 609/5; 609/12 (alle Gmkg. Rieden a. Ammersee)
110 %	599/6; 602/33 (Gmkg. Rieden a. Ammersee)
150 %	599/16 (Gmkg. Rieden a. Ammersee)

- 3.5 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2

- 3.6  **547,00** Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe je Bauraum,

z.B. 547,00 m ü. NHN

Der Höhenbezugspunkt kann in der Höhe und Tiefe um max. 0,10 m 0,25 m, abweichen.

- 3.7 Bei II Vollgeschossen gem. A 3.5 ist eine Wandhöhe von maximal **6,30** m und bei III Vollgeschossen gem. A 3.5 ist eine Wandhöhe von maximal **7,50** m zulässig. [Ausgenommen hiervon ist das Baudenkmal auf Fl.Nr. 602/22, Gmkg. Rieden a. Ammersee.](#) Die Wandhöhen von Doppelhäusern müssen zwingend einheitlich gewählt werden.
- 3.8 Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 3.9 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf höchstens 0,30 m über dem gemäß A 3.6 befindlichen Höhenbezugspunkt liegen.
- 3.10 Bei Anbauten, Sanierung, Erweiterung und Umbauten an ein bestehendes Gebäude ist die vorhandene Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB EG) sowie [als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe die vorhandene Dachneigung des Bestandsgebäudes](#) zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

- 4.2  Nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.4  Baugrenze

- 4.5 Je Einzelhaus ist maximal eine Wohneinheit und je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
- 4.6 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Außentreppen, Vordächer, und Balkone um bis zu 1,5 m, durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 3 m überschritten werden.

5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Bei II-geschossigen Gebäuden sind nur Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 30° zulässig. Bei III-geschossigen Gebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 20° zulässig. [Ausgenommen hiervon ist das Baudenkmal auf Fl.Nr. 602/22, Gmkg. Rieden a. Ammersee.](#) Die Firstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

- 5.2 Erdgeschossige Anbauten sind unter Berücksichtigung der zulässigen Grundfläche gem. A 3.1 ausschließlich mit Flachdach oder mit flach geneigtem Dach bis 5 Grad auszuführen und extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratschicht muss eine Mindesthöhe von 10 cm aufweisen. Eine Kombination der Begrünung mit technischen Anlagen zur Nutzung der Sonneneinstrahlung zur Energiegewinnung ist zulässig.
- 5.3 ~~Dachaufbauten wie Quergiebel oder~~ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 5.4 Quergiebel dürfen die für das Hauptgebäude festgesetzte Wandhöhe um maximal 1,0 m überschreiten.
- 5.5 Ab einer Dachneigung von 30° sind Dachaufbauten in Form von Gauben oder einem Zwerchiegel zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 1/3 der Wandlänge an der Traufseite betragen. Der Abstand der Dachaufbauten untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen. Die Oberkante der Gauben und des Zwerchiegels muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben. Gauben sind in einer Ebene anzuordnen.
- 5.6 Die Dachflächen sind in Rot-, Braun- oder Anthrazittönen mit Dachsteinen oder Ziegeln auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.
- 5.7 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Aufgeständerte Anlagen auf den Flachdächern der Garagen/Carports sind so anzuordnen, dass sie hinter der Attika zu liegen kommen. Die Attikahöhe darf bis zu 0,5 m betragen.
- 5.8 Als Wandmaterial für die Hauptgebäude und Garagen sind keine grellen und leuchtenden Farben als Verputz zulässig. Holzverschalung ist zulässig.
- 5.9 Doppelhäuser sind profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung und Dachneigung auszuführen.
- 5.10 Die giebelseitige Fassade (**Fassadenbreite**) darf bei Einzel- und Doppelhäusern maximal 12 m betragen.

6 Verkehrsflächen

- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 6.3  Fußweg
- 6.4  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Eigentümer des Hinterliegergrundstückes zu belastende Flächen.

7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

~~7.1 Tiefgaragen sind unzulässig.~~

7.2 ~~Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze herzustellen.~~ Die Stellplätze können als offene Stellplätze, Carport oder als Garage hergestellt werden, der zweite **notwendige** Stellplatz ist ausschließlich als offener Stellplatz zulässig.

7.3 Die Gesamtfläche für Garagen / Carports und offene Stellplätze darf maximal **40 36** m² je Wohneinheit betragen.

~~7.4 Garagen und Carports müssen mit ihrer Einfahrtseite einen Mindestabstand von 5,0 m (Stauraum) zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.~~

~~7.5 Bei den Flur-Nummern (Fl.Nrn.) **600/11**, **609/3** und **609** (alle Gmkg. Rieden a. Ammersee) gilt der Vorplatz vor Garagen und Carports als Stellplatz, wenn die Vorfläche eine Tiefe von mindestens 5,50 m aufweist. Die Festsetzung A 7.2 ist weiterhin zu beachten.~~

7.6 **Garagen/ Carports und o**ffene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen); ~~entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Tiefe von 5,0 m~~ zulässig. Die festgesetzte maximale GR-Überschreitungsmöglichkeit ist zu beachten (A 3.4).

7.7 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/ Carports wird mit maximal 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bis zum Abschluss der Außenwand bei Flachdächern.

7.8 Für Garagen/ Carports sind nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Die durchwurzelbare Substratschicht muss eine Mindesthöhe von 10 cm aufweisen. Eine Kombination der Begrünung mit technischen Anlagen zur Nutzung der Sonneneinstrahlung zur Energiegewinnung ist zulässig.

7.9 Aneinander gebaute Garagen und Carports mit Grenzbebauung sind profilgleich auszuführen und in Material und Gestaltung aufeinander abzustimmen.

7.10 **Als** Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (**z.B.** Gartenhäuser und Müllhäuser) sind **ausschließlich** bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt **15 40** m² je Wohneinheit zulässig. Die genannten Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und dürfen eine maximale Wandhöhe von 2,5 m, gemessen vom natürlichen Gelände, nicht überschreiten.

8 Grünordnung

8.1 Vorgartenzone

Die Vorgartenzone ist von baulichen Anlagen, Garagen und Carports mit Ausnahme von Einfriedungen, Hauszugängen, Mülltonnenhäuschen und Versorgungsflächen, die der Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien dienen oder Kraft-Wärme-Kopplung, freizuhalten, **extensiv** zu begrünen und **in einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Wiesen- und/oder Rasenfläche flächig zu bepflanzen zu pflegen**. Auf maximal 50 % der Fläche der Vorgartenzone je Baugrundstück dürfen Zufahrten und

offene Stellplätze angelegt werden.

8.2

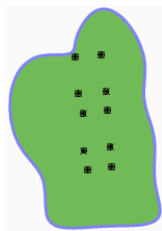


Zu erhaltender Baum (mit schematischer Darstellung der Krone)

8.3

Der festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Versiegelungen und Abgrabungen im Wurzelbereich (Kronentraufbereich + 1,50 m) sind grundsätzlich unzulässig. Ein Ausfall ist ~~in max. 5 m Entfernung~~ durch die Neupflanzung eines Baumes derselben Wuchsordnung, der den Bestimmungen gem. A 8.7 entspricht, zu ersetzen. ~~Die Situierung kann frei auf dem Grundstück unter Beachtung der nachbarlichen Mindestpflanzabstände gewählt werden.~~ Ersatzpflanzungen müssen in der folgenden Pflanzperiode nach dem Wegfall der Bestandsbepflanzung erfolgen.

8.4



Birkenallee

Ist ein dauerhaftes Erhalten der Birkenallee nicht verhin-
derbar, ist eine Kompensation durch Neupflanzung von
vier standortgerechten, heimischen Laubbäumen der
I. Wuchsordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm
vorzunehmen. Ihre Situierung kann frei auf dem
Grundstück Fl.Nr. 600/11, Gmkg. Rieden, unter Beachtung
der nachbarlichen Mindestpflanzabstände gewählt
werden. Die Ersatzpflanzungen müssen spätestens in der
folgenden Pflanzperiode nach dem vollständigen Wegfall
der Birkenallee erfolgen.

8.5



Zu pflanzender, standortgerechter ~~heimischer~~ Laubb Baum
II. oder I. Wuchsordnung mit einem Stammumfang von 20-
25 cm

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist
verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der
Planzeichnung ~~frei innerhalb des betroffenen~~
~~Grundstückes unter Beachtung der nachbarlichen~~
~~Mindestpflanzabstände gewählt werden. um bis zu 2,0 m~~
~~abweichen.~~

8.6

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer
Laubb Baum I. oder II. Ordnung (vgl. Vorschlagliste unter Hinweis Nr. 13.3) in
Mindestpflanzqualität gem. A 8.7 ~~6~~ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu
pflegen. Vorhandene Bäume, die den Mindestanforderungen entsprechen, können
angerechnet werden.

8.7

Mindestpflanzqualitäten:

- Für Pflanzungen von Sträuchern sind ~~gebietsheimisch zertifizierte,~~
~~autochthone~~—standortgerechte ~~heimische~~ Sträucher, ~~dreimal einmal~~
verpflanzt, 60 bis 100 cm ~~Höhe mit 8 Trieben~~ zu verwenden.
- Für Baumpflanzungen sind ~~autochthone~~ standortgerechte ~~Bäume heimische~~
~~Heister~~, gebietsheimisch zertifiziert, ~~Hochstamm dreimal einmal~~
~~mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm~~ ~~120 bis 200 cm~~ zu verwenden.

- Obstbäume sind in regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, ~~zweimal dreimal~~ verpflanzt, mit einem Stammumfang von ~~mind. 8-10 cm~~ ~~12 bis 14 cm~~ zu verwenden.
- 8.8 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind Wasseraufnahmefähig zu belassen, zu begrünen und zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Nutzungen wie Stellplätze und Zuwegungen benötigt werden.
- 8.9 Stein- oder Schotterflächen, Kunstrasen und Plattenbeläge zur Gartengestaltung sind unzulässig. ~~Weiterhin unzulässig sind Gestaltungsformen, bei denen der mineralische Anteil des Oberbaus, auch wenn dieser nicht sichtbar ist, überwiegt (sog. Schotterrassenflächen). Hiervon ausgenommen sind Bepflanzungen mit mineralischem Mulch, die zum Ziel haben, eine flächige Begrünung zu erzielen.~~
- 8.10 Die Gehölzpflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend den vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten gem. A 8.7 spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

9 Einfriedungen

- 9.1 Als Einfriedungen sind nur Holzzäune und lebende Hecken aus standortgerechten Gehölzen zugelassen. Drahtzäune sind nur zulässig, soweit sie mit einer Bepflanzung versehen werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 9.2 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen und dürfen nicht mit Matten bespannt und mit Kunststoffplatten oder ähnlichem Material verkleidet werden.
- 9.3 Die gem. A 9.1 zugelassenen Zäune dürfen an der Straßenseite eine Gesamthöhe von 1,10 m und lebende Hecken eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Die Einfriedungshöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände am angrenzenden Fahrbahn-/Gehwegrand.
- 9.4 Thuja und Kirschlorbeer als lebende Hecken sind unzulässig.

10 Artenschutz

- 10.1 Beim Abbruch von bestehenden Gebäuden, ~~Gebäudeteilen, Dachrekonstruktionen, Renovierungen an der Gebäudehülle und/oder~~ energetischen Sanierungen und bei der Rodung von Gehölzen können besonders und/oder besonders und streng geschützte Arten (~~Gebäudebrüter, gebäudebewohnende Fledermäuse~~) betroffen sein. Es ist sicherzustellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt werden, z.B. durch einen Nachweis eines qualifizierten Sachverständigen oder einer Umweltbaubegleitung. ~~Der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Landsberg) ist das Ergebnis mitzuteilen.~~
- 10.1.1 Im Falle einer Betroffenheit von besonders und/oder besonders und streng geschützten Arten ist nach Beendigung von Bauarbeiten an oder innerhalb der Fassade von neu errichteten oder sanierten Gebäuden oder an geeigneter Stelle im Umfeld folgender Nistkasten direkt aufzuhängen bzw. einzubauen:

1 Höhlenbrüternistkasten oder 1 Heckenbrüternistkasten oder 1 Fledermauskasten

Die Umsetzung ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

- 10.1.2 Für jeden als erhaltenswert eingestuften Baum, der entfällt (hellgrüne Kennzeichnung in PZ) und für jeden zum Erhalt festgesetzten Baum, der ausfällt, ist entsprechend der Festsetzung A 10.1.1 folgender Nistkasten direkt nach der Fällung an geeigneter Stelle aufzuhängen:

1 Höhlenbrüternistkasten oder 1 Heckenbrüternistkasten oder 1 Fledermauskasten

Die Umsetzung ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

- 10.2 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Ist eine Rodung und Baufeldfreimachung innerhalb der Vogelbrutzeit (vgl. § 39 (5) BNatSchG) notwendig, ist eine gesonderte Befreiung zu beantragen, über die die Untere Naturschutzbehörde nach den Voraussetzungen des § 67 BNatSchG entscheidet. Immer zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

- 10.3 Für die Beleuchtung der Freiflächen sollen nur Leuchten mit einer Farbtemperatur bis 2.700 Kelvin (z.B. LED) verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off - Leuchten mit einem Abstrahlwinkel $< 70^\circ$, 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. Auf Bodeneinbaustrahler, Kugellampen, Fassadenbeleuchtung und Skybeamer ist zu verzichten. Im Freien sind bevorzugt Bewegungsmelder zu verwenden. Beleuchtungen sollen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden (Reduzierschaltung oder Halbnachtschaltung).

11 Wasserwirtschaft

- 11.1  Offener Entwässerungsgraben zum Erhalt

- 11.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist eine Bebauung auf dem südlichen Teil der Grundstücke Fl.Nrn. 602/22 und 602/24, Gmkg. Rieden, mit einer Grundfläche von 100 80 qm innerhalb des dort festgesetzten Bauraums erst zulässig, wenn der derzeit vorhandene offene Graben im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens verlegt worden ist.

12 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

- 12.1  Von jeglicher Bebauung freizuhaltender Bereich

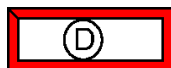
- 12.2 Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Verdunstung/ Versickerung zu bringen.

- 12.3 Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Zuwegungen sowie Not- und Feuerwehzufahrten außerhalb von Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (wassergebundene Decke, Pflasterung mit mind. 10 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine) anzulegen.
- 12.4 Lichtgräben, Abgrabungen sowie Aufschüttungen sind nur an Gebäuden bis zu 0,5 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null, und innerhalb eines Abstandes von 2 m, gemessen von der Gebäudekante, zugelassen. Ausnahmsweise sind bei der Fl.Nr. 599/16, Bauraum Nr. A, [Abgrabungen bis 1,0 m und bei der Fl.Nr. 602/22, Bauraum Nr. B](#), Abgrabungen bis zu 1,5 m vom [jeweils](#) festgesetzten Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null zulässig. Die Gesamtbreite aller Lichtgräben, Abgrabungen und Aufschüttungen darf maximal ein Drittel der an die Fläche angrenzenden Gebäudefront betragen.

B Nachrichtliche Übernahme



Bodendenkmal D-1-8032-0004



[Baudenkmal D-1-81-114-160](#)

[Baudenkmal \(D-1-81-114-160\) mit der Bezeichnung „Landhaus, eingeschossiger, verputzter Massivbau mit hohem Mansardhalbwalmdach, Loggia, Balkonen, polygonalem Bodenerker und Freitreppe, um 1910-15“.](#)

[Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.](#)

C Hinweise

1

bestehende Grundstücksgrenze

2

Flurstücksnummer, z.B. 602

3

bestehende Bebauung mit Hausnummer, z.B. Nr. 8

4

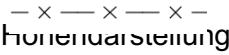
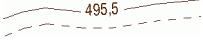
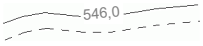
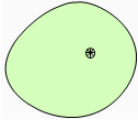
vorgeschlagene Bebauung

5

abgerissenes Gebäude

6

abzureißendes Gebäude

- 7 vorgeschlagene, aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 8  Horizontaldarstellung
- 8.1  Vermessene Höhenlinien von Sonntag Geoconsult (Stand 22.03.2024)
- 8.2  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN
- 9  vorhandener, erhaltenswürdiger Baum
- 10  Im Zuge der Planungen kein Erhalt möglich. Für den Entfall sind verbindliche Ersatzpflanzungen vorgesehen (A 8.5).
- 11  gefälltten/ ausgefallener Baum
- 12 Satzungen

Auf die Beachtung [folgender Satzungen der Abstandsflächensatzung](#) des Marktes Dießen am Ammersee [einschließlich ihrer Änderungen](#) in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- [Garagen- und Stellplatzsatzung](#)
- Abstandsflächensatzung

- 13 Grünordnung
- 13.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 [BauGB](#) getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
- 13.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.
- 13.3 Pflanzliste

Eine ggf. nötige Entfernung nachzuweisender Baumpflanzungen (z.B. altersbedingte Bruchgefahr) ist nur nach Genehmigung durch die Gemeindeverwaltung unter Auflage einer Ersatzpflanzung zulässig.

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

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Malus sylvestris (Wildapfel)
 Populus tremula (Zitter-Pappel)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Poppulus tremula (Zitter-Pappel)
 Pyrus pyraister (Wildbirne)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Sorbus torminalis (Elsbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
~~Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)~~
 Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme)
 Ulmus glabra (Berg-Ulme)

+ heimische Obstbäume

Sträucher:

Berberis vulgaris (Gewöhl. Berberitze)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
 Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Prunus mahaleb (Steinweichsel)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Ribes uve-crispa (wilde Stachelbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Rosa canina (Hundrose)
 Salix caprea (Salweide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Die Neuanlage von Wildgehölzhecken sollte aus möglichst unterschiedlichen, heimischen Gehölzarten und verschiedenen Strukturen bestehen.

14 Technische Erschließung, Ver- und Entsorgungsanlagen

14.1 Offener Entwässerungsgraben



Offener bestehender Entwässerungsgraben auf den ~~den~~ Grundstücken Fl.Nrn. 602/22 und 602/24, beide Gmkg. Rieden a. Ammersee.

14.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

14.3 Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.

14.4 Niederschlagsbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte bis zu einer Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden grundwassergefährdenden Deckschichten durchstoßen werden.

14.5 Im Planungsgebiet sind Betroffenheiten bei Starkregenereignissen nicht auszuschließen. Des Weiteren ist bei Erdarbeiten ein Aufschluss periodisch grundwasserführender Schichten möglich. Bauliche Vorkehrungen (Gebäudeöffnungen deutlich über GOK, wasserdichte Ausführung grund- und oberflächenwasserberührter Bauteile, etc.) obliegen den Eigentümern. Aufgrund der komplexen hydrogeologischen Situation wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens ausdrücklich empfohlen.

14.6 Als Beitrag zur Trinkwassereinsparung wird empfohlen das Regenwasser auf den Parzellen zu sammeln und rückzuhalten. Die Speicherung und Nutzung von anfallendem Dach- und Oberflächenwasser in Zisternen ist erwünscht. Zisternen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

14.7 Leitungen

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bei unterirdischen Versorgungsleitungen dürfen Bäume und tiefwurzelnde Sträucher aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich. Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation wird, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 35 qm, benötigt, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist.

15 Ökologie und Artenschutz

Vermeidung von Vogelschlag

Aufgrund der Lage und Beschaffenheit des Geltungsbereichs besteht das potenzielle Risiko eines erhöhten Tötungs- und Verletzungsrisikos für Vögel durch Kollisionen mit Glasflächen (Fassaden mit Glaselementen und Entfernung von weniger als 100 m zu Habitatstrukturen). Um die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist gemäß dem Leitfaden „Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen“ (Tab. 3; Seite 27; LAG VSW 2021) bei der Ausführung des Vorhabens stets die Kategorie 1 (geringes Vogelschlagrisiko, Seite 28) anzustreben. Die hierfür erforderlichen Vorgaben bezüglich des Anteils freisichtbarer Glasflächen ohne Markierungen und der Gestaltung von Fassaden und Umgebung sind zu beachten. Andernfalls sind Fachleute vor der Ausführung zu Rate zu ziehen.

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG darf eine Ausnahme vom § 44 BNatSchG nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

16 Brandschutz

~~Für die rückwärtige Bebauung ist eine Feuerwehraufstellfläche im Bereich der Erweiterung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes vorzusehen.~~

Die Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 einzurichten und zu unterhalten.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk DVGW-W 405 sicherzustellen.

Die Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten sowie die technischen Baubestimmungen.

17 Denkmalschutz

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Landsberg am Lech) [gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG](#).

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft das Bodendenkmal (D-1-8032-0004) mit der Bezeichnung „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Brenner-Augsburg)“. Daher ist es notwendig, bauliche Maßnahmen im und um den Bereich bodendenkmalfachlich vorzubereiten, zu begleiten und ggf. die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde durchzuführen. Die erforderlichen Erdarbeiten in diesem Gebiet bedürfen der Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

18 Bestandschutz

Die heute bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz, der das Recht gewährleistet, das jeweilige Bauwerk weiterhin so zu unterhalten und zu nutzen, wie es seinerzeit – im Einklang mit dem damals geltenden materiellen Recht oder aufgrund einer entsprechenden Genehmigung – errichtet oder geändert wurde.

19 Glockengeläute

Die Emissionen, die von der Kirche St. Petrus Canisius ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

20 Bodenschutz

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) sind für den Landkreis Landsberg am Lech keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderungen und des Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall- / Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

21 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Wärmepumpen im Freien ist sicherzustellen, dass die durch die Wärmepumpe verursachte Zusatzbelastung am nächstgelegenen Immissionsort

in der Nachbarschaft den jeweiligen Immissions-Richtwert der TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreitet (s. Tabelle). Damit soll gewährleistet werden, dass noch Emissionskontingente für weitere Anlagen bestehen und der Immissionsrichtwert nicht bereits durch eine Anlage ausgeschöpft wird. Bei der Prüfung sind ggf. auch Zuschläge für die Tonhaltigkeit und Reflexionen an Fassaden zu berücksichtigen.

Tabelle:

	Reine Wohngebiete	Allg. Wohngebiete	Misch-/Dorf-/Urbane Gebiete	Gewerbegebiete
um 6 dB(A) reduzierter Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr)	29 dB(A)	34 dB(A)	39 dB(A)	44 dB(A)

Zur Vermeidung von Lärmkonflikten wird empfohlen, vor dem Kauf der Wärmepumpe von einem unabhängigen Sachverständigen eine detaillierte Prognose der Lärmimmissionen erstellen zu lassen.

Weitergehende Informationen mit Berechnungshilfen gibt es im Internet:

- LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen (Kurzfassung für Luftwärmepumpen, Stand 28.08.2023): https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung_1698053205.pdf

- Schallrechner für Wärmepumpen im Internet (interaktiver Assistent zum LAI-Leitfaden): <https://lwpapp.webyte.de/>

- 22 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021. 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.

Planfertiger

München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Markt

Dießen am Ammersee, den

.....
Erste Bürgermeisterin Sandra Perzul

Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
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. Der Markt Dießen hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Dießen, den

(Siegel)

.....
Erste Bürgermeisterin Sandra Perzul

5. Ausgefertigt

Markt Dießen, den

(Siegel)

.....
Erste Bürgermeisterin Sandra Perzul

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.

Markt Dießen, den

(Siegel)

.....
Erste Bürgermeisterin, Sandra Perzul

VORABZUG