

Marktgemeinde

Dießen am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

6. Änderung des Bebauungsplans
Dießen I a – Dießen Nord für die Grundstücke Flur
Nrn. 1611/3 und 1612, Gemarkung Dießen

*Änderungen / Ergänzungen
in ROT dargestellt.*

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-92

Bearb.: Ang

Plandatum

22.05.2017

16.10.2017

Die Marktgemeinde Dießen am Ammersee erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und insbesondere § 13 a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO–, Baunutzungsverordnung –BauNVO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2.2  Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 650 höchstzulässige Grundfläche in qm z.B. 650 qm

3.2 Die Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,65 überschritten werden.

3.3 Die Wandhöhe darf max. 9,10 m betragen.

3.4 Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1  Baugrenze

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden wird mit 552,60 ü.NN festgesetzt.

5.2 Die Sockelhöhe darf max. 1,00 m betragen. Die Sockelhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante Erdgeschossfertigfußboden.

5.3 SD es ist symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von max. 14° zulässig.

5.4 FD ~~Begrüntes~~ Flachdach

5.5 Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite der Gebäude verlaufen.

5.6 Dachgauben Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.

5.7 Als sichtbare Materialien sind zulässig:

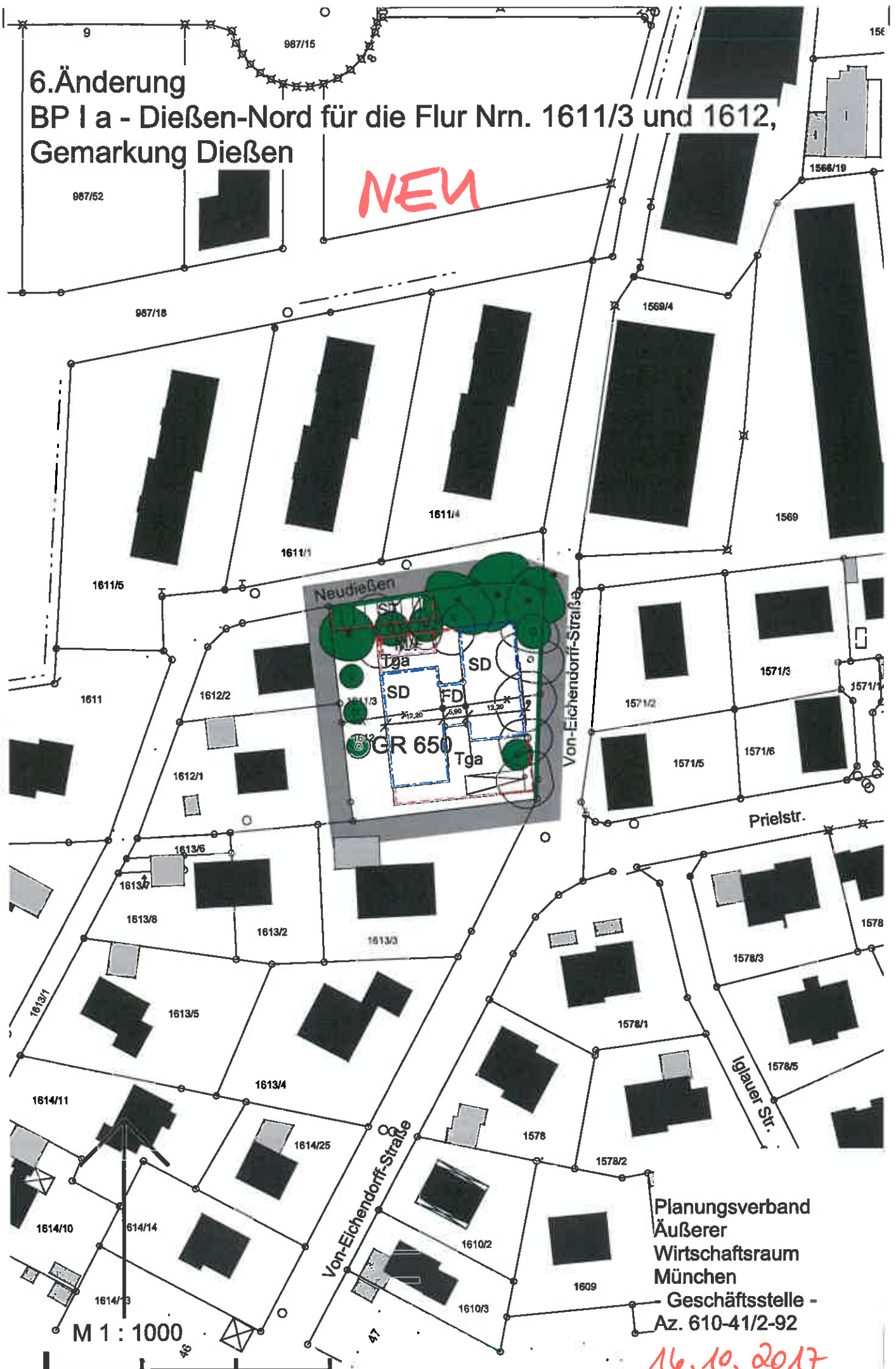
- für Außenwände: geputztes oder geschlammtes Mauerwerk oder Holz
- für Fenster, Türen, Balkon- und Gebäudeverkleidungen: Holz oder nicht glänzendes (Blendwirkung) und nicht eloxiertes Material
- für Dächer: nicht glasierte Ziegel oder Dachsteine in Rot-, Braun- und Anthrazittönen.

6. Verkehrsflächen

6.1  Straßenbegrenzungslinie

6. Änderung
BP I a - Dießen-Nord für die Flur Nrn. 1611/3 und 1612,
Gemarkung Dießen

NEU

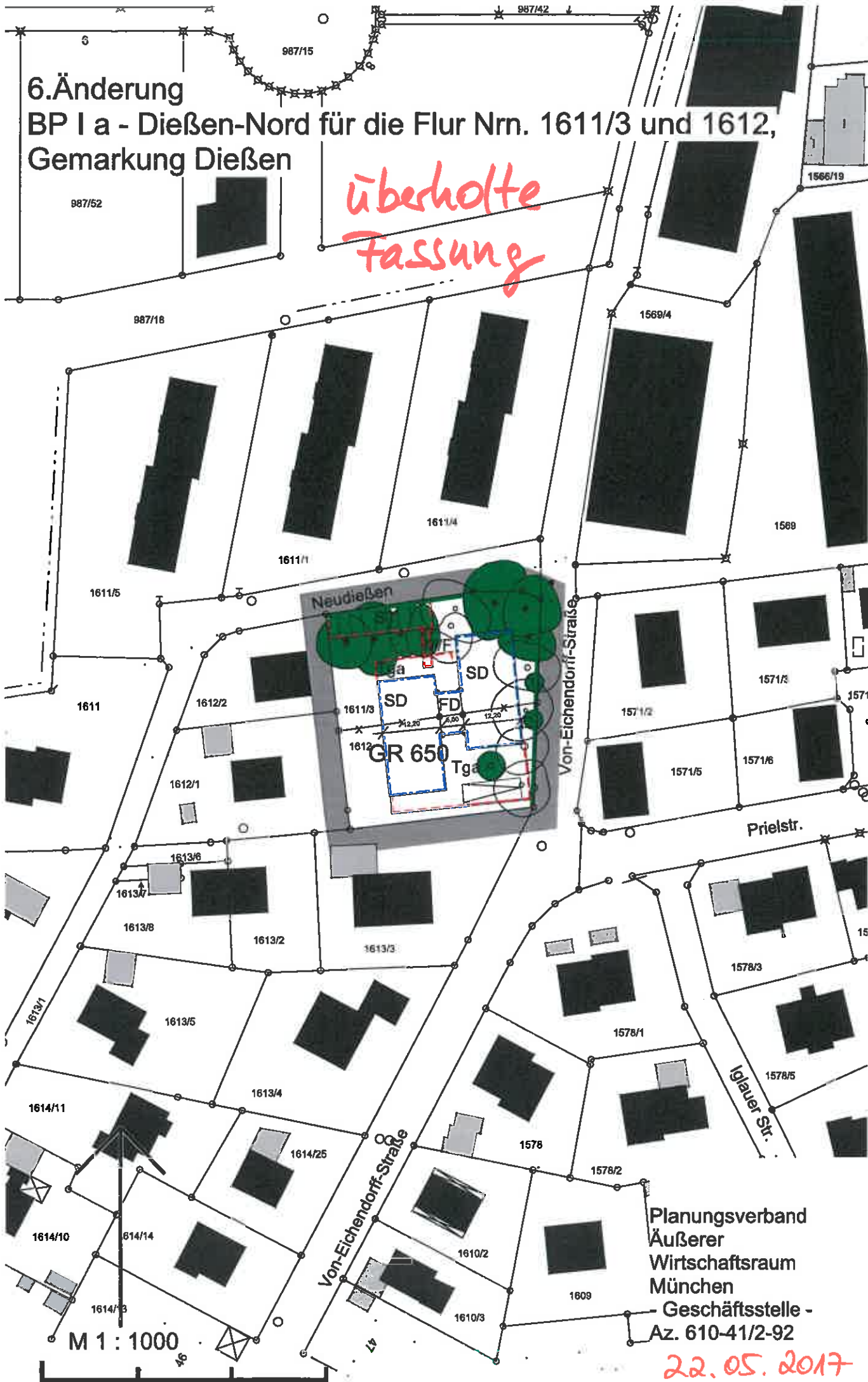


Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
Geschäftsstelle -
Az. 610-41/2-92

16.10.2017











6. Änderung BP I a - Dießen-Nord für die Flur Nrn. 1611/3 und 1612, Gemarkung Dießen

*überholte
Fassung*



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
Geschäftsstelle -
Az. 610-41/2-92

22.05.2017

7. Stellplätze, Tiefgarage und Nebenanlagen
- 7.1  Fläche für Tiefgarage
- 7.1  überdachte Fläche für Nebenanlagen Müll und Fahrrad
- 7.2  Tiefgaragenzufahrt überdacht
- 7.3  Fläche für Stellplätze
- 7.4 Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Halbe Stellplatzzahlen werden aufgerundet. Von den erforderlichen Stellplätzen müssen mind. 2 behindertengerecht ausgebildet werden.
- 7.5 offene Stellplätze, Fahrradabstellflächen sowie die Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (wassergebundene Decke, Rasengittersteinen, weitfugig verlegtes Pflaster ...).
- 8 Grünordnung
- 8.1 Abgrabungen sind an der Westseite der Gebäude im Abstand von max. 2 m von der Gebäudekante bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. An den verbleibenden Gebäudeseiten sind Auf- und Abgrabungen im Zusammenhang mit den Gebäuden von 0,50 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, im Mittel zulässig.
- 8.2  bestehender, zu erhaltender Baumbestand
- 8.3  zu pflanzende Bäume
- 8.4  zu beseitigende Bäume
9. Immissionsschutz
- 9.1 Wände und Decken der Auf- und Abfahrt der Tiefgarage dürfen keine schallharten Oberflächen (wie z.B. Sichtbeton) aufweisen. Auf einen leisen Schließmechanismus der Toranlage der Tiefgarage ist zu achten.
- 9.2 Bei mechanischer Entlüftung ist die Abluft aus der Tiefgarage über einen Abluftkamin(e) mindestens 0,4 m über Dachfirst des höchsten Gebäudeteils senkrecht nach oben ins Freie abzuleiten.
Kaminmündungen dürfen nicht überdacht sein. Zum Schutz vor Regeneinfall können Deflektoren installiert werden.
- 10 Vermaßung
- 10.1  Vermaßung z.B. 5 m
- B Hinweise
- 1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 2  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 3 1612 bestehende Flur Nummer (z.B. Flur Nr. 1612)

4



bestehendes Haupt/Nebengebäude

5

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig. ~~Niederschlagswasser muss, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, auf dem Grundstück versickert werden.~~

~~Kanalneubauten dürfen nur im Trennsystem ausgeführt werden und sind mit den Ammerseewerken gkU, Eching am Ammersee, abzustimmen.~~

~~Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die dazugehörigen Technischen Regeln (TREGW) 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 grundwassergefährdenden Deckschichten durchstoßen werden.~~

~~Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe einer der vorgenannten Lösungen ausschließen.~~

~~Die vorgeschlagene Niederschlagswasserbeseitigung einschließlich des Nachweises einer ausreichend dimensionierten Wasserrückhaltung ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen.~~

~~Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z. B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o. ä.).~~

~~Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.~~

~~Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.~~

~~Des Weiteren ist durch die örtliche Lage mit Hangwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.~~

6

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde- unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

7

Auf den Baugrundstücken ist eine ausreichende Fläche für kompostierfähige Abfälle vorzusehen.

*Siehe
neuer
Text
in der
Anlage*

NEUER TEXT für HINWEISE Ziff. 5 in ROT:

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Bei Neubauvorhaben sind die Grundstücksentwässerungen grundsätzlich im Trennsystem auszuführen, d.h. Schmutz- und Regenwasser müssen getrennt abgeleitet werden.

Gesammeltes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ist über eine flächenhafte Versickerung abzuleiten. Die Versickerung ist genehmigungsfrei, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen, Sickerrohre oder -schächte sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor dem Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in einen Vorfluter geeignete Maßnahmen zur Retention zu treffen. Der gedrosselte Ablauf in den Vorfluter darf 1 l/s nicht übersteigen. Ein Rückhaltevolumen von 5 cbm je 200 qm angeschlossener Fläche ist vorzusehen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) wird hingewiesen.

Planunterlagen:

digitalisierte Kartengrundlage

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Planfertiger:

München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Marktgemeinde:

Dießen a. Ammersee, den

.....
Herbert Kirsch, Erster Bürgermeister