

Gemeinde

Dießen am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

VII a – Pointfeld (I) für die Flur Nrn. 51/5 T und
51/11 T Gemarkung Dettenhofen

Planfertiger

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

Aktenzeichen

Dis 2-94

Bearbeiter: Ang

Plandatum

26.02.2018

Begründung

1. Größe, Lage und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten von Dettenhofen, momentan noch am Ortsrand. Das ca. 0,10 ha große Planungsgebiet weist diagonal von Osten nach Westen ein Quergefälle von ca. 1,50 m auf.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im genehmigten Flächennutzungsplan i. d. F. v. 25.07.2016 ist das Plangebiet zwar bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen, dennoch sind die direkt angrenzenden Grundstücke im Norden und Süden bisher noch nicht bebaut, so dass das Landratsamt Landsberg die zu überplanende Fläche noch als Außenbereich gemäß § 35 BauGB ansieht.

Der im Rahmen einer BauGB-Änderung eingeführte § 13b BauGB ermöglicht nun auch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren, wenn Wohnnutzung im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil vorgesehen ist.

Auch die im Süden anschließenden Flächen sollen langfristig überplant werden, momentan ist jedoch noch kein städtebauliches Erfordernis dafür gegeben.

3. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Der Eigentümer von Flur Nr. 51/5 Gemarkung Dettenhofen (Pointfeld 7) beabsichtigt, sein insgesamt 1.772 qm großes Grundstück zu teilen und auf der östlichen Parzelle ein Zweifamilienhaus zu errichten. Die Gemeinde erteilte in der Sitzung am 21.08.2017 ihr Einvernehmen zu dem Bauantrag. Mit Schreiben vom 28.08.2017 teilte das Landratsamt dem Antragsteller jedoch mit, dass das zur Bebauung vorgesehene Grundstück im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB liege. Eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB konnte seitens des Landratsamts nicht in Aussicht gestellt werden.

4. Inhalt des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Vorgesehen ist ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von 150 qm, was (bezogen auf die Bauparzelle) einer GRZ von ca. 0,19 entspricht. Durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, also Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, darf die ausgewiesene Grundfläche um 100% überschritten werden. Diese Überschreitung wird notwendig, da es sich um ein Zweifamilienhaus handelt, für das insgesamt 4 Stellplätze nachzuweisen sind.

Die maximal zulässige Wandhöhe, die ab Oberkante Erdgeschossfertigfußboden gemessen wird, beträgt 6,20 m. Da es ein Höhenmaß des Geländes gibt, wird die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden auf 671,50 m üNN. Bei dieser Höhe ist sichergestellt, dass kein Hangwasser von dem höher liegenden, südlich angrenzenden Weg ins Gebäude fließen kann.

Das relativ eng gefasste Baufenster darf durch Balkone um max. 2 m und durch Terrassen um max. 3, m überschritten werden, wobei jedoch die Abstandsflächen eingehalten werden müssen.

Entsprechend der Umgebungsbebauung wird ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 22° - 32° vorgesehen. Zur Belichtung des Obergeschosses ist ein Quer- bzw. Standgiebel über max. 1/3 der Dachlänge zulässig, dessen First mind. 0,50 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen muss.

Das Planungsgebiet ist zum einen über die Straße „Pointfeld“ im Osten erschlossen, zum anderen über den privaten Erschließungsweg, Flur Nr. 51/11 Gemarkung Dettenhofen, im Süden.

Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen, wobei maximal zwei Garagen/Carports je Wohngebäude errichtet werden dürfen. Zusätzlich notwendige Stellplätze sind als offene Stellplätze nachzuweisen. Auf die Ausweisung einer Fläche für Garagen und Stellplätze wird verzichtet, so dass diese innerhalb des Geltungsbereichs frei errichtet werden können, sofern die zulässige Grundflächenüberschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird. Der Stauraum vor den Garagen muss, sollten sie an der öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen werden, mind. 5 m betragen. Für Garagen/Carports sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 30° oder begrünte Flachdächer zulässig.

Um die versiegelten Flächen zu minimieren, sind die Flächen für Garagenzufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen oder Rasengittersteine, anzulegen.

Je 300 qm Grundstücksgröße ist mindestens ein Baum heimischer Art (z.B. Eiche, Buche, Ahorn, Linde, Birke, Esche) zu pflanzen, wobei bestehende Bäume darauf angerechnet werden können.

Da das Gelände nicht eben ist, sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 0,50 m im Mittel, ausgehend vom natürlichen Gelände, zulässig.

Markt Dießen am Ammersee,

.....
Herbert Kirsch, Erster Bürgermeister