

Gemeinde	Dießen am Ammersee Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	5. Änderung des Bebauungsplans Dießen I c – Dießen – Süd für die Grundstücke Flur Nrn. 531/2, 531/23, 531/25, 531/34, 531/4 und 531/24 Tfl. Gemarkung Dießen
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	Angerer
Aktenzeichen	DIS2-19c
Plandatum	29.10.2019

Begründung

1. Planungsrechtliche Situation

Die zu überplanenden Grundstücke Flur Nrn. 531/2, 531/4, 531/34, 531/25, 531/24 Tfl. und 531/23 Gemarkung Dießen liegen im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen 3. Änderung des Bebauungsplans Dießen I c – Dießen-Süd in der Fassung vom 13.07.2006.

In diesem ist der Altbestand als abzubrechend dargestellt und stattdessen sind zwei neue Bauräume auf dem Grundstück festgesetzt. Für beide Gebäude ist jeweils eine GR von 150 qm festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 6,00 m bei einer Dachneigung von 22° - 30° zulässig. Die Wandhöhe wird von OK EG-RFB bis UK Sparren gemessen. Die Sockelhöhe ist mit max. 0,30 m festgesetzt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die rechtsverbindliche 3. Änderung des Bebauungsplans I c - Dießen-Süd.

Die Bebauungsplanänderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit wird sie im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Innenentwicklungsbebauungspläne mit einem Schwellenwert von weniger als 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche (wie im vorliegenden Fall) gelten per gesetzlicher Definition nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht als Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB mit der Folge, dass Ausgleichsmaßnahmen nicht festzusetzen sind.

Der mit der BauGB-Novelle 2007 eingeführte § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – dient der zügigen und kostengünstigen Durchführung von Bebauungsplanverfahren, die eine Nachverdichtung zum Ziel haben. Das beschleunigte Verfahren ist in diesem Fall anwendbar, da es sich um eine innerörtliche Maßnahme zum Schutz und zur behutsamen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur handelt.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das ca. 0,15 ha große Planungsgebiet liegt im Süden der Marktgemeinde Dießen, am südlichen Ende der Anton-Zech-Straße, die hier in einem Wendehammer endet. Das Grundstück Flur Nr. 531/2 ist bereits mit einem Bestandsgebäude bebaut, das erhalten bleiben soll. Das Gelände fällt bis zum Bestandsgebäude um ca. 2 m ab.

3. Planungsanlass und Planungsziel

Im Bau- und Umweltausschuss wurde am 15.03.2010 für das Grundstück Flur Nr. 531/2 ein Bauantrag zum Um- und Anbau des bestehenden Gebäudes behandelt, dem die Gemeinde zustimmte. Da jedoch in der rechtswirksamen 3. Änderung des Bebauungsplans Dießen I c – Dießen-Süd in der Fassung vom 13.07.2006 das bestehende Gebäude als abzubrechend festgesetzt ist und stattdessen zwei neue Bauräume auf dem Grundstück platziert wurden, ist für den Umbau und Erhalt des bestehenden Gebäudes nun eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschuss am 17.01.2011 wurde beschlossen, die 3. Änderung Bebauungsplans Dießen I c – Dießen-Süd dahingehend zu ändern, dass der Altbestand berücksichtigt und nördlich davon ein zweites Baufenster eingeplant wird. Das bisherige Baufenster südlich des Altbestands entfällt.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Das Planungsgebiet wird, wie auch schon in der rechtsverbindlichen 3. Bebauungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, wobei hier Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig sind.

Da der Bestand mit gewissen Erweiterungen erhalten bleiben soll, wird das Maß der baulichen Nutzung über die pro Gebäude einzeln festgesetzte Grundfläche und über die Wandhöhe definiert.

Für das neu zu errichtende Gebäude wird eine Grundfläche von 130 qm, für das Bestandsgebäude wird eine Grundfläche von 170 qm festgesetzt, was noch eine gewisse Erweiterung ermöglicht.

Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Balkone und Terrassen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO um 10 % überschritten werden.

Die Wandhöhe darf maximal 6,50 m sowohl für den Altbestand als auch für den neu ausgewiesenen Bauraum betragen. Die Wandhöhe wird gemessen bergseits vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante Attika.

Es wird Satteldach mit einer Dachneigung von 22° - 30° festgesetzt. Ausgenommen davon ist das Bestandsgebäude, das eine Dachneigung von 43° aufweist. Für die eingeschossigen Anbauten an das Bestandsgebäude, die im Obergeschoss als Balkon genutzt werden, wird eine Wandhöhe von max. 3,50 m festgesetzt. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Sie dürfen im Außenmaß max. 1,75 m breit sein und müssen einen Abstand von mindestens 1,75 m untereinander und vom Ortgang einhalten.

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie bisher mit 700 qm bei maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Für jede weitere Wohneinheit erhöht sich die Mindestgrundstücksgröße um je 300 qm. Das bedeutet, eine Realteilung ist nur dann möglich, wenn die 700 qm Grundstücksgröße eingehalten werden können.

Garagen und Carports sind außerhalb des Bauraums zulässig. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, wobei jedoch auf dem Gesamtgrundstück Flur Nr. 531/2 maximal zwei Doppelgaragen/Carports errichtet werden dürfen. Die in ihrer Lage nicht festgesetzten Garagen/Carports müssen mindestens einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Werden durch die Nutzung mehr Stellplätze erforderlich, sind diese als offene Stellplätze zu errichten. Diese sind, um die versiegelte Fläche zu reduzieren, ebenso wie interne Wege und die Zufahrten zu den Garagen/Carports nur mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

Je angefangene 300 qm Grundstücksgröße ist ein Laubbaum heimischer Art mindestens 2. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandener Baumbestand, mit Ausnahme von Nadelhölzern, darf angerechnet werden.

Lichtgräben, Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur an Gebäuden bis max. 0,5 m Höhe bzw. Tiefe im Mittel, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, zulässig.

Gemeinde

Dießen am Ammersee, den

.....
Herbert Kirsch, Erster Bürgermeister