

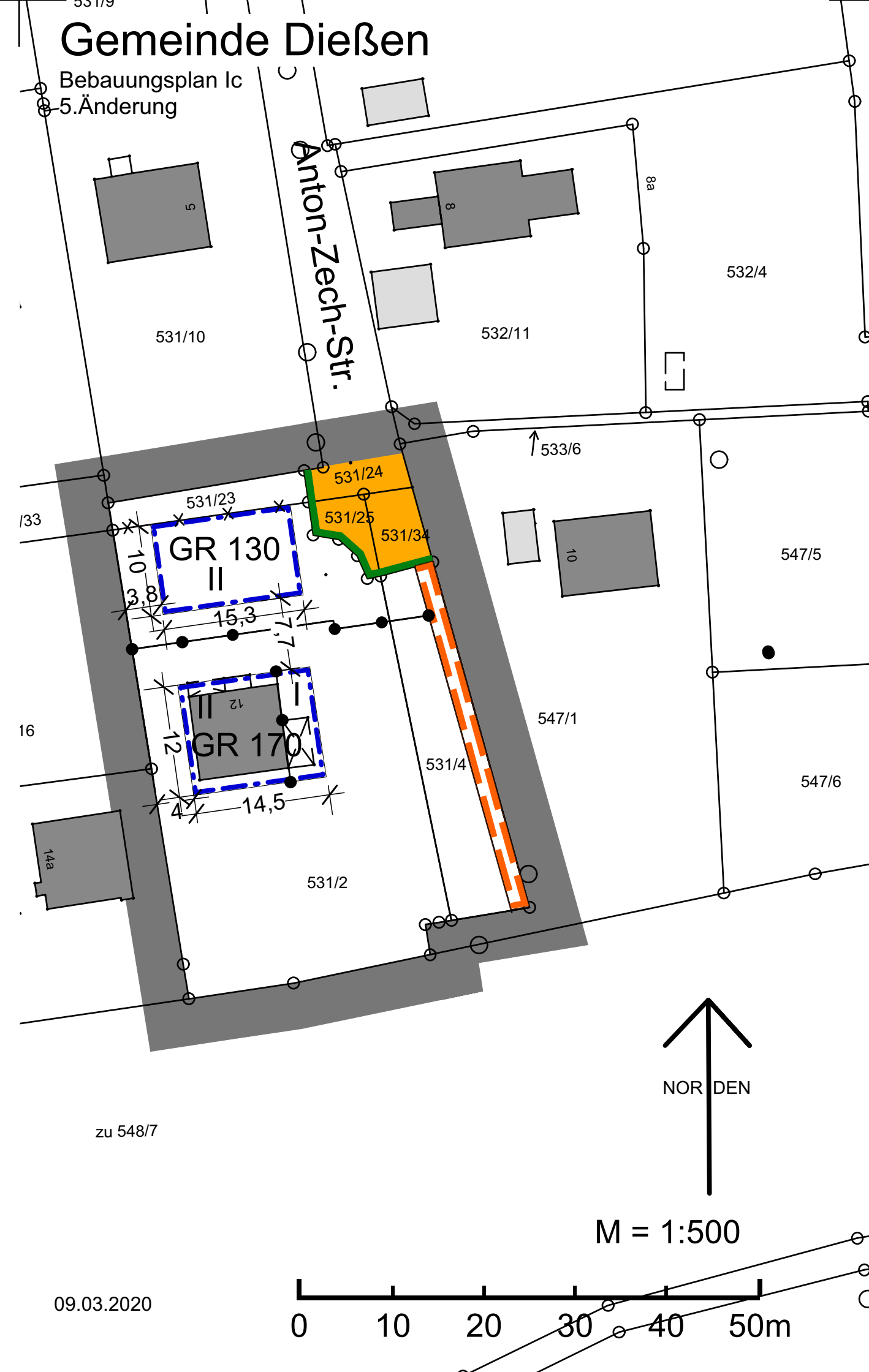
Gemeinde **Dießen am Ammersee**  
Lkr. Landsberg am Lech

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**

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 2-19c Bearbeiter: Angerer

Plandatum 09.03.2020



### Satzung

Die Marktgemeinde 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.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb des Geltungsbereichs die, seit dem 13.07.2006 rechtsverbindliche 3. Änderung des Bebauungsplans Dießen I C - Dießen-Süd.

- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit und Maß der Nutzung
- 2 Art der baulichen Nutzung**
- Es wird Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 GR 170 höchstzulässige Grundfläche z.B. 170 qm
- 3.2 II höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse z.B. II
- 3.3 Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Balkone und Terrassen um 10 % überschritten werden.
- 3.4 Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 100% überschritten werden.
- 3.5 Die Wandhöhe darf maximal 6,50 m betragen. Für den eingeschossigen Bereich darf die Wandhöhe maximal 3,50 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen bergwärts vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig bzw. bis Oberkante Attika.
- 3.6 Gebäudevorbauten aus Glas (z.B. Veranden oder Wintergärten) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind als verglaste Skelettkonstruktionen auszuführen und durch bauliche Maßnahmen funktional von dahinterliegenden Aufenthaltsräumen zu trennen. Solche Gebäudevorbauten werden bis zu einer Gesamtgrundfläche von 15 qm nicht auf die zulässige GR angerechnet. Die Verwendung von verspiegeltem Glas ist unzulässig.
- 4 Bauweise, Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche**
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Die Mindestgrundstücksgröße bei Neuteilungen beträgt bei bis zu 2 Wohneinheiten 700 qm

- bis zu 3 Wohneinheiten 1000 qm  
bis zu 4 Wohneinheiten 1300 qm
- 4.3 Für jede weitere Wohneinheit erhöht sich die Mindestgrundstücksgröße um je 300 qm.
- 4.4 Bei geringfügigen Unterschreitungen kann im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden.
- 4.5 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1, 4 und 5 BayBO wird angeordnet.
- 5 Bauliche Gestaltung**
- 5.1 Es wird Satteldach mit einer Dachneigung von 22° - 30° festgesetzt, ausgenommen davon ist der Bestand für den eine Dachneigung von 43° gilt. Für den eingeschossigen Bereich ist Flachdach zulässig.
- 5.2 Die Firstrichtung muss über die längere Gebäudeseite verlaufen.
- 5.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.4 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Sie dürfen max. 1,75 m breit sein (Außenmaß) und müssen einen Abstand von mindestens 1,75 m untereinander und vom Ortgang einhalten.
- 5.5 Als sichtbare Materialien sind zulässig:  
- für Außenwände: geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk oder Holz  
- für Fenster, Türen, Balkon- und Gebäudeverkleidungen: Holz oder nicht glänzendes (Blendwirkung) und nicht eloxiertes Material  
- für Dächer: nicht glasierte Ziegel oder Dachstein in Rot- und Braun- und Anthrazit-tönen.
- 6 Verkehrsflächen**
- 6.1 Straßenbegrenzungslinie
- 6.2 öffentliche Verkehrsfläche
- 6.3 Fläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Marktgemeinde Dießen.
- 7 Garagen/Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten**
- 7.1 Garagen und Carports sind auch außerhalb des Bauraums zulässig.
- 7.2 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen die in max. 2 Doppelgaragen/Carports im Planungsgebiet untergebracht werden dürfen. Werden durch die Nutzung mehr Stellplätze erforderlich, sind diese als offene Stellplätze zu errichten.

- Der Abstand von Garagen/Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 5 m betragen.
- 7.3 Offene Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wasssergebundene Decke, weitfügig verlegtes Pflaster, Schotterterrassen, Rasengittersteine) anzulegen.
- 7.4 Für Garagen/Carports sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 25° oder begrünte Flachdächer zulässig.
- 8 Grünordnung
- 8.1 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens 2. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandener Baumbestand darf angerechnet werden. Nadelhölzer dürfen nicht angerechnet werden.
- 8.2 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.
- 9 Vermaßung 12,0 Maßangabe in Metern z.B. 12,0 m
- Hinweise**
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3 531/2 Flurstücknummer z.B. 531/2
- 4 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.
- 5 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt ist und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENW) 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 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.
- Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor dem Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers von bebauten oder befestigten Flächen in einen Vorfluter (Gewässer oder Regenwasserkanal) geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung zu treffen. Der gedrosselte Ablauf in den Vorfluter darf 1 l/s je 100 qm angeschlossener (bebauter oder befestigter) Fläche nicht übersteigen. Die Dimensionierung der Rückhalteräume ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A117 zu ermitteln.
- Die Erkundung des Baugrunds obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das LRA Landsberg zu benachrichtigen, um ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.
- Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.
- Die vorgeschlagene Niederschlagswasserbeseitigung einschließlich des Nachweises einer ausreichend dimensionierten Wasserrückhaltung ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen.
- Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.
- 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 Die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Um den entstehenden Verlust wichtiger Bodenfunktionen (Filter- und Rückhaltvermögen) des versiegelten Bodens abzumildern, können auch Maßnahmen wie z. B. Dachbegrünungen und Zisternen mit Retentionsraum dienen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LVG Bayern. Planzeichnung nur bedingt zur Maßentnahme geeignet. Eine Gewähr für Maßhaltigkeit besteht nicht.

Planfertiger: München, den .....  
.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Dießen am Ammersee, den .....  
.....  
Herbert Kirsch, Erster Bürgermeister

- Verfahrensvermerke**
1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 17.01.2011 gefasst und am 24.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 29.10.2019 hat in der Zeit vom 03.02.2020 bis einschl. 04.03.2020 stattgefunden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB).
- Gleichzeitig wurden die Behörden mit Schreiben vom 23.01.2020 am Verfahren beteiligt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).
- Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.03.2020 wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 09.03.2020 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Markt Dießen am Ammersee, den .....  
(Siegel) .....  
Herbert Kirsch, Erster Bürgermeister
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.03.2020 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Markt Dießen am Ammersee, den .....  
(Siegel) .....  
Herbert Kirsch, Erster Bürgermeister