



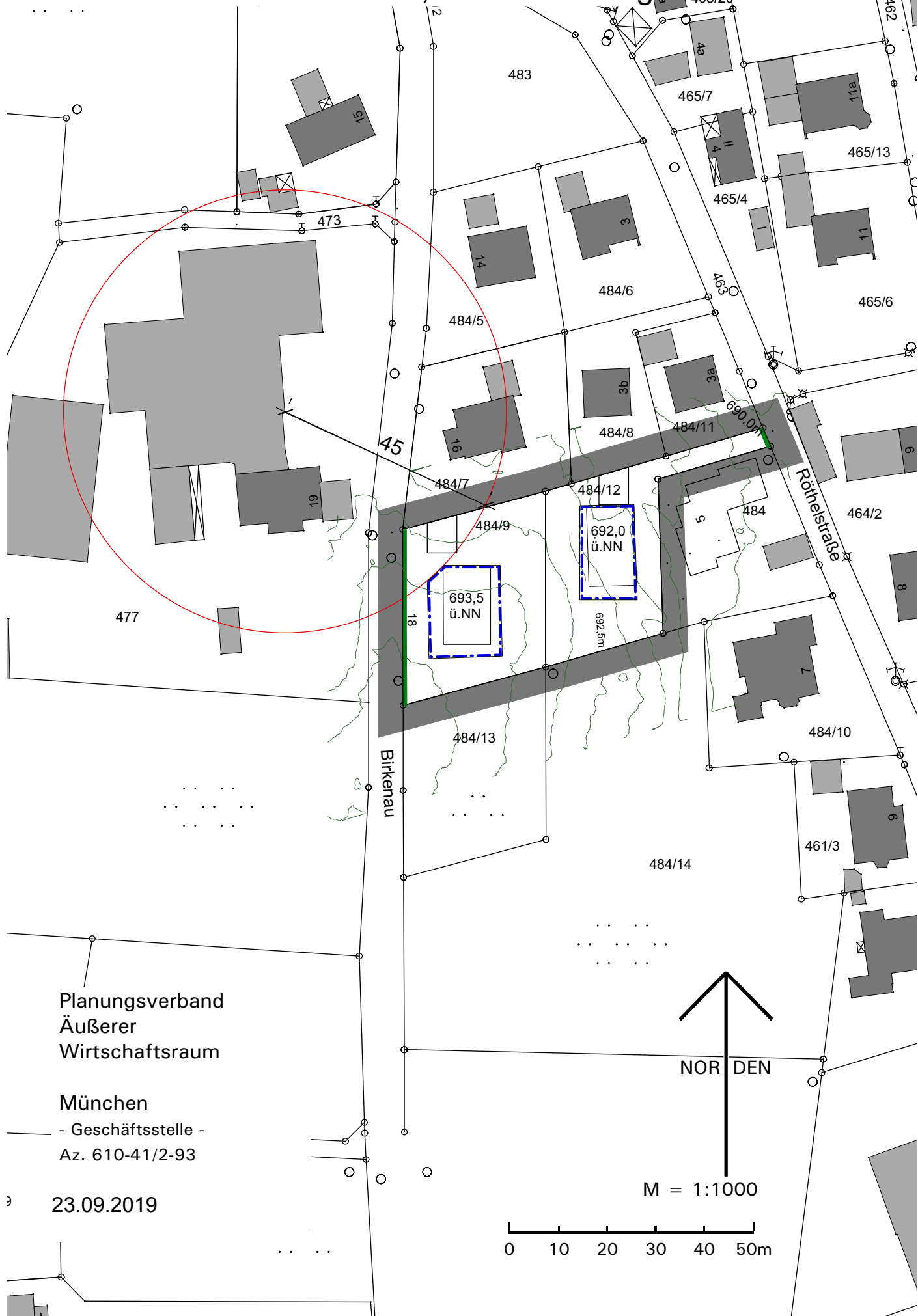
Gemeinde	Dießen am Ammersee Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	IV e - Birkenau/Röthelstraße für die Flur Nrn. 484/9 und 484/12 Gemarkung Dettenschwang
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Az.: 610-41/2-93 Bearb.: Ang
Plandatum	23.09.2019

Die Marktgemeinde Dießen am Ammersee erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– 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 gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 Die höchstzulässige Grundfläche beträgt 150 qm
- 3.2 Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Balkone und Terrassen um 10% überschritten werden.
- 3.3 Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie die Überschreitungen nach Festsetzung 3.2 bis zu einer Gesamt-GRZ von maximal 0,40 überschritten werden.
- 3.4 Die Wandhöhe, gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf maximal 4,50 m betragen.
- 4 Bauweise, Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1  Baugrenze
- 4.2 692,0 m ü.NN Oberkante Erdgeschossrohfußboden im Meter über NN z.B. 692,0 m
- 4.3 Es sind nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.
- 4.4 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 35° zulässig.
- 5.2 Es sind nur Dachgauben, Stand- und Quergiebel mit einer Breite von max. 2,50 m zulässig. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Gauben untereinander muss mind. 2,00 m betragen. In der Summe darf pro Hausseite ein Drittel der Dachlänge nicht überschritten werden. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.3 Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.

Gemeinde Dießen am Ammersee
BP IV e Birkenau/Röthelstraße
Flur Nrn. 484/9 und 484/12, Dettenschwang

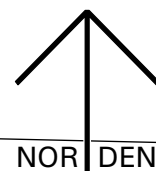


Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum

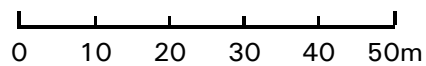
München


- Geschäftsstelle -
Az. 610-41/2-93

23.09.2019





M = 1:1000



- 6 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten
- 6.1 Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.2 Für Wohnungen bis 50 qm Wfl. ist ein Stellplatz, für Wohnungen über 50 qm Wfl. sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 6.3 Die Flächen für Grundstückszufahrten, Zuwegungen und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine etc.) anzulegen.
7. Verkehrsflächen
- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 8 Grünordnung
- 8.1 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens zweiter 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.

Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 484/9 Flurstücknummer z.B. 484/9
- 3  Schutzabstand 45 m um die Geruchsquelle
- 4 Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sowie an die öffentliche 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 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 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 Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z. B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o. ä.).

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.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG). Es sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen in die baulichen Anlagen verhindern.

- 6 Von den umliegend landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten der Fall sein.
- 7 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.
- 8 Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das LRA zu benachrichtigen. Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 9 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 Aufstellung des Bebauungsplanswurde vom Bauausschuss am gefasst und am bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit bis stattgefunden (§ 13 b in Verbindung § 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Markt Dießen am Ammersee, den

(Siegel)

.....
Herbert Kirsch, Erster Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 03.08.2017; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.05.2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Markt Dießen am Ammersee, den

(Siegel)

.....
Herbert Kirsch, Erster Bürgermeister

