

Marktgemeinde

Dießen am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

I a - Dießen-Nord
Bereich C1

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-39

Bearb.: Ang/Pi

Plandatum

03.05.2006
03.07.2006
02.06.2016

Begründung

Inhalt

- 1 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes
- 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 3 Anlass der Bebauungsplan-Änderung
- 4 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung
- 5 Grünordnung
- 6 Flächenbilanz

1. Größe, Lage und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten des Gemeindegebiets, im Bereich zwischen Buzallee im Westen und Von-Eichendorff-Straße im Osten. Im Norden wird das Planungsgebiet von der Ortsstraße Neudießen bzw. der Bebauung nördlich der Buzallee begrenzt. Im Nordwesten grenzt das Planungsgebiet an die freie Landschaft, im Südwesten an einen noch nicht überplanten innenliegenden Außenbereich an. Ansonsten schließt vorhandene Bebauung an.

Das Planungsgebiet ist im nördlichen Teilbereich größtenteils bebaut. Im Bereich westlich und östlich der Bergmillerstraße, nördlich der Frontorstraße und im Bereich zwischen Von-Eichendorff- und Frontorstraße existieren noch einige unbebaute Grundstücke.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist in dem seit 13.10.1983 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dießen am Ammersee als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bereich östlich der Buzallee, etwa bis auf Höhe des Forstwiesenwegs, sowie beidseits der Von-Eichendorff-Straße und Neudießen ist in einer Breite von jeweils ca. 5 m als planerisch bedeutsame Grün- und Freifläche ausgewiesen. Im Norden, an der Biegung der Von-Eichendorff-Straße ist ein Kinderspielplatz dargestellt, der aber laut Marktgemeinderatsbeschluss vom 24.11.2003 als Wohnbaufläche umgewandelt werden soll. Das Gelände fällt leicht nach Osten hin ab.

2.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Dießen I a - Dießen-Nord

Der Markt Dießen verfügt über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Dießen I a - Dießen-Nord in der Fassung vom 28.05.1990. In der Sitzung des Marktgemeinderats vom 06.08.2001 wurde beschlossen den bisherigen Planungsumgriff geringfügig zu erweitern, und für die Überarbeitung in 8 Planbereiche zu unterteilen. Die 8 Änderungsbereiche (A1, A2, B1, B2, B3, C1, C2 u. C3) die zwischenzeitlich durch Zusammenfassung auf 5 Teilbereiche reduziert wurden, lehnen sich an die Bauquartiere A, B und C des rechtsverbindlichen Bebauungsplans an und unterteilen diese Bereiche weiter in sich aus der Bestandsaufnahme sinnvoll ergebende Bereiche. Auf die Überarbeitung des Teilbereichs A2 wird verzichtet, da dieser Bereich bereits durch die erste Änderung des Bebauungsplans Dießen I a - Dießen-Nord überplant wurde. Der fast vollständig bebaute Bereich B1 wurde mit dem teilweise noch unbebauten Bereich B2 zusammengefasst, da es für den gesamten Bebauungsplan Dießen I a - Dießen-Nord ein städtebauliches Konzept gibt, das den Grundeigentümern viel Spielraum geben soll und dennoch städtebauliche Eckdaten einhält. Dies soll auch für die bisher noch nicht bebauten Grundstücke, im Sinne der Gleichbehandlung, gelten. Dasselbe gilt für die Bereiche C1 und C3.

Die Überarbeitung der Teilbereiche B1 und C2 ist zwischenzeitlich rechtsverbindlich, der Teilbereich A1 ist noch im Verfahren.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wurden auch in diesem Teilbebauungsplan, analog dem Bereich C 2, größtenteils übernommen und der derzeitigen Rechtslage angepasst. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind unterschiedliche Gebäudetypen festgesetzt, wobei die Auswahl und Situierung der Gebäudetypen aus heutiger Sicht in den meisten Fällen nicht mehr nachvollzogen werden kann. Aus diesem Grund werden nun, entsprechend der Überarbeitung des Teilbereichs C 2, die Haustypen städtebaulich sinnvoll vereinheitlicht bzw. Wahl-

möglichkeiten angeboten. Für die Bereiche, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit einem einheitlichen Haustyp ausgewiesen waren und heute auch einheitlich bebaut sind, wird nun auch wieder dieser Haustyp (Haustyp E) ausgewiesen. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl, die durch die maximal zulässige Geschossfläche nochmals eingeschränkt ist, wird in die Bebauungsplan-Änderung übernommen. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen werden ebenfalls beibehalten.

3. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Auf längere Sicht gesehen soll der gesamte Planungsumgriff (bis auf den Teilbereich A2 im Südwesten der Lachener Straße) des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Dießen I a - Dießen-Nord überarbeitet werden. Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist, das bestehende Baurecht nicht zu reduzieren, dennoch aber durch baurechtliche Vorgaben Fehlentwicklungen zu verhindern und die zusätzliche Bebauung städtebaulich zu ordnen, ohne zu große Einschränkungen für die Bauwerber.

4. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird gem. § 4 Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf für die Haustypen A und C maximal 0,2 betragen, für den Haustyp E wird, entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, eine Grundflächenzahl von max. 0,25 festgesetzt. Diese maximal zulässige Grundflächenzahl wird durch die maximal zulässige Geschossfläche (GF) von 300 qm bzw. 175 qm konkretisiert. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer Geschossfläche soll erreicht werden, dass bei möglicher zweigeschossiger Bebauung (Haustyp A/C) nicht übermäßig große, die bisherige Gebäudestruktur sprengende Gebäude auf den Grundstücken errichtet werden. Der jeweils kleinere Wert ist maßgebend. Da nach Rechtslage des alten Bebauungsplans Balkone und Terrassen noch nicht zur Grundfläche gerechnet wurden, wird nun eine Überschreitung der Grundfläche gem. § 16 BauNVO durch Balkone und Terrassen um 10 % zugelassen. Damit soll eine Gleichbehandlung mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan erreicht werden.

Für Wintergärten ist zusätzlich bei allen Haustypen die Überschreitung der Grundflächenzahl bzw. der Geschossfläche um max. 15 qm zulässig.

4.2 Bauweise, Mindestgrundstücksgröße

Ein wesentliches städtebauliches Merkmal der Bebauung in diesem Bereich ist der Abstand der möglichen Bebauung zur Straße. Geplant ist ein Mindestabstand der Bebauung von der Straße, der das Ziel des Flächennutzungsplans, eine starke straßenseitige Eingrünung, umsetzt. Daher wurden die Baugrenzen entlang der bestehenden Straßen einheitlich in einem Abstand von 5 m zur Straße festgelegt. Entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden Mindestgrundstücksgrößen in Abhängigkeit von den Wohneinheiten festgesetzt. Dadurch soll eine städtebauliche Ordnung trotz möglicher Verdichtung erreicht werden. Der Gebietscharakter einer Gartenstadt soll einheitlich erhalten bleiben und nicht durch Aufteilung in zu kleine Einheiten verändert werden.

Auch im Bereich B 1 wurden die Haustypen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Dießen I a - Dießen-Nord übernommen werden. Diese werden aber entgegen der ursprünglichen Planung nicht mehr pro Gebäudevorschlag im jeweiligen Grundstück festgesetzt sondern gebietsweise zusammengefasst. In den meisten Berei-

chen werden zwei alternative Haustypen A und C zugelassen, die, entsprechend dem Bestand, durch den erdgeschossigen Gebäudetyp E zwischen Bergmiller- und Frontorstraße unterbrochen werden. Dieser Typ E, der nur 3,00 m Wandhöhe haben darf, kann aber eine GRZ von 0,25 und eine Grund- bzw. Geschossfläche von 175 qm, als Ausgleich für die Eingeschossigkeit, ausnutzen. Die Dachneigung wird hier mit maximal 15° ausgewiesen. In den anderen Bereichen soll die Möglichkeit geschaffen werden, zwischen einem Gebäude mit flacherem Dach und größerer Wandhöhe (Typ A) und einem Gebäude mit steilerem Dach und dafür geringerer Wandhöhe (Typ C) bei gleichbleibender Geschossfläche zu wählen. Die Entscheidung kann vom jeweiligen Grundeigentümer getroffen werden.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig ist. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Sie werden jedoch hinsichtlich ihrer Breite und den Abständen untereinander beschränkt.

4.3 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen Von-Eichendorff-Straße, Frontorstraße, Bergmillerstraße, Neudießen, Buzallee und Forstwiesenweg. Hinsichtlich des Stellplatzbedarfs gilt die im Juli 2015 in Kraft getretene gemeindliche Garagen- und Stellplatzsatzung. Um die versiegelten Flächen zusätzlich zu minimieren, wird die festgesetzt, dass Carports, Stellplätze und deren Zufahrten nur in wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden dürfen. Im Gegensatz zu Garagen dürfen Carports die Baugrenze bis zu einem Abstand von 1,5 m zur Straße errichtet werden, da hier kein Stauraum erforderlich ist.

Auch für diesen Änderungsbereich des Bebauungsplans Dießen I a - Dießen-Nord wird die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und Carports gem. § 19 Abs.4 BauNVO um 100 % für zulässig erklärt. Dabei wird einerseits der Gartenstadtcharakter der bestehenden Bebauung erhalten, andererseits werden die neu zu entwickelnden Bebauungsmöglichkeiten nicht zu sehr eingeschränkt.

4.4 Grünordnung

Je angefangene 300 qm Grundstücksgröße ist ein Baum heimischer Art zu pflanzen werden, wobei bestehende Bäume angerechnet werden. Es wäre in diesem Fall nicht sinnvoll die Lage der einzelnen zu pflanzenden Bäume festzusetzen, da innerhalb der Bauräume die Gebäude frei situiert werden können und eine Verschiebung der Baumstandorte jeweils beantragt werden müsste.

Um größere Geländeänderungen zu unterbinden und trotzdem auf die vorhandene Topografie einzugehen, wird eine Festsetzung aufgenommen, die Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m im Mittel im Zuge von Geländemodellierungen im Bereich des Gebäudes zulässt.

5. Ausgleichsflächen

Für den Bereich dieser Bebauungsplan-Änderung bestehen bereits durch den Bebauungsplan Dießen I a - Dießen-Nord in der Fassung vom 28.05.1990 Baurechte. Da diese Bebauungsplan-Änderung keine neuen Baurechte schafft, ist ein Ausgleichserfordernis im Sinne des § 1a BauGB nicht erforderlich.

6. Flächenbilanzen

Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 14,13 ha. Davon entfallen auf Allgemeines Wohngebiet ca. 12,11 ha und auf Straßenflächen ca. 2,02 ha.

Marktgemeinde:

Markt Dießen, den 02.06.2016

.....
(Herbert Kirsch, Erster Bürgermeister)