

Markt

Dießen am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Ia - Dießen-Nord -
Bereich C 1

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-39

Bearb.:Ang

Plandatum

03.05.2006

03.07.2006

02.06.2016

Die Marktgemeinde Dießen am Ammersee erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch–BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO–, Baunutzungsverordnung - BauNVO-, und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb der Grenzen seines Umgriffs den rechtsgültigen Bebauungsplan Dießen Ia - Dießen-Nord in der Fassung vom 28.05.1990.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Bauland wird gem. § 4 Baunutzungsverordnung -BauNVO- als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 0,2 max. zulässige Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,20. Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO darf die Grundfläche durch Balkone und Terrassen um 10% überschritten werden.

3.2 300 höchstzulässige Geschoßfläche in Quadratmeter z.B. 300 qm.

3.3 Die Grundflächenzahl darf durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Carports gem. §19 Abs. 4 BauNVO um 100 % überschritten werden.

3.4 Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Sparren.

3.5 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 dahinter liegenden Aufenthaltsräumen zu trennen. Solche Gebäudevorbauten werden bis zu einer Gesamtgrundfläche von 15 qm nicht auf die zulässige GRZ bzw. GF angerechnet. Dies gilt jedoch nur, wenn die GRZ bzw. GF nicht bereits durch den Gebäudebestand um 15 qm oder mehr überschritten ist.
Die Verwendung von verspiegeltem Glas ist unzulässig.

3.6 Die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle ist zulässig, auch wenn es einzelnen Festsetzungen, insbesondere den Festsetzungen unter A.3.1, A.3.2 und A.4.3 widerspricht.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1  Baugrenze

4.2 Es wird offene Bauweise festgesetzt

4.3  Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

4.4 Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet.

5 Mindestgrundstücksgröße

5.1 Die Mindestgrundstücksgröße bei Neuteilungen beträgt:

bis zu zwei Wohneinheiten je Wohngebäude 700 qm
bis zu drei Wohneinheiten je Wohngebäude 1000 qm
bis zu vier Wohneinheiten je Wohngebäude 1300 qm

5.2 Für jede weitere Wohneinheit je Wohngebäude erhöht sich die Mindestgrundstücksgröße um je 300 qm.

5.3 Bei geringfügigen Unterschreitungen (bis zu 3%) kann im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Die Sockelhöhe darf bergseits maximal 0,30 m betragen. Die Sockelhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

6.3 Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

6.4 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 28° zulässig und müssen sich in Form und Gestaltung unterordnen. Sie dürfen max. 1,75 m breit sein und haben einen Abstand von mindestens 1,75 m untereinander und vom Ortgang einzuhalten. Die Dachansätze der Gauben müssen mindestens 50 cm unter dem First liegen. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.5 Als sichtbare Materialien sind zulässig:

- für Außenwände: geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk oder Holz
- für Fenster, Türen, Balkonverkleidungen: Holz oder nicht glänzendes und nicht eloxiertes Material
- für Dächer: Ziegel oder Dachstein in Rot- Braun- und Anthrazittönen sowie Blecheindeckung bei Pultdach. Eine Dachbegrünung ist zulässig.

6.6 Haustyp A

6.6.1 Es sind geneigte Dächer mit einer symmetrischen Dachneigung von 22°-30° oder Pultdach mit einer Dachneigung von 10°-15° zulässig. Die firstseitige Wandhöhe bei Pultdächern darf max. 8,30 m betragen.

6.6.2 Die Wandhöhe darf maximal 6,20 m betragen.

6.7 Haustyp C

6.7.1 Es sind geneigte Dächer mit einer symmetrischen Dachneigung von 30°-48° zulässig.

6.7.2 Die Wandhöhe darf maximal 4,00 m betragen.

6.8 Haustyp E

6.8.1 Es sind flach geneigte Dächer mit einer symmetrischen Dachneigung sowie Pultdächer von max. 15° zulässig. Die firstseitige Wandhöhe bei Pultdächern darf max. 5,00 m betragen.

6.8.2 Die Wandhöhe darf maximal 3,00 m betragen.

7 Verkehr

7.1  Straßenbegrenzungslinie

7.2  öffentliche Verkehrsfläche

7.3  Rad- und Fußweg

8 Garagen, Carports, Stellplätze

8.1 Für jede Wohneinheit sind entsprechend der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung vom 21.07.2015 Garagen, Carports oder Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Halbe Stellplatzzahlen werden aufgerundet.

8.2 Garagen einschließlich deren Nebenräume sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Carports dürfen die straßenseitige Baugrenzen soweit überschreiten, dass mindestens ein Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche verbleibt.

8.3 Carports, Stellplätze sowie die Zufahrten von Garagen sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (wassergebundene Decke, Rasengittersteinen, weitfugig verlegtes Pflaster...).

8.4 Garagen und Carports sind mit Satteldach mit einer Dachneigung von 15°-28° zulässig. Außerdem sind begrünte Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer (max. 10° DN) zulässig.

8.5 Tiefgaragen sind mit mind. 0,65 m Humus zu überdecken

9 Nebenanlagen

9.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

10 Aufschüttungen und Abgrabungen

10.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,5 m im Mittel im Zuge von Geländemodellierungen im Bereich des Gebäudes zulässig.



11 Grünordnung

Je 300 qm Grundstücksgröße ist mindestens ein Baum heimischer Art (z.B. Eiche, Buche, Ahorn, Linde, Birke, Esche, Kiefer, Lärche, Tanne oder Fichte) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume werden darauf angerechnet.

12 Vermaßung

12.1  Maßzahl in Meter (z.B. 5 m)

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 1628/2 bestehende Flur Nummer (z.B. Flur Nr. 1628/2)
- 3  bestehendes Haupt/Nebengebäude

4 Alle Bauvorhaben sind vor Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.

Kanalneubauten dürfen nur im Mischsystem ausgeführt werden und sind mit den Ammerseewerken gKu, Eching abzustimmen.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind auf dem Baugrundstück ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah umgestaltete Teiche) vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter zu schaffen.

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.

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigung sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.

- 5 Auf den Baugrundstücken ist eine ausreichende Fläche für kompostierfähige Abfälle vorzusehen.
- 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 Nutzungsschablone

Haustyp	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossfläche

Verwendete Planunterlagen: digitalisierte Kartengrundlage

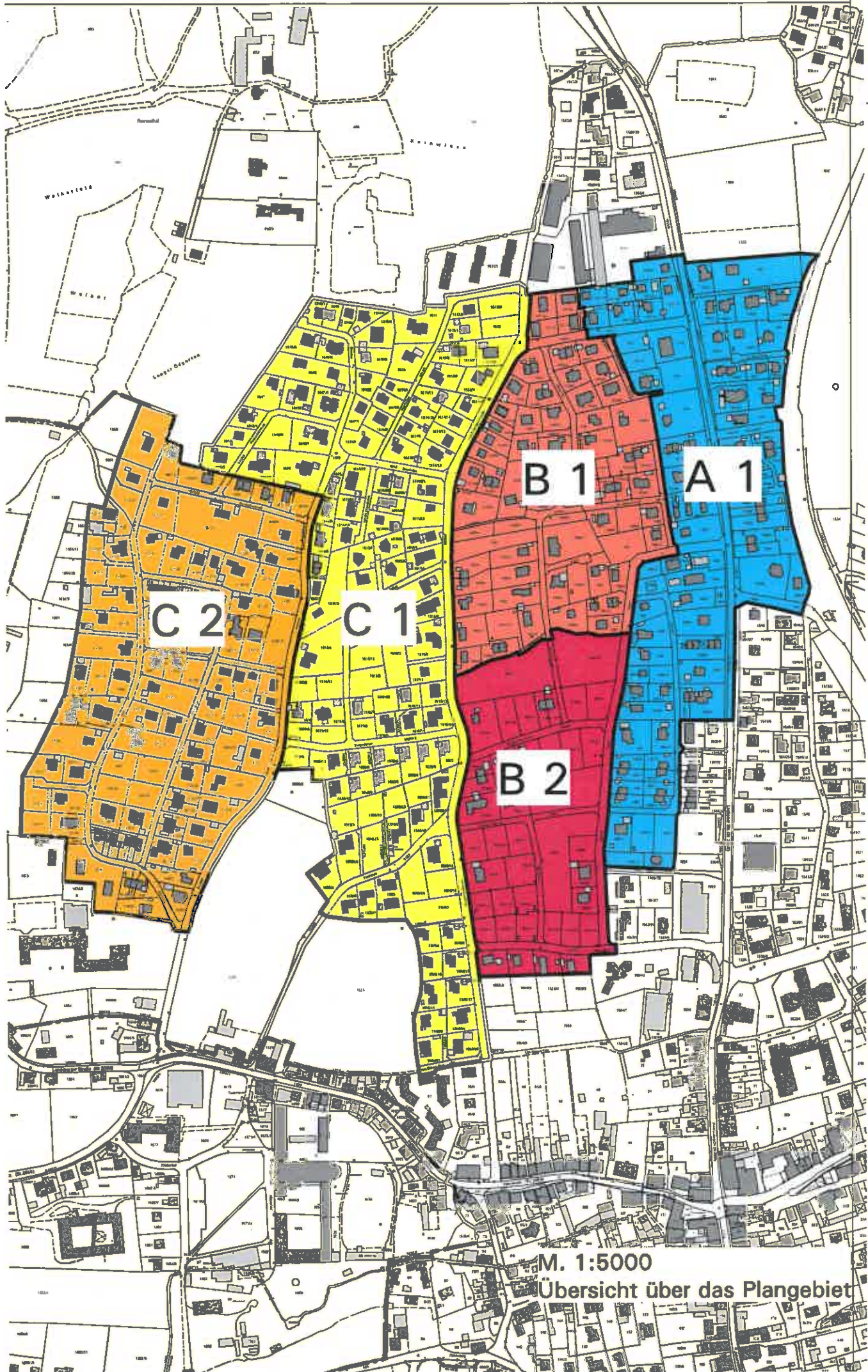
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Planfertiger: München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Marktgemeinde: Dießen a. Ammersee, den

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



Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Marktgemeinderat am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Marktgemeinderat am gebilligten Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom wurde vom Marktgemeinderat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Markt Dießen am Ammersee, den

(Siegel)

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

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplan-Änderung erfolgte am; 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 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Markt Dießen am Ammersee, den

(Siegel)

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