

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

Bebauungsplan **Dießen II L- Sondergebiet Seehof**

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

Az.: 610-41/2-77 Bearb.: Angerer

Grünordnung Landschaftsarchitekten Vogl+Kloyer  
Sportplatzweg 2  
82362 Weilheim.

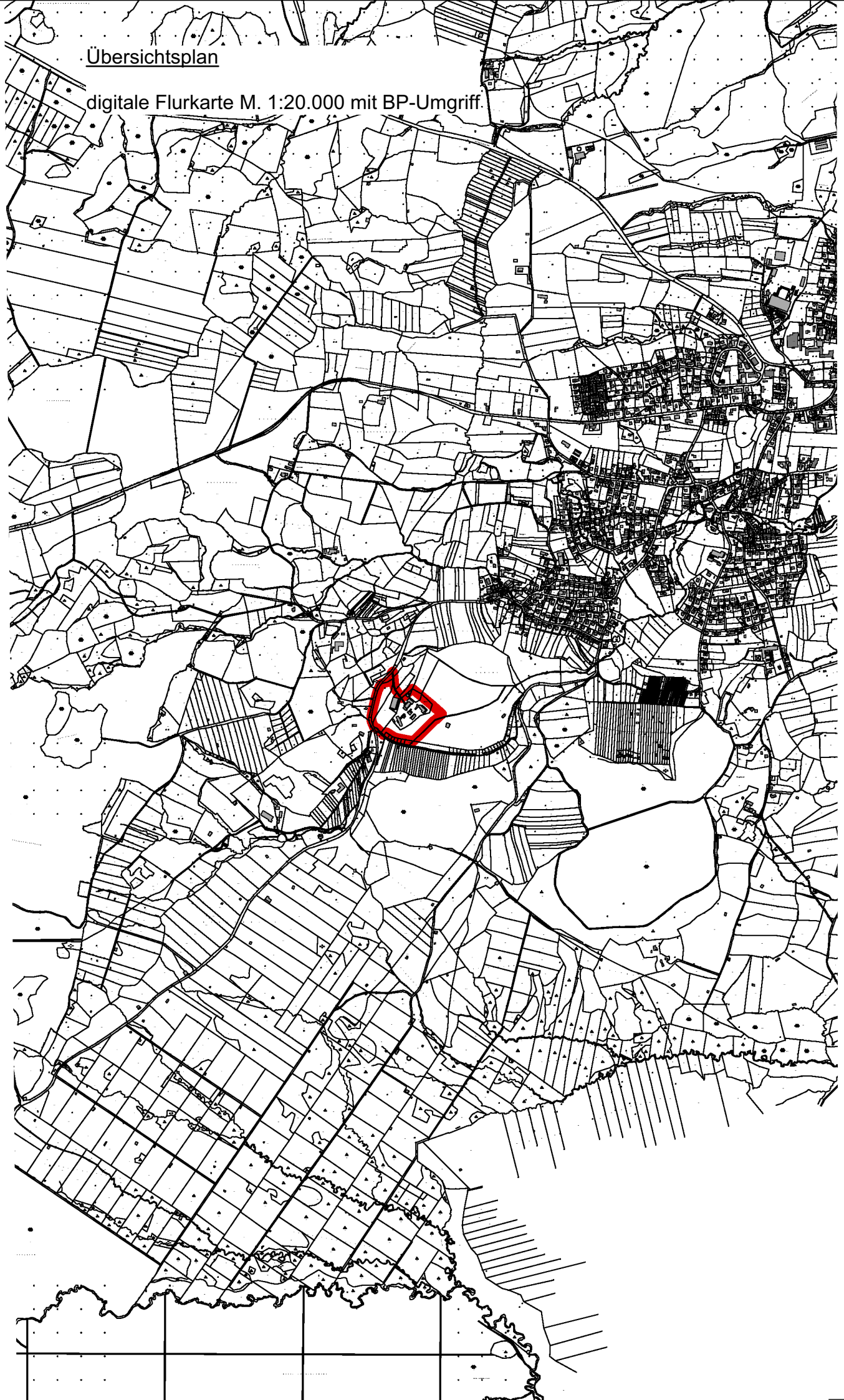
Plandatum 20.08.2018

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

**Satzung.**

Übersichtsplan

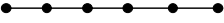
digitale Flurkarte M. 1:20.000 mit BP-Umgriff.




## A Festsetzungen

### 1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung und Geschossigkeit

### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1  Sondergebiet Tierklinik/Landwirtschaft gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Sondergebietsbereich Tierklinik

Zulässig sind:

Klein- und Großtierklinik, Praxisräume

Wohnungen

Physiotherapie

Lagerflächen

Stallungen, Boxen

Garagen

Sondergebietsbereich Landwirtschaft

Zulässig sind der Landwirtschaft dienende Gebäude wie z.B.

Stallungen

Wohnungen, Betriebsmittellager

Reithalle, Bewegungshalle

Heizzentrale

Garagen

2.2  Fläche für die Landwirtschaft

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 170 höchstzulässige Grundfläche in qm. z.B. 170 qm

3.2 Nur in den mit a gekennzeichneten Bauräumen ist im Bereich des Sondergebiets Landwirtschaft Wohnen zu 100 % der Geschossfläche, im Bereich Tierklinik beim südöstlichen Bauraum bis zu 50% und beim nordwestlichen Bauraum bis zu 80 % zulässig.





3.3 WH 5,50 m Wandhöhe z.B.: 5,50 m




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

### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1  Baugrenze

4.2 Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 | Zahl der Vollgeschosse z.B. ein Vollgeschoss
- 5.2 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15°-30° zulässig. Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite der Gebäude verlaufen. Für Überdachungen bzw. für Anbauten an Gebäude sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 7° zulässig.
- 5.3 Dachgauben sind erst bei einer Dachneigung von 30° zulässig. Sie dürfen max. 1,75 m breit sein (Außenmaß) und haben einen Abstand von mindestens 1,75 m untereinander und vom Ortgang einzuhalten. Die Summe der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Gesamtlänge des Daches betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Der Abstand zum First muss mind. 1,00 m betragen.
- 5.4 Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m betragen. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante Erdgeschossrohfußboden.
- 5.5 Als sichtbare Materialien sind zulässig:
- für Außenwände: geputztes oder geschlammtes 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-, Braun- und Anthrazittönen.
- 6 Verkehrsflächen, Garagen/Carports und Stellplätze
- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2  Verkehrsfläche
- 6.3  Fläche für Garagen/Carports
- 6.4  Fläche für Stellplätze
- 6.5 Garagen/Carports sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, offene Stellplätze in den ausgewiesenen Flächen und innerhalb des Baulands.
- 6.6 Für Garagen/Carports sind Satteldächer mit einer Neigung von max. 25° sowie begrünte Flachdächer zulässig. Der First muss über die Längsseite der Garagen verlaufen.
- 6.7 Stellplätze sowie die Zufahrten von Garagen/Carports sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (wassergebundene Decke, Rasengittersteinen, weitfugig verlegtes Pflaster...).
- 7 Nebenanlagen
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der als Bauland (weiße Flächen) ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 8 Grünordnung
- 8.1 In der Fläche für die Landwirtschaft sind Wege nur in wasserdurchlässigen Belägen zulässig. Nebenanlagen sind unzulässig. Aus Gründen der Wasserwirtschaft und des Landschaftsbildes ist lediglich Grünlandnutzung zulässig.

- 8.2  zu erhaltender Einzelbaum
- 8.3  zu erhaltende Baumgruppe
- 8.4  zu pflanzender Baum 1. oder 2. Ordnung (siehe Empfehlungsliste in den Hinweisen)

8.5 Innerhalb des Geltungsbereiches ist aufgrund der landschaftlichen Lage grundsätzlich nur die Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen sowie von Obstbäumen als Hoch- und Halbstämmen zulässig. Ausnahmsweise ist im Bereich von Wohngärten in Zuordnung zu Wohngebäuden die Verwendung von Ziergehölzen in untergeordnetem Umfang zulässig.

8.6  Sandplatz, Sandpaddock

8.7 Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 01.10. und 28.02. jeden Jahres zulässig.

9. Eingriffsregelung

9. Eingriffsregelung

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden ökologische Ausgleichsflächen im Umfang von 3.550 qm erforderlich.

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf folgenden Flächen:

- 9.1. Flur-Nr. 1209 und 1210, Gemarkung St. Georgen, Teilflächen:  
 Bestand: verbrachte ehemalige feuchte Weide (1210) sowie periodisch gemähte Fläche mit Ablagerungen (1209)  
 Entwicklungsziel: mäßig artenreiche bis artenreiche seggen- oder binsenreiche Feuchtwiese  
 Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen: Beseitigung von Ablagerungen, Mahd in den ersten Jahren zur Aushagerung zweimal mit Entfernung des Mähgutes (erster Schnitt ab 01.07.), danach einmalige Mahd mit Entfernung des Mähgutes im September. Düngung ist nicht zulässig.  
 Anrechenbare Ausgleichsfläche: 2.185 qm



Lageplan maßstabslos

- 9.2. Flur-Nr. 1147, Gemarkung St. Georgen, Teilfläche:  
 Bestand: Pferdeweide/ intensiv genutztes Grünland  
 Entwicklungsziel: Obstwiese  
 Entwicklungsmaßnahmen: Pflanzung von 6 Obstbäumen regionaler und standortgerechter Sorten als Hochstämme, Mindestpflanzgröße Hochstamm Stammumfang 10 – 12 cm, Schutzmaßnahmen gegen Verbiss  
 Pflegemaßnahmen: Obstbaumschnitt  
 Anrechenbare Ausgleichsfläche: 360 qm
- 9.3. Flur-Nr. 1146, Gemarkung St. Georgen, Teilfläche:  
 Bestand: Pferdeweide/ intensiv genutztes Grünland  
 Entwicklungsziel: Eichengruppe  
 Entwicklungsmaßnahmen: Pflanzung von 3 Stieleichen autochthoner Herkunft als Hochstämme, Mindestpflanzgröße Hochstamm Stammumfang 14 – 16 cm, Schutzmaßnahmen gegen Verbiss  
 Pflegemaßnahmen: keine  
 Anrechenbare Ausgleichsfläche: 300 qm
- 9.4. Flur-Nr. 1146, Gemarkung St. Georgen, Teilfläche:  
 Bestand: Pferdeweide/ intensiv genutztes Grünland  
 Entwicklungsziel: Feuchtfläche mit Röhricht/ Hochstaudenflur  
 Entwicklungsmaßnahmen: Abtrag von Boden am Zusammenfluss von zwei Gräben bis 20 cm über der Bachsohle, Aufbringen einer autochthonen Saatgutmischung (Feuchte Hochstaudenflur), Sukzession  
 Pflegemaßnahmen: ggf. Bekämpfung von Neophyten (Springkraut) durch gezielte Mahd  
 Anrechenbare Ausgleichsfläche: 250 qm



Lageplan maßstabslos

- 9.5. Flur-Nr. 1107, Gemarkung St. Georgen, Teilfläche:  
 Bestand: Pferdeweide/ intensiv genutztes Grünland, zu einem geringen Anteil Altgrasflur mit Beeinträchtigungen  
 Entwicklungsziel: Thermophile Hecke  
 Entwicklungsmaßnahmen: Pflanzung von heimischen, standortgerechten und wärmeliebenden Sträuchern in einem Raster von 1,5 x 1,5 m, autochthone Herkunft, Mindestpflanzgröße Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 60 – 100, Schutzmaßnahmen gegen Verbiss, Entwicklungspflege  
 Pflegemaßnahmen: keine



Lageplan maßstabslos

## B Nachrichtliche Übernahme

- 1 Landschaftsschutzgebietsgrenze

## C Hinweise

- 1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 bestehende Flur Nummer (z.B. Flur Nr. 1099)
- 3 Teich, Bachlauf
- 4 Alle Wohnbauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage.  
Zur Abwasserbeseitigung steht für das Haupthaus eine Dreikammergrube mit Nachklärung zur Verfügung, die Reithalle sowie das landwirtschaftliche Betriebsleiterwohnhaus haben eine biologische Kläranlage. Die Wasserversorgung der Ställe sowie die Wasserversorgung für das gesamte Nutzwasser erfolgt über die betriebseigenen Quelle.
- 5 Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern bzw. in den vorhandenen Weiher einzuleiten.
- 6 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.
- 7 Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigung sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.
- 8 Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Erlaubnispflichtige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind von einem privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft abzunehmen der auch die ordnungsgemäße Ausführung bestätigt.

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf in der Fassung vom ..... hat vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

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

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

Dießen am Ammersee, den.....

(Siegel)

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

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan 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).

Dießen am Ammersee, den.....

(Siegel)

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