

Gemeinde

Dießen am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Bebauungsplan Dießen VII b –
Jaudstraße, FINr. 353 Tfl., Gemarkung
Dettenhofen

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 2-95

Bearbeiter: Ang

Plandatum

20.08.2018

14.01.2019

Begründung

1 Planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet ist in dem seit 09.04.2018 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dießen als Dorfgebiet ausgewiesen. Da zwischenzeitlich die beiden landwirtschaftlichen Hofstellen im Süden und Westen nicht mehr betrieben werden, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Seit der Bauplanungsrechtsnovelle vom Mai 2017 ist es durch die Einführung des neuen § 13 b BauGB möglich, Bebauungspläne für Außenbereichsflächen, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und für Wohnnutzung vorgesehen sind, ebenfalls im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Da die zulässige Grundfläche der geplanten Bebauung weniger als 10.000 qm beträgt, kann dieses Verfahren im vorliegenden Fall angewendet werden. Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB kann dabei abgesehen werden.

Die vorgesehene Baulandausweisung wird als Ortsabrundung gesehen, da sich die bestehende Bebauung westlich der Jaudstraße im Norden bis auf Höhe der geplanten Bebauung erstreckt. Durch diesen bestehenden Siedlungsrand wirkt sich die Struktur des Planungsgebiets lediglich siedlungsergänzend aus. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt. Vielmehr bedeutet diese Baugebietsausweisung eine Stärkung der Strukturen in Dettenhofen, da damit Bauland für zwei ortsansässige Familien geschaffen wird. Die Erschließung ist bereits in Form eines Wirtschaftsweges, der von der Jaudstraße abzweigt, vorhanden.

2 Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Dettenhofen, östlich der Jaudstraße (Staatsstraße St 2056). Das Planungsgebiet liegt auf einem kleinen Plateau, die Jaudstraße liegt tiefer, die Erschließungsstraße (FINr. 390 Gem. Dettenhofen) steigt von Westen nach Osten an, so dass sie etwas weiter östlich mit der Bauparzelle auf einer Höhe liegt.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3.400 qm, wobei davon nur ca. 2.300 qm Wohnbauland sind.

3 Inhalt des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet wird gem. gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der Ortsrandlage, der geringen Größe des Baugebiets und der Erschließung über einen Wirtschaftsweg werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, ausgeschlossen. Entgegen der Ausweisung im Flächennutzungsplan haben zwischenzeitlich beide Bauernhöfe, sowohl südlich als auch westlich der geplanten Bebauung, ihren Betrieb eingestellt, so dass keine Emissionen mehr zu erwarten sind. Aus diesem Grund ist eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gerechtfertigt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundfläche und die Wandhöhe definiert. Es sind zwei zweigeschossige Wohngebäude mit einer ma-

ximalen Grundfläche von jeweils 130 qm festgesetzt.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch Balkone und Terrassen um 15 qm sowie durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, also durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen, um insgesamt 100 % überschritten werden.

Die Wandhöhe darf bei den zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,00 m betragen. Sie wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfertigfußboden, dessen Höhe über NN festgelegt ist, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Für die Einzelhäuser, in denen max. zwei Wohnungen zulässig sind, sind nur symmetrische Satteldächer sowie Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° - 25° zulässig, wobei die Hauptfirstrichtung über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss. Pro Gebäude ist ein Quergiebel über max. 4 m Länge zulässig, der die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen muss. Der Quergiebel darf, um nicht zu wuchtig in Erscheinung zu treten, max. 2,0 m vor die Fassade springen. Andere Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind auf Grund der geringen Dachneigung unzulässig.

Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.

Die Erschließung erfolgt über einen nicht ausgebauten Wirtschaftsweg, der von der Jaudstraße abzweigt. Es werden zwei Garagen je Einzelhaus ausgewiesen. Die durch weitere Wohneinheiten evtl. erforderlich werdenden zusätzlichen Stellplätze sind als offene Stellplätze nachzuweisen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m im Mittel, ausgehend vom natürlichen Gelände, zulässig. Im Zufahrtsbereich zu den Garagen werden Geländeänderungen im Böschungsbereich erforderlich, die aber im Mittel auch nicht die zulässigen 0,5 m überschreiten.

Im Nordwesten der beiden Bauparzellen wird ein sogenannter Hausbaum direkt festgesetzt. Darüber hinaus ist je 300 qm Grundstücksgröße mindestens ein Baum heimischer Art zu pflanzen.

Markt Dießen am Ammersee, den

.....
Herbert Kirsch, Erster Bürgermeister