

Gemeinde

Dießen am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Bebauungsplan Dießen VII b – nordöstlich der 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

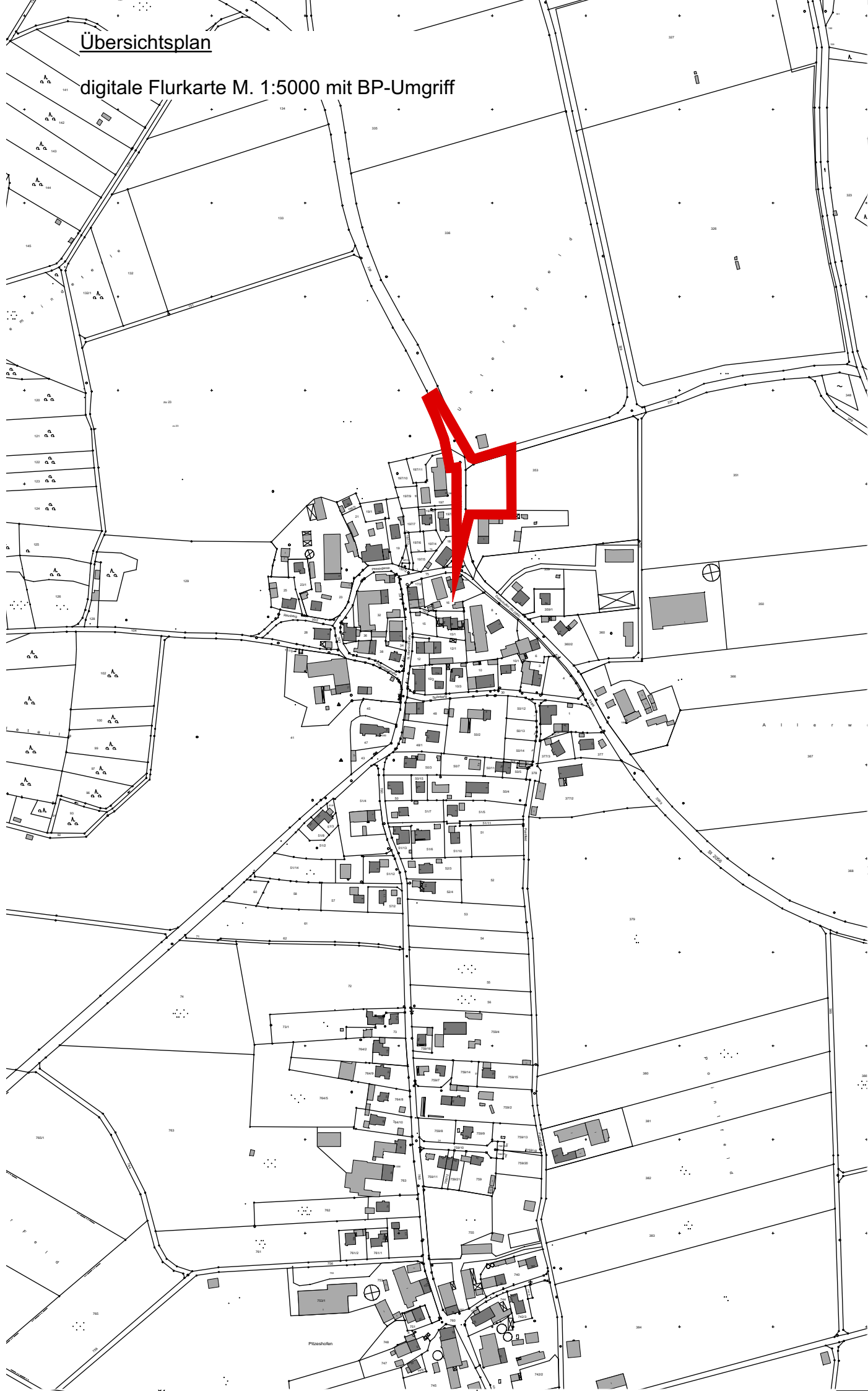
14.01.2019

Satzung

Die Marktgemeinde Dießen am Ammersee erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 / 13b Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Übersichtsplan

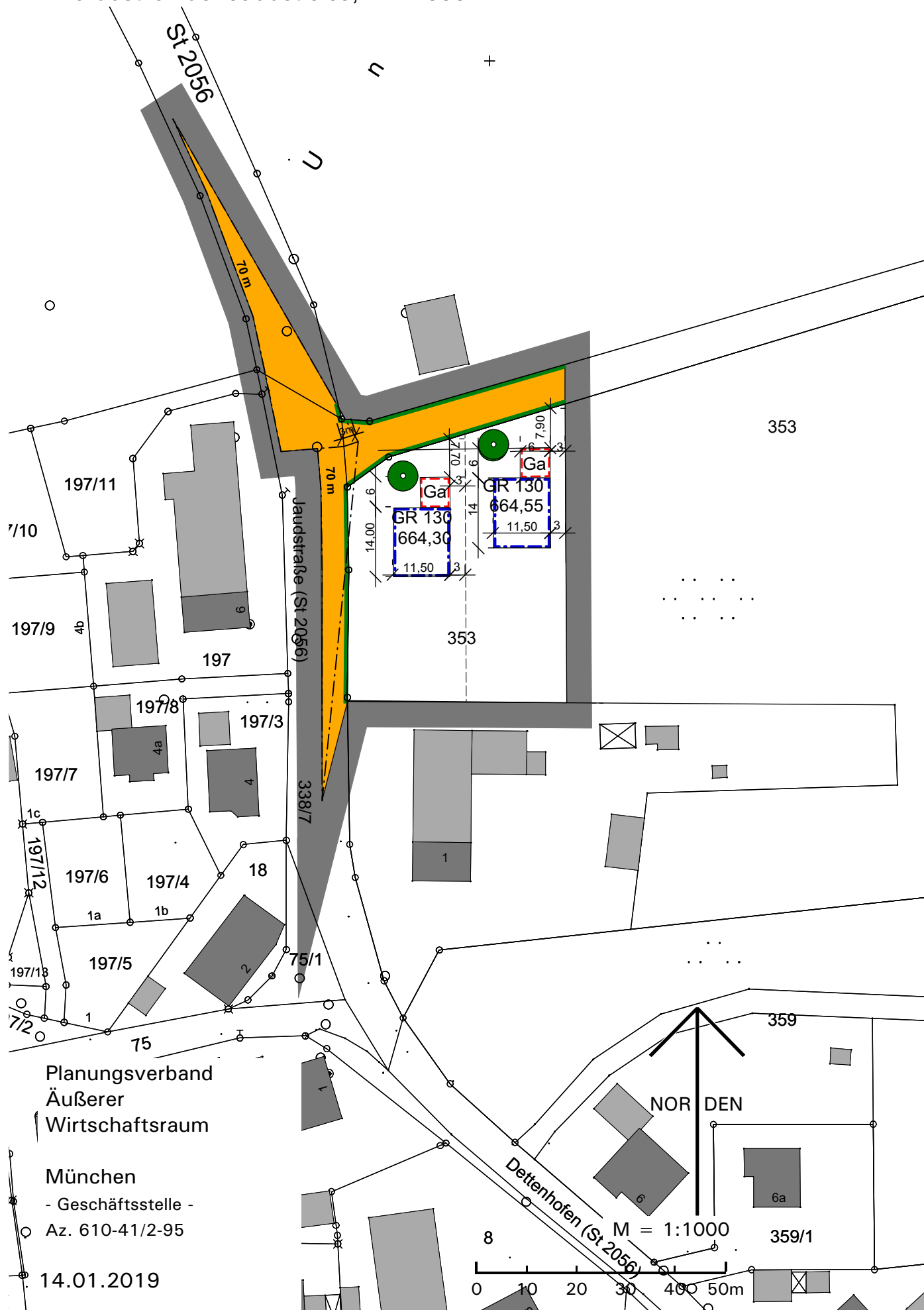
digitale Flurkarte M. 1:5000 mit BP-Umgriff



Gemeinde Dießen am Ammersee

Bebauungsplan Dießen VII b

nordöstlich der Jaudstraße, FINr. 353 Tfl.



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum

München
- Geschäftsstelle -
Az. 610-41/2-95

14.01.2019

NOR DEN
M = 1:1000
0 10 20 30 40 50m

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 130 höchstzulässige Grundfläche z.B. 130 qm

3.2 Die festgesetzte Grundfläche darf gem. § 16 Abs. 5 BauNVO durch Balkone und Terrassen um 15 qm überschritten werden.

3.3 Die festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 100 % überschritten werden.

3.4 Die Wandhöhe darf max. 6,00 m betragen. Sie wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.5 664,55 Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden z.B. 664,55 m ü.NN.

4 Baugrenze und Bauweise

4.1  Baugrenze

4.2 Es sind nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohnungen zulässig.

4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

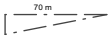
5 Bauliche Gestaltung

5.1 Es sind nur symmetrische Satteldächer sowie Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° - 25° zulässig, wobei die Hauptfirstrichtung über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss.

5.2 Es ist pro Gebäude ein Quergiebel über max. 4 m Länge mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig. Der Quergiebel darf max. 2,0 m vor die Fassade springen. Andere Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

6 Verkehrsfläche

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2  Öffentliche Verkehrsfläche6.2  Sichtdreieck 3 m x 70 m

6.3 Die Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Wällen, Sichtschutzzäunen Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Aufschüttungen aller Art sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenständen freizuhalten, die sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeige-freie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

7.1  Fläche für Garagen. Garagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.

7.2 Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. wobei maximal zwei Garagen/Carports je Wohngebäude errichtet werden dürfen. Zusätzlich notwendige Stellplätze sind als offene Stellplätze nachzuweisen.

7.3 Der Stauraum vor den Garagen muss im Mittel mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

7.4 Die Flächen für Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) anzulegen.

7.5 Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von max. 15 qm im Bauland zulässig.


8 Grünordnung

8.1  zu pflanzender Baum


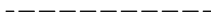
8.2 Je 300 qm Grundstücksgröße ist mindestens ein Baum heimischer Art (z.B. Eiche, Buche, Ahorn, Linde, Birke, Esche) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Als zu pflanzend festgesetzte Bäume können darauf angerechnet werden.

8.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m im Mittel, ausgehend vom natürlichen Gelände, zulässig.

9 Bemaßung

9.1  Maßzahl in Metern z.B. 6 m

B Hinweise

- 1  Grundstücksgrenze
- 2  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3 353 Flurstücksnummer, z. B. 353
- 4 Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale 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.
- Aufgrund der zunehmenden Hochwasserproblematik und den im Gemeindegebiet in der Regel nicht oder nur gering aufnahmefähigen Böden sind bei künftigen Neubau-maßnahmen grundsätzlich Regenrückhalteeinrichtungen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen. Die technischen Details richten sich nach den einschlägigen Regelwerken, wie TRENGW, TREN OG und NWFreiV, DWAV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.
- 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.
- 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 jedem Baugesuch wird ein Sickertest erforderlich für den der Bauherr zuständig ist.
- Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. -DWA 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.
- 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 wäh-

rend 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.
- 10 Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.
- 11 Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

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

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 26.02.2018 gefasst und am 20.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Es wurde das beschleunigte Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung, gem. § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 20.08.2018 hat in der Zeit vom 12.11.2018 bis einschließlich 13.12.2018 stattgefunden (§ 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB).

Gleichzeitig wurden die Behörden mit Schreiben vom 30.10.2018 am Verfahren beteiligt (§ 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. sowie § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 14.01.2019 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Dießen am Ammersee, den

(Siegel)

.....
Herbert Kirsch, Erster Bürgermeister

1. 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 14.01.2109 in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Dießen am Ammersee, den

(Siegel)

.....
Herbert Kirsch, Erster Bürgermeister