

Marktgemeinde Dießen am Ammersee
Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan Sondergebiet St.-Martin-in-Hädern, Flur Nrn. 708 und 708/4 Gemarkung Dießen



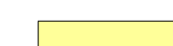
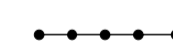

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle Arnulfstr. 60, 80335 München
Az.: 610-41/2-84 Bearb.: Ang

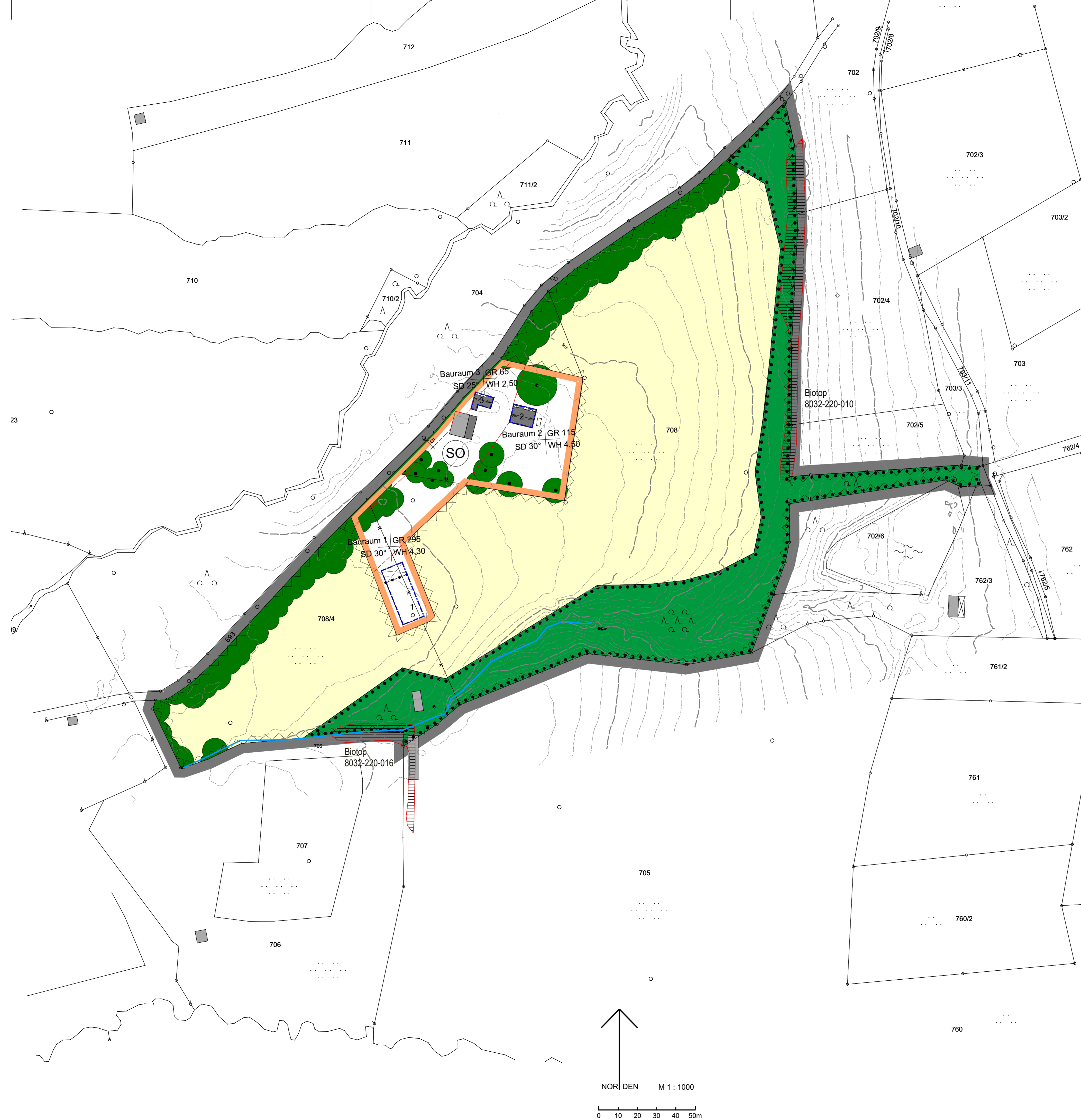
Grünordnung Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten
Sportplatzweg 2
82362 Weilheim








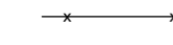
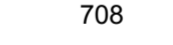



Plandatum 19.10.2015
02.05.2016
20.03.2017


Die Marktgemeinde Dießen am 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.

- A Festsetzungen**
1. Geltungsbereich
- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Art der baulichen Nutzung
- 2.1  Es wird gemäß § 11 BauNVO – Baunutzungsverordnung – sonstiges Sondergebiet –SO– Gartenbau (im Sinne § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) festgesetzt.
Zulässig sind:
Gewächshaus mit Aufzucht und Labor (Bauraum 1)
Wohnhaus (Bauraum 2)
Weitere, dem Gartenbau dienende Nutzungen mit Ausnahme einer Wohnnutzung (Bauraum 3)
- 2.2  Fläche für die Landwirtschaft und Anbaufläche für den Gartenbau.
3. Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 GR 115 höchstzulässige Grundfläche in qm z.B. 115 qm
- 3.2  Abgrenzung der nördlichen, dreiseitig offenen überdachten Aufwuchsfäche zu der südlichen, allseits umschlossenen Bebauung.
- 3.3 Die zulässige Grundfläche darf im Bauland durch Zufahrten, Garagen und offene Stellplätze (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO) um maximal 1800 m² überschritten werden. Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) um maximal 150 m² überschritten werden.
- 3.4 Ausnahmsweise darf die Grundfläche gem. § 16 Abs. 6 BauNVO durch einen Dachüberstand und die seitlich an drei Seiten offene überdachte Aufwuchsfäche bei Bauraum 1 um max. 70 qm überschritten werden.
- 3.5 Die Grundfläche darf gem. § 16 Abs. 5 BauNVO bei Bauraum 2 um 37 qm und bei Bauraum 3 um 25 qm durch Terrassen und Balkone überschritten werden.
- 3.6 WH 4,50 m maximal zulässige Wandhöhe z.B. 4,50 m
- 3.7 Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen bei Bauraum 2 entsprechend dem genehmigten Bescheid vom 10.12.2010 und bei Bauraum 3 entsprechend dem genehmigten Bescheid vom 09.06.2009 überschritten werden.



- 4.3  von Bebauung freizuhaltende Fläche
- 4.4 Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
5. Bauliche Gestaltung
- 5.1. Es sind Satteldächer zulässig.
- 5.2 DN 30° Dachneigung z.B. 30°
- 5.3 Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 5.4 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig. Widerkehren sind nur beim Bauraum 2 bis max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Die Wandhöhe im Bereich der Widerkehr darf maximal 5,50 m betragen.
- 5.5 Als sichtbare Materialien sind zulässig:
- für Außenwände: geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk oder Holz
- für Fenster, Türen, Balkon- und Gebäudeverkleidungen: Holz oder nicht glänzendes (Blendwirkung) und nicht eloxiertes Material
- für Dächer: nicht glasierte Ziegel oder Dachsteine in Rot-, Braun- und Anthrazitönen.
6. Verkehr
- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
7. Nebenanlagen, Garagen, offene Stellplätze
- 7.1  Fläche in der Nebenanlagen, Garagen und offene Stellplätze zulässig sind.
- 7.2 Garagen und offene Stellplätze sind nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen oder innerhalb des Bauraums zulässig.
- 7.3 Die betrieblich notwendig werdenden Stellplätze sind nur als offene Stellplätze nachzuweisen. Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, davon ist aber nur ein Garagenstellplatz zulässig.
- 7.4 Stellplätze sowie deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Belägen z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteinen, weitflügig verlegtes Pflaster etc. auszuführen.
8. Grünordnung
- 8.1  zu erhaltende Einzelbäume. Bei Ausfall von Einzelbäumen sind diese durch Neupflanzungen standortgerechter und heimischer Baumarten zu ersetzen
- 8.2  zu erhaltende straßenbegleitende Gehölze
- 8.3  Fläche mit Bindung für Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8.4 Feldgehölze, Hecken und Gewässerbegleitgehölze gem. Festsetzung 8.2 und 8.3 sind naturnah zu entwickeln und dürfen in ihrer ökologischen und landschaftsästhetischen Funktion nicht beeinträchtigt werden. Im Bereich von früheren Rodungen ist die Wiederherstellung der Baumkulissen durch natürliche Sukzession zuzulassen.
- 8.5 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Zuge von Geländemodellierungen im Bereich der Gebäude bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m im Mittel zulässig.
- 8.6 Einfriedungen sind nur im Bereich des Sondergebiets mit sockellosem Maschendraht- oder Stahlgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind für die landschaftliche Bewirtschaftung z.B. Weidewirtschaft notwendige Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,20 m sowie ein Viehunterstand mit einer Größe von max. 25 qm zulässig.
- B Hinweise**
- 1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 2  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3  bestehende Flur Nummer (z.B. Flur Nr. 708)
- 4  bestehendes Haupt/Nebengebäude
- 5  Höhenlinie z.B. 570 ü NN
- 6  Bachlauf
- 7 Alle Bauvorhaben sind in Abstimmung mit dem Markt Dießen vor Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Kanalneubauten dürfen nur im Trennsystem ausgeführt werden und sind im Rahmen einer Sondervereinbarung mit den Ammerseewerken gKJ, Eching am Ammersee, abzustimmen, da der Bebauungsplan-Bereich abwassertechnisch nicht erschlossen ist.
- 8 Niederschlagswasser muss, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, auf dem Grundstück versickert werden.
- 9 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 grundwassergefährdenden Deckschichten durchstoßen werden.
- 10 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.
- 11 Die vorgeschlagene Niederschlagswasserbeseitigung einschließlich des Nachweises einer ausreichend dimensionierten Wasserrückhaltung ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

- 12 Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z. B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o. ä.).
- 13 Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.
- 14 Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.
- 15 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.
- C Nachrichtliche Übernahme**
- 1  amtlich kartiertes Biotop
- 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 des Bebauungsplans wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 23.06.2014 gefasst und am 27.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 19.10.2015 hat in der Zeit vom 11.01.2016 bis einschließlich 12.02.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf in der Fassung vom 19.10.2015 hat mit Schreiben vom 21.12.2015 bis einschließlich 12.02.2016 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am 02.05.2016 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 02.05.2016 hat in der Zeit vom 02.01.2017 bis einschließlich 03.02.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die Beteiligung der Behörden zum Entwurf in der Fassung vom 02.05.2016 hat mit Schreiben vom 19.12.2016 bis einschließlich 03.02.2017 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
Die Betroffenenbeteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 20.03.2017 fand mit Schreiben vom 22.03.2017 bis einschließlich 12.04.2017 statt (§ 4a Abs. 3 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.03.2017 wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 24.04.2017 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- (Siegel) Dießen am Ammersee,
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 20.03.2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- (Siegel) Dießen am Ammersee,
Herbert Kirsch, Erster Bürgermeister

