

Markt	Dießen Lkr. Landsberg am Lech	
Bebauungsplan	Nr. II n „Carl-Orff-Museum“	
Architekturentwurf	meck architekten gmbh Kellerstraße 39 81667 München	
Planung	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	
Bearbeitung	Schaser	QS: ChS
Aktenzeichen	DIS 2-96	
Plandatum	28.08.2020 (Vorabzug)	

Satzung

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





Lageplan ohne Maßstab. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2020.

Leerseite für Planzeichnung

Vorabzug

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **SO "Museum"** Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO „Museum“

2.1.1 Zulässig sind ausschließlich:

- ein Museum mit den erforderlichen untergeordneten Nutzungen, z.B. Sanitär-, Depot-, Lager-, Sozial-, Verwaltungs- und Werkstatträume;
- ein Museumsladen mit einer Verkaufsfläche von max. 15 qm;
- Museumscafé mit erforderlichen Nebenräumen (Küche, Lager)
- Verwaltungsräume
- eine Wohneinheit (Gästewohnung)
- ein Gartenhaus

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 1.200 m².
- 3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen um maximal 900 m² überschritten werden.
- 3.4 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2
- 3.5 **EG 601,90** Zulässige Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens in Meter über Normalhöhennull, z.B. 601,90 m ü. NHN; Abweichungen von bis zu 0,3 m sind zulässig.
- 3.6 **WH 609,20** Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull, z.B. 609,20 m ü. NHN.
Die Wandhöhe wird gemessen bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern. In Bereichen, in denen keine Wandhöhe festgesetzt sind, entspricht diese der unter FS 3.6 festgesetzten Gesamthöhe.
- 3.7 **GH 612,20** Gesamthöhe (entspricht bei Satteldächern: Firsthöhe) in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 612,20 m ü. NHN.

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1 Es ist nur die offene Bauweise zulässig.

4.2  Baugrenze

4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen und Vordächer um bis zu 4 Meter, durch Terrassen um bis zu 8 Meter überschritten werden, sofern diese Anlagen sich nicht in die festgesetzte private Grünfläche erstrecken.

4.4 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO wird angeordnet.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich sind innerhalb der festgesetzten Grünfläche zwei Anlagen, die zur Pflege/Bewirtschaftung der Freiflächen erforderlich sind (z.B. Geräteschuppen), bis zu einer Größe von je 100 qm zulässig.

5.2 Stellplätze sind ausschließlich in dem mit Festsetzung 7.3. markierten Bereich zulässig.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig

6.1.1  festgesetzte Firstrichtung

6.1.2 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 18-32°. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen.

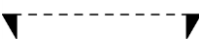
7 Verkehrsflächen

7.1  öffentliche Verkehrsfläche

7.2  Private Verkehrsfläche








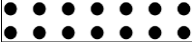
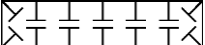
7.3  Parkplatz

7.4  Straßenbegrenzungslinie

7.5  Einfahrtsbereich
Die Zufahrt ist nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.

7.6 Für nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung

- 8.1  private Grünfläche mit folgenden Zweckbestimmungen
- 8.1.1  Parkanlage
- 8.1.2  Spielplatz
- 8.1.3  Nutzgarten
- 8.1.4  Obstwiese
- 8.2  Wasserfläche
- 8.3  zu erhaltender Baum
- 8.4  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;
Die Anlage von Wegen zur Erholung an der Wasserfläche ist zulässig.
- 8.5 Ausfallende Gehölze gemäß 8.4 sind nachzupflanzen. Dafür sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Für Strauchpflanzungen auf Grünflächen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden. Im Bereich der Sonderbaufläche sind auch nicht heimische Sträucher zulässig.
 - Für Baumpflanzungen auf Grünflächen sind standortgerechte heimische Heister, einmal verpflanzt, 150 – 200 cm, zu verwenden. Im Bereich der Sonderbaufläche sind auch nicht heimische Bäume zulässig.
- 8.6 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m auszuführen. Als Einfriedungen sind nur Holzzäune und lebende Hecken aus bodenständigen Gewächsen zugelassen. Drahtzäune, auch solche mit Plastiküberzug, sind nur zulässig, soweit sie mit einer Bepflanzung versehen werden und der Plastiküberzug nicht auffällig gefärbt ist. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt. Zäune einschließlich Sockel dürfen eine Gesamthöhe von 1,10 m und lebende Hecken eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Zusätzlich wird eine Zaunhöhe von 1,50 m dann gestattet, wenn sie mit einer außenliegenden ganzjährig deckenden Begrünung, die auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen ist, verbunden wird.
- 8.7 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig.
- 8.8  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Der Eingriffsfläche auf Flurstück 446 der Gemarkung St. Georgen wird die Ausgleichsfläche auf Flurstück 447 zugeordnet.


Innerhalb der Umgrenzung ist mittels Heudrusch-Verfahren Saatgut von der nördlich angrenzenden artenreichen Wiese auf Flurstück 446 und 447 zu gewinnen und auf der Ausgleichsfläche auszubringen. Die Mahd ist nicht vor dem 15.06. zulässig. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren.

9 Bemaßung

9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1  Einzeldenkmal Nr. D-1-88-117-13

2  Biotop „Hecken in und bei St. Georgen“
Biotop-Teilflächennummer: 8032-0122-003


C Hinweise


1  bestehende Grundstücksgrenze

2 446 Flurstücksnummer, z. B. 446

3  bestehende Bebauung

4  geplante Bebauung

5  Höhenlinien mit Höhenangabe in Meter über NHN,
z.B. 495,5 m ü NHN

6  Geländehöhe mit Höhenangabe in Meter über NHN,
z.B. 600,77 m ü NHN

7  Böschung

8

Zahl der Vollgeschoße	Dachform
Höhe des Erdgechoß-Fertigfußbodens	
Wandhöhe	
Gesamthöhe	

 Nutzungsschablone

9 **Stellplätze**
Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Dießen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

10 Einfriedungen

Ergänzend zu Festsetzung 8.6 gilt die Satzung über Einfriedungen des Marktes Dießen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

11 Grünordnung

11.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

11.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

11.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

11.4 Artenschutz

Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).

Für die Beleuchtung der Freiflächen sind nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen zu verwenden. Der Lichtstrahl ist nach unten zu richten (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60° C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhen sollen 4,5 m nicht überschreiten.

12 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde

(Landratsamt Landsberg) gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

- 13 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Dießen, den

.....
Erste Bürgermeisterin, Sandra Perzul

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Die Marktgemeinde Dießen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dießen, den

(Siegel)

.....
Erste Bürgermeisterin, Sandra Perzul

7. Ausgefertigt

Dießen, den

(Siegel)

.....
Erste Bürgermeisterin, Sandra Perzul

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Dießen, den

(Siegel)

.....
Erste Bürgermeisterin, Sandra Perzul