

Marktgemeinde	Dießen am Ammersee Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	V w – Campingplatz St. Alban, Teilbereich „Restaurant, Bootshaus und Campingplatz“
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle Arnulfstr. 60, 80335 München Az.: 610-41/2-72 Bearb.: Ang
Grünplanung	Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten Sportplatzweg 2, 82362 Weilheim
Plandatum	14.03.2016 22.08.2016 21.11.2016 20.02.2017

Die Marktgemeinde Dießen am Ammersee erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB 1998–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO 2007–, Baunutzungsverordnung – BauNVO 1990– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A	Festsetzungen
1.	Geltungsbereich
1.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
1.2	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
2.	Art der baulichen Nutzung
2.1	SO 1 Sondergebiet – Campingplatz gemäß § 10 BauNVO .
2.1.2	Zulässig sind: - Flächen für das Aufstellen von Zelten, Wohnmobilen und Wohnwagen. - Sanitäranlage (Sanitär) - Parkplatz (P) Unzulässig sind: - das dauerhafte Aufstellen von Wohnmobilen und Wohnwagen - Anlagen zum dauerhaften Wohnen
2.2	SO 2 Sondergebiet – Freizeit und Erholung gemäß § 11 BauNVO .
2.2.2	Zulässig sind: - Bootslegeplätze (Bootslegeplätze) - Bootshaus für Ruderer (Bootshaus) - Restaurant mit überdachter Terrasse (Restaurant) mit integriertem Segelclub und Bootshaus (SCLL).
3	Maß der baulichen Nutzung
3.1	GR 950 höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern z.B. 950 qm.
4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
4.1	Baugrenze
4.1.1	Bootslegeplatz Bootslegeplatz Zufahrten sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig. Die Liegeplätze selbst sind als Wiese zu belassen.
4.1.2	Sanitär Sanitäranlagen
4.2	Fläche für Nebenanlagen. Anderweitige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO als die nachfolgend aufgeführten sind in den ausgewiesenen Flächen unzulässig.



4.2.1	P Parkplatz Die Verkehrsflächen, Zufahrten und Stellplatzflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.
4.2.2	ST Stellplätze. Stellplätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.
5	Bauliche Gestaltung
5.1	537,00 ü.NN max. zulässige Oberkante Erdgeschossrohfußboden, z.B. 537,00 ü.NN
5.2	Die Wandhöhe darf bei dem Bootshaus max. 3, 40 m, beim Restaurant max. 4,50 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
5.3	Es sind Sattel-, Pult-, und begrünte Flachdächer für das Sanitärgebäude und das Bootshaus zulässig. Für das Restaurant ist ausschließlich begrüntes Flachdach zulässig. Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen. Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Gauben sind unzulässig.
5.4	Die Dachneigung bei Sattel- und Pultdächern darf max. 4° - 15° betragen.
5.5	Als sichtbare Materialien sind zulässig: - für Außenwände: hell geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk oder Holz bzw. Holzverkleidung - 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 Anthrazitönen sowie stumpfe Blecheindeckung .
6	Verkehr
6.1	offene Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen, auf dem Parkplatz sowie auf den Standflächen des Campingplatzes zulässig.
7	Grünordnung
7.1	private Grünfläche. Auf der privaten Grünfläche sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.
7.1.1	Zeltplatz Wege für Erschließungszwecke sind nur mit wassergebundener Decke zulässig.
7.2	Nasswiese mit gesetzlichem Schutz (§ 30 BNatSchG)
7.3	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
7.4	Bestehender Einzelbaum, zu erhalten
7.5	Gehölzbestand zu erhalten
7.6	Bestehender Baum, zu entfernen
7.7	Zu pflanzender Baum 1. oder 2. Ordnung
7.8	Zaunanlage. Es sind sockellose Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,50 m und einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zulässig.
7.9	Zusätzlich ist eine Einfriedung des Campingplatzes entlang des Seeweg-Süds (Westseite) sowie im Süden zum neu geplanten Parkplatz entsprechend der gemeindlichen Einfriedungssatzung in der jeweils gültigen Fassung zulässig.
8	Ökologischer Ausgleich, Artenschutz
8.1	Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung eine Ausgleichsfläche von 2.634 qm erforderlich.
8.2	Der Ausgleich wird auf Flur-Nr. 360, Gemarkung Eching am Ammersee erbracht. Die Fläche ist im Eigentum des Landkreises Landsberg/ Lech. Entwicklungsziel: Artenreiches Feuchtgrünland Herstellungsmaßnahmen: Mähgutübertragung (1:1) oder Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung für feuchte Standorte Pflegemaßnahmen: Mähd 2 x jährlich mit Entfernung des Mähgutes, erster Schnitt nicht vor 15.06., zweiter Schnitt Ende Juli/ Anfang August. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.
8.3	Artenschutz: Notwendige Baumfällungen sind gem. § 39 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 01.10. und 28.02. durchzuführen.
9	Vermaßung
9.1	Vermaßung in Meter z.B. 16 m
B	Nachrichtliche Übernahme
1	Hochwassergefahrenfläche HW 100
2	Biotop gem. amtlicher Biotopkartierung
3	SPA Europäisches Vogelschutzgebiet
C	Hinweise
1	Gemarkungsgrenze
2	bestehende Grundstücksgrenzen

3	aufzuhebende Grundstücksgrenze
4	bestehende Flur Nummer (z.B. Flur Nr. 877/3)
5	bestehendes Haupt/Nebengebäude
6	Wegeverbindung
7	Aufstellfläche für Zelte und Wohnwagen
8	Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb der 60 m –Linie zum Ammersee. Damit ist unabhängig davon, ob ein Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig ist oder nicht, ein formloser Antrag auf Genehmigung nach § 36 WHG i.V. Art. 20 BayWG beim LRA einzureichen.
9	Alle Bauvorhaben sind vor Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig. Kanalneubauten dürfen nur im Trennsystem ausgeführt werden und sind mit den Ammerseewerke gKU Eching am Ammersee abzustimmen. Niederschlagswasser muss, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, auf dem Grundstück versickert werden.
10	Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Riegeln oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe einer der vorgenannten Lösungen ausschließen. Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigung sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.
11	Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENKW) 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.
12	Wird Niederschlagswasser das von Dächern mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleifläche über 50 qm stammt eingeleitet, ist eine Behandlung in einer nach Art. 41f BayWG der Bauart nach zugelassenen Anlage oder über 30 cm bewachsenen Oberbodenschicht erforderlich.
13	Gewässerausbau bedarf gem. § 68 WHG einer wasserrechtlichen Planungsgenehmigung bzw. Planfeststellung.
14	Unterhaltungsarbeiten der Gewässeranleger an deren Ufern sind mit dem LRA abzustimmen.
15	Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen.
16	Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Erlaubnispflichtige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind von einem Sachverständigen in der Wasserwirtschaft abzunehmen. Der Sachverständige muss vor Beginn der Maßnahme beauftragt werden, damit die Bestätigung einer ordnungsgemäßen Ausführung auch erfolgen kann.
17	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. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans laut Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, der Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG bedürfen.
18	Die Immissionen der GSM-R-Funkversorgung (Bahnfunk) nach der 26. BImSchV sind durch die Anlieger zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. Die uneingeschränkte Übersicht auf die Bahnstrecke und die Signalanlagen darf nicht behindert werden.
19	Die Hochwasserkote des Pfingsthochwassers von 1999 liegt bei 534,97 m üNN.
20	Westlich des Planungsgebiets befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Bei der Bewirtschaftung kann es gantztägig zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit kommen, die entschädigungslos hinzunehmen sind.
Verwendete Planunterlagen:	digitalisierte Kartengrundlage
Maßentnahme:	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Planfertiger:	München, den (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
Marktgemeinde:	Dießen am Ammersee, den Herbert Kirsch, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Dießen V w – Campingplatz St. Alban wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 21.01.2008 gefasst und am 14.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 12.04.2010 hat in der Zeit vom 25.05.2010 bis einschließlich 28.06.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf in der Fassung vom 12.04.2010 hat mit Schreiben vom 14.05.2010 bis einschließlich 28.06.2010 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB). Am 16.07.2012 hat der Bau- und Umweltausschuss beschlossen, das Bebauungsplangebiet aufzuteilen und zunächst nur für die Grundstücke Fl. Nr. 877/1 und 877/24 Gemarkung Rieden mit geänderten Planinhalten fortzuführen, unter der Bezeichnung Bebauungsplan Dießen V w – Campingplatz St. Alban, Teilbereich Seezugang St. Alban. Dieser Teilbebauungsplan trat mit der Bekanntmachung am 11.08.2015 in Kraft. Am 14.03.2016 beschloss der Marktgemeinderat die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens für den Teilbereich Restaurantgebäude, Bootshaus und Campingplatz. Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am 22.08.2016 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 22.08.2016 hat in der Zeit vom 12.09.2016 bis einschließlich 13.10.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB). Das erneute, beschränkte Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 21.11.2016 wurde in der Zeit vom 29.12.2016 bis einschließlich 16.01.2017 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.11.2016 wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 20.02.2017 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
Dießen am Ammersee,
(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 21.11.2016/20.02.2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Dießen am Ammersee,
(Siegel)
Herbert Kirsch, Erster Bürgermeister