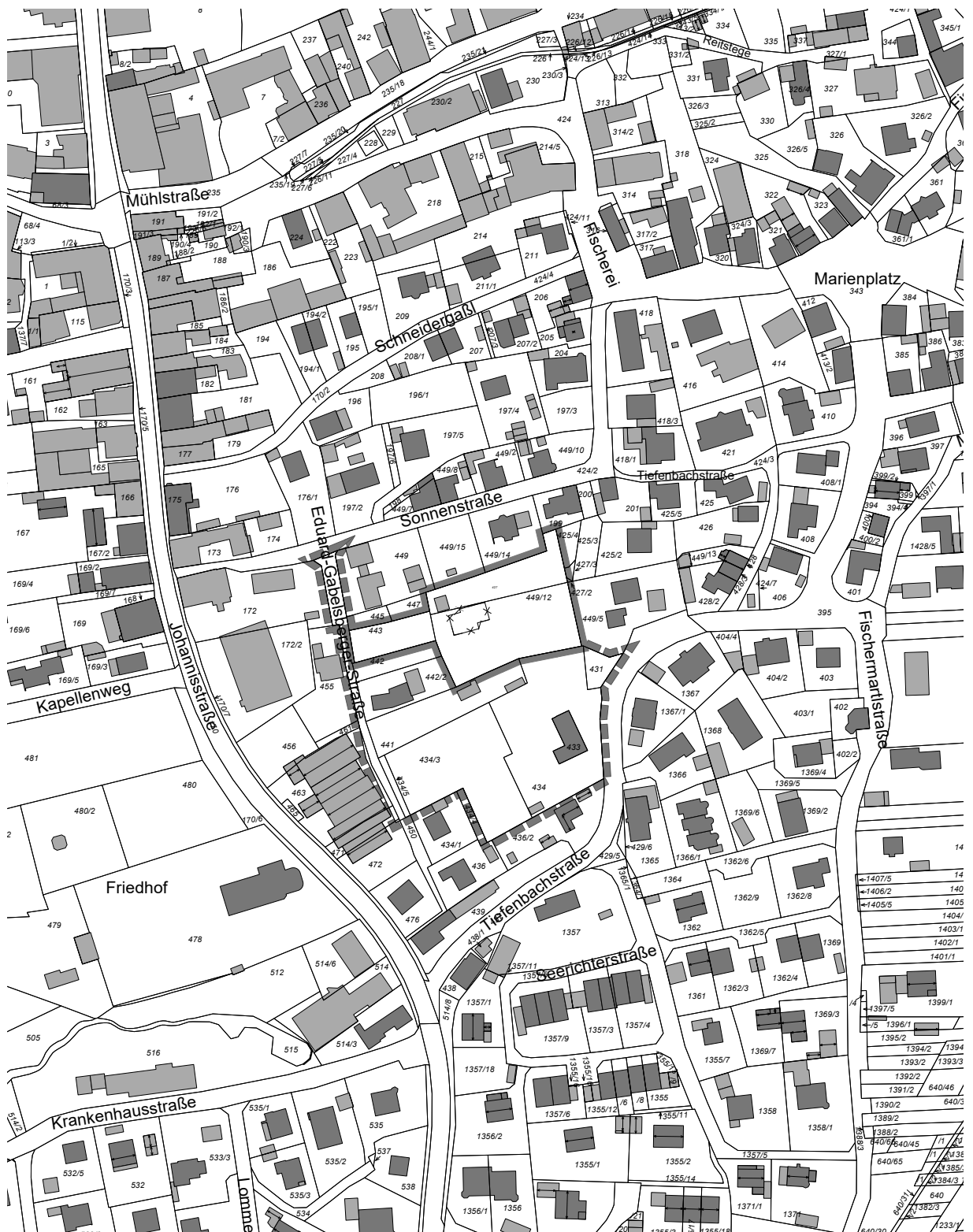


Markt	Dießen am Ammersee Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Dießen I q (Bereich 1) Eduard-Gabelsberger-Straße 2 Fl.-Nrn. 443, 427, 449/12 der Gemarkung Dießen
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Jäger QS: Chs
Aktenzeichen	DIS 2-98
Plandatum	18.03.2024 (Entwurf) 17.10.2022 (Vorentwurf)

Satzung

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



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 08/2020.



Grenze des Bauungsplanes Dießen Iq Eduard Gabelsberger Straße 2 (Bereich 1)



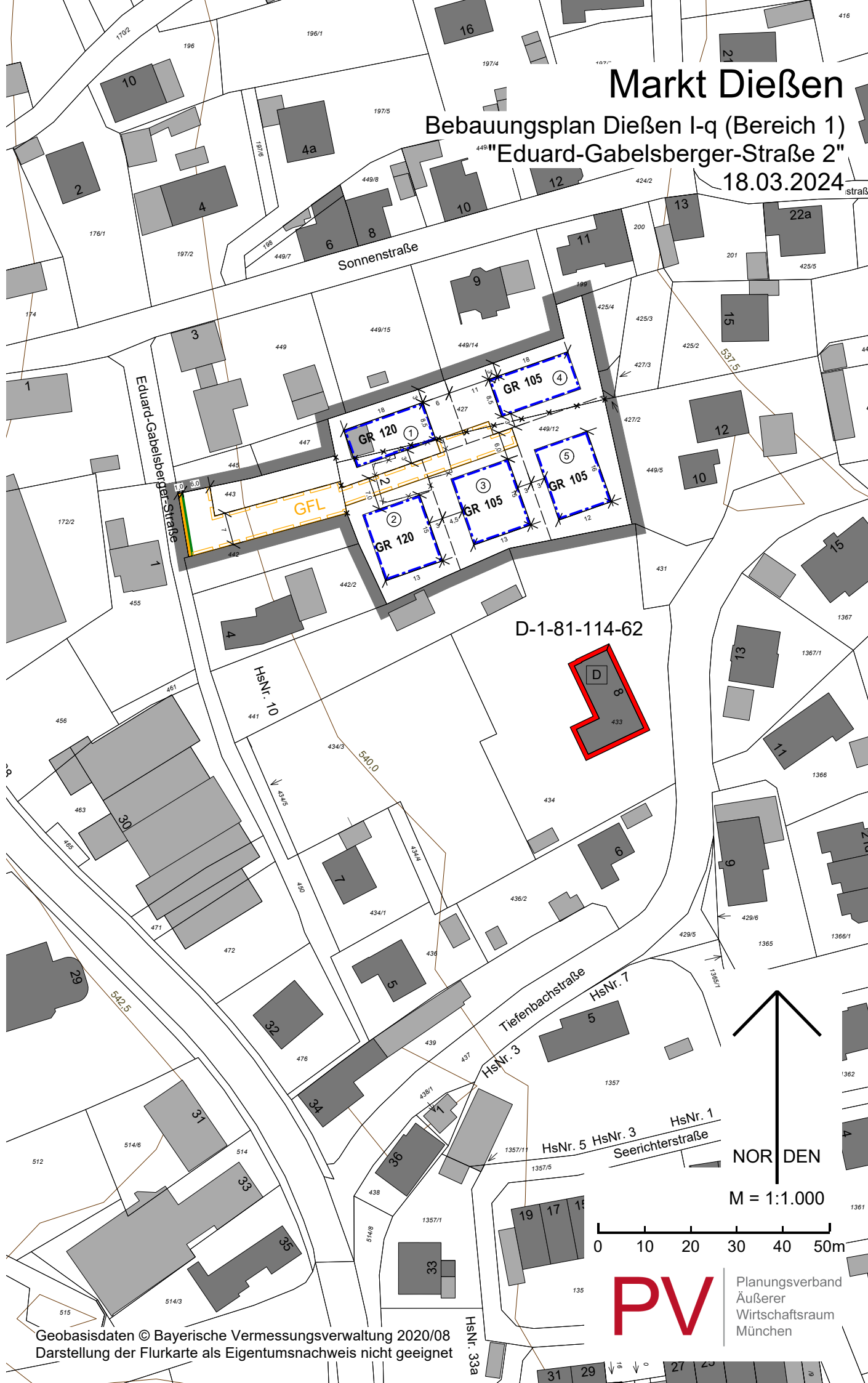
Grenze des Bauungsplanes Dießen Iq Eduard Gabelsberger Straße (Bereich 2)

Markt Dießen

Bebauungsplan Dießen I-q (Bereich 1)

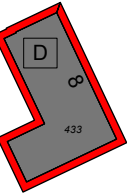
449 "Eduard-Gabelsberger-Straße 2"

18.03.2024



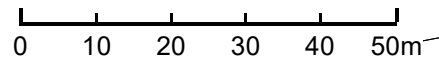
D-1-81-114-62

HsNr. 10



NOR DEN

M = 1:1.000



PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **GR 100** maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 100 qm

- 2.2 Die gem. 2.1 festgesetzte Grundfläche darf gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO durch Balkone und Terrassen um 15 % überschritten werden.

- 2.3 Die gem. 2.1 festgesetzte Grundfläche darf durch Garagen/Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wie folgt überschritten werden:

Parzelle 1	65 %
Parzelle 2	260 %
Parzelle 3	130 %
Parzelle 4	75 %
Parzelle 5	60 %

- 2.4 **WH 6,3** maximal zulässige Wandhöhe in Meter

Die Wandhöhe wird gemessen vom der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Wandhöhe darf durch untergeordnete Quergiebel auf max. 1/3 der Dachlänge überschritten werden.

- 2.5 Die Sockelhöhe darf bergseits maximal 0,30 m betragen. Die Sockelhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens.

- 2.6 **FH 9,5** maximal zulässige Firsthöhe in Meter

Die Firsthöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bergseits bis zum höchsten Punkt des Daches.

3 Bauweise und Zahl der Wohnungen

- 3.1 Es wird die offene Bauweise nur mit Einzelhäusern festgesetzt.

- 3.2 In Wohngebäuden ist je vollendeter 500 m² Grundstücksfläche 1 Wohnung zulässig.




4 Bauliche Gestaltung

- 4.1 Für Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 23° und 41° zulässig und die Firstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 4.2 Die Dachflächen sind in Rot-, Braun- oder Anthrazittönen mit Dachsteinen oder Ziegeln auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.
- 4.3 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig. Je Gebäudeseite ist ein Quergiebel mit einer Breite von max. ein Drittel der Gebäudelänge (gemessen an der Traufe) zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,5 m sowie zum Hauptfirst mind. 0,5 m betragen.
- 4.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf dem Dach zulässig. Sie dürfen einen Abstand zur Dachhaut von 0,2 m nicht überschreiten.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Tiefgaragen sind unzulässig.
- 5.2 Stellplätze, Garagen/Carports und Nebenanlagen sind außerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechts auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.
- 5.3 Für Garagen und Carports sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 22°, begrünte Flach- oder begrünte Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 5° zulässig.

6 Verkehrsflächen

- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 6.3  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, der Feuerwehr und der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Flächen

7 Grünordnung

- 7.1 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten. Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung sind unzulässig.
- 7.2 Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.3 Pflanzqualitäten
Bäume

Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe zu pflanzen

Obstbäume

Obstbäume sind in regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.

Sträucher

Für Pflanzungen von Sträuchern sowie Klettergehölzen sind standortgerechte heimische Gehölze, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm Höhe zu verwenden

7.4 Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen. Bei Ausfall sind Gehölze entsprechend den vorgegebenen Pflanzqualitäten gem. A 7.3 zu ersetzen.

8 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

8.1 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Fußwege sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8.2 Aufschüttungen und Abgrabungen von bis zu 0,5 m im Mittel sind im Zuge von Geländemodellierungen im Bereich des Hauptgebäudes zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind die vorhandenen Höhen einzuhalten.

B Nachrichtliche Übernahmen



Baudenkmal mit Nummer D-1-81-114-62

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG.

C Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3 1 Geplante Parzellennummer, z.B. 1

4 427 Flurstücksnummer, z.B. 427

5  bestehende Bebauung

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



- 7 Satzungen
Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen des Marktes Dießen am Ammersee in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Garagen- und Stellplatzsatzung vom 23.05.2015
- Abstandsflächensatzung vom 25.01.2021 und Änderung der Abstandsflächensatzung vom 05.07.2022
- Einfriedungssatzung vom 14.07.2007

- 8 Grünordnung
Sämtliche Begrünungen und Bepflanzungen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Nutzung eines Gebäudes durchzuführen.

Bei der Neupflanzung von Bäumen ist zwischen Wasserleitung (Hauptleitung und Anschlussleitung) und Stammachse ein horizontaler Abstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, müssen Schutzmaßnahmen nach dem DVGW_Arbeitsblatt GW 125 hergestellt werden.

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

Pflanzliste

Eine ggf. nötige Entfernung nachzuweisender Baumpflanzungen (z.B. altersbedingte Bruchgefahr) ist nur nach Genehmigung durch die Gemeindeverwaltung unter Auflage einer Ersatzpflanzung zulässig.

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 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Die Pflanzung folgender 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 pyraister (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)

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
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)

Obstbäume

Äpfel: Jakob Lebel, Rote Sternrenette, Goldparmäne, Weißer Winterglockenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Landsberger Renette, Rheinischer Winterrambur

Birnen: Gute Graue, Köstliche von Charneux, Gellerts Butterbirne

Zwetschgen: Hauszwetsche, Feilnbacher Zwetschge, Schönberger Zwetschge

9 Ver- und Entsorgungsanlagen

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.

Die erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet wird.

Bestehende Kabelleitungen (20-kV- und 1-kV-Kabelleitungen sowie Fernmeldekabel) sind im Bestand zu sichern. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Trasse und ist von jeglicher Bebauung sowie Bepflanzung freizuhalten. Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Kabeltrassen sind zu unterlassen.

10 Ökologie und 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).

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher Maßnahmen gegen Vogelschlag getroffen werden.

11 Brandschutz

Für die rückwärtige Bebauung ist eine Feuerwehraufstellfläche im Bereich der Erweiterung des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorzusehen.

12 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Landsberg am Lech) gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 08/2020. 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	Markt Dießen, den Erste Bürgermeisterin Sandra Perzul

Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. 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.
4. Der Markt Dießen hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Dießen, den

(Siegel)

.....
Erstere Bürgermeisterin Sandra Perzul

5. Ausgefertigt

Markt Dießen, den

(Siegel)

.....
Erstere Bürgermeisterin Sandra Perzul

6. 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.

Markt Dießen, den

(Siegel)

.....
Erstere Bürgermeisterin, Sandra Perzul