

Markt	Dießen am Ammersee Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Nr. V r „Ammersee-Gymnasium“ 1. Änderung
Entwurf	pbr Planungsbüro Rohling AG Niederlassung Stuttgart, Kernerstraße 52, 70182 Stuttgart BEM Landschaftsarchitekten Stadtplaner Part mbB Fritz-Reuter-Str. 1, 81245 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	Jäger, Dörr, Pawar QS: ChS
Aktenzeichen	DIS 2-99
Plandatum	12.12.2022 (2. Entwurf) Satzungsbeschluss 25.07.2022 (1. Entwurf) 16.08.2021 (Vorentwurf)

Satzung

Der Markt Dießen am Ammersee 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.

Übersicht



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


Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ammersee-Gymnasium“, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 29.09.2005.


A Festsetzungen


1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Flächen für den Gemeinbedarf

- 2.1  Fläche für den Gemeinbedarf mit folgender Zweckbestimmung:


- 2.1.1  Schule
Zulässig sind nur Einrichtungen für Bildung, wie Schule sowie Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche.

- 2.1.2  Sport
Zulässig sind nur Einrichtungen für Schul-, Freizeit- und Vereinssport.



3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Es ist eine Grundfläche von 9.100 qm zulässig.
- 3.2 Für die Sportplätze und den Schulhof im Freien wird eine zusätzliche Grundfläche von max. 13.800 qm festgesetzt.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen um 4.500 qm überschritten werden.
- 3.4 Die zulässige Wandhöhe wird auf 550 m über Normalhöhennull festgesetzt. Sie wird gemessen bis am Abschluss der Wand.
- 3.5 Die zulässige Wandhöhe darf durch technische Dachaufbauten um max. 2,5 m, durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um max. 1,0 m überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens 2,5 m von der Außenwand zurückspringen.
- 3.6 Ballfangzäune sind mit einer Höhe von max. 6,0 m zulässig.
- 3.7 Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind für die zulässigen baulichen Anlagen (Hauptgebäude und Sportanlagen) einschließlich der erforderlichen Flucht- und Rettungswege, Zufahrten, Löschwasserbehälter, Entwässerungs- und Retentionsmulden einschließlich ihres Massenausgleichs und ihre landschaftliche Einbindung zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 4.1  Baugrenze
- 4.2 **a** abweichende Bauweise
Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.






5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für PKW- und Fahrradstellplätze
- 5.2  Fläche für Fahrradstellplätze
- 5.3 PKW-Stellplätze sind nur als offene Stellplätze zulässig. Fahrradabstellplätze dürfen auch überdacht werden.
- 5.4 Außerhalb der festgesetzten Flächen gem. A 5.1 und A 5.2 sind Nebenanlagen mit einer Größe von max. 30qm innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zulässig.
- 6.2 Bei Pultdächern darf die maximal zulässige Wandhöhe auf der Firstseite um 0,5 m überschritten werden.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Fuß- und Radweg
- 7.3  Straßenbegrenzungslinie
- 7.4  Straßenbegleitgrün
- 7.5  Bahnanlage

8 Versorgung

- 8.1  Elektrizität

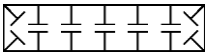
9 Grünordnung, Einfriedungen

- 9.1  private Grünfläche

9.2 Je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche ist außerhalb der Fläche gem. A 9.1 ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

9.3 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m auszuführen. Zäune aus Maschendraht oder Gitterelementen mit T-Eisen oder Stahlrohstützen bis zu einer Höhe von 3,0 m sind zur Einfriedung der Sportanlagen zugelassen: Ballfangzäune dürfen max. 6,0 m hoch sein.

10 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur, Artenschutz und Biotopschutz

10.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.1.1 A1 Pflanzfläche mit flächenhafter Bepflanzung

Pflanzgebot: Bäume und Sträucher, Arten aus der potentiell natürlichen Vegetation. Je 100 qm festgesetzter Fläche sind mindestens zwei Bäume und 30 Sträucher zu pflanzen. Bestehende Gehölze der festgesetzten Pflanzqualität sind anzurechnen.

10.1.2 A2 artenreiches Extensivgrünland mit Krautschichtvegetation

Pflanzgebot: Solitärgehölze als Hochstämme und Stammbüsche als Einzelgehölze. Arten aus der potenziell natürlichen Vegetation. Je 700 qm festgesetzter Fläche ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. Bestehende Gehölze der festgesetzten Pflanzqualität sind anzurechnen. Die übrige Fläche ist mittels Sodensetzung zu begrünen. Fehlstellen sind mit autochthonem Saatgut zu begrünen. Bestehendes extensives Grünland ist zu erhalten.

10.1.3 A3 Zauneidechsenhabitat

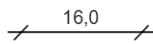
Innerhalb der Teilflächen A3 sind vorhandene Gehölze zu erhalten. Auf der übrigen Fläche sind zu jeweils einem Drittel steinige Flächen mit Lesesteinhaufen, Sandflächen mit losem Astwerk und Wurzelstöcken sowie schütter bewachsene Flächen mit krautigen Pflanzen und Gräsern anzulegen.

10.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. A 9.1 sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur für die Anlage flächiger Versickerungsmulden einschließlich ihres Massenausgleichs und ihre landschaftliche Einbindung und die Verbesserung von Regenwasserrückhaltung zulässig.

10.3 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. A 9.1 ist die Nutzung einer Teilfläche von 460 qm als Schulgarten und Aufstellfläche für Bienenhäuschen zulässig.

- 10.4 Für Stellplätze, ihre Zufahrten und sonstige Wege sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 10.5 Die Flachdächer sind zu begrünen. Mindestanforderung ist eine extensive Begrünung mit einer Gesamtaufbauhöhe von wenigstens 15 cm. Dachbereiche mit technischen Dachaufbauten sind davon ausgenommen

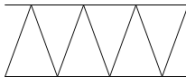
11 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1



Anbauverbotszone

2



Bodendenkmal mit Nummer D-1-8032-0004

Im Bereich des Bodendenkmals und in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, ist der Art. 7 Abs. 1 BayDSchG zu beachten.

C Hinweise

1



bestehende Grundstücksgrenze

2

454

Flurstücksnummer, z. B. 454

3



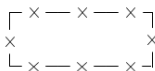
bestehende Bebauung

4



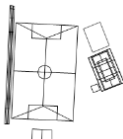
geplante Erweiterung

5



abzubrechende Bebauung

6



Sportplätze

7



Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull, z.B. 540,5 m ü NHN

- 8 Über die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinaus wird auf folgende örtliche Satzungen und Verordnungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen:
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
 - Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen
 - Satzung über Einfriedungen
 - Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung

9 Grünordnung

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

Bäume:

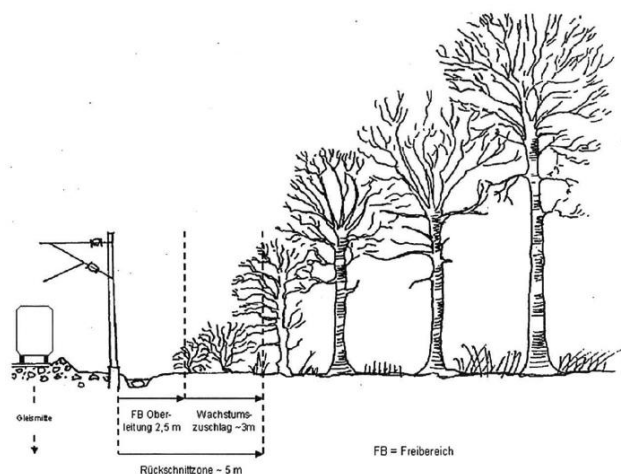
Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 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)
 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)

Die Pflanzung folgender Obstgehölze wird empfohlen: Boskop, Großer Boiken, Sternrenette und Steps Königsapfel

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Die nachfolgende Skizze zum sicherheitsrelevanten Einflussbereich der Vegetation ist zu beachten.



- 9.2 Die Begrünung der Entwässerungsmulden ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Schutz von Amphibien und gehölzgebundener Arten sind zu beachten.
- 10 Artenschutz
- 10.1  Der Schutz der Fortpflanzungsstätte der Elster erlischt erst mit Aufgabe des Reviers. Der Baum ist zu erhalten, solange er als Bruthabitat der Elster dient. Während der Bauzeit ist der Nahbereich des Biotopbaumes durch einen Bauzaun zu schützen.
- 10.2 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.
- 10.3 Der Schulgarten dient als potenzielles Winterquartier für die Zauneidechse. Vor Abräumen des Schulgartens ist daher sicherzustellen, dass keine Zauneidechsen betroffen sind, z.B. durch Vermeiden von Eingriffen im Bereich des Schulgartens während der Überwinterungszeit der Zauneidechse in den Monaten September bis März.
- 10.4 Das Plangebiet dient als potenzielles Nahrungshabitat für die Zauneidechse. Um die Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden, sind vor Baubeginn zu deren Vergrämung Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 11 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 12 Immissionsschutz
Im Plangebiet kann es zu möglichen Geruchs-, Staub- und Geräuschemissionen kommen, die durch landwirtschaftliche Betriebe ausgehen und auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten können.
- 13 Hangwasser und Grundwasser
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich die jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser sichern muss.
- 14 Niederschlagswasser
Gesammeltes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ist über eine flächenhafte Versickerung abzuleiten. Die Versickerung ist genehmigungsfrei, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser eingehalten werden. Unterirdische Versickerungsanlagen

wie Rigolen, Sickerrohre oder -schächte sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt. Hierzu sind die Angaben des Merkblatts DWA-M153 und das Arbeitsblatt DWA-A138 zu beachten.

15

Altlasten

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).

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

Dießen am Ammersee, den

.....
Erste Bürgermeisterin Sandra Perzul

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 16.08.2021 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.08.2021 hat in der Zeit vom 19.04.2022 bis 30.05.2022 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.08.2021 hat in der Zeit vom 07.04.2022 bis 30.05.2022 stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2022 bis 20.10.2022 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2022 bis 20.10.2022 beteiligt.

4. Der Markt Dießen am Ammersee hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 12.12.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dießen am Ammersee, den

(Siegel)

.....
Erste Bürgermeisterin Sandra Perzul

5. Ausgefertigt

Dießen am Ammersee, den

(Siegel)

.....
Erste 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.

Dießen am Ammersee, den

(Siegel)

.....
Erste Bürgermeisterin Sandra Perzul