



Gemeinde	<b>Dießen am Ammersee</b> Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	IV e - Birkenau/Röthelstraße für die Flur Nrn. 484/9 und 484/12, Gemarkung Dettenschwang
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München  Az.: 610-41/2-93      Bearb.: Ang
Plandatum	23.09.2019 (Entwurf) 19.10.2020 (Endfassung)

Die Marktgemeinde Dießen am Ammersee erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch–BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

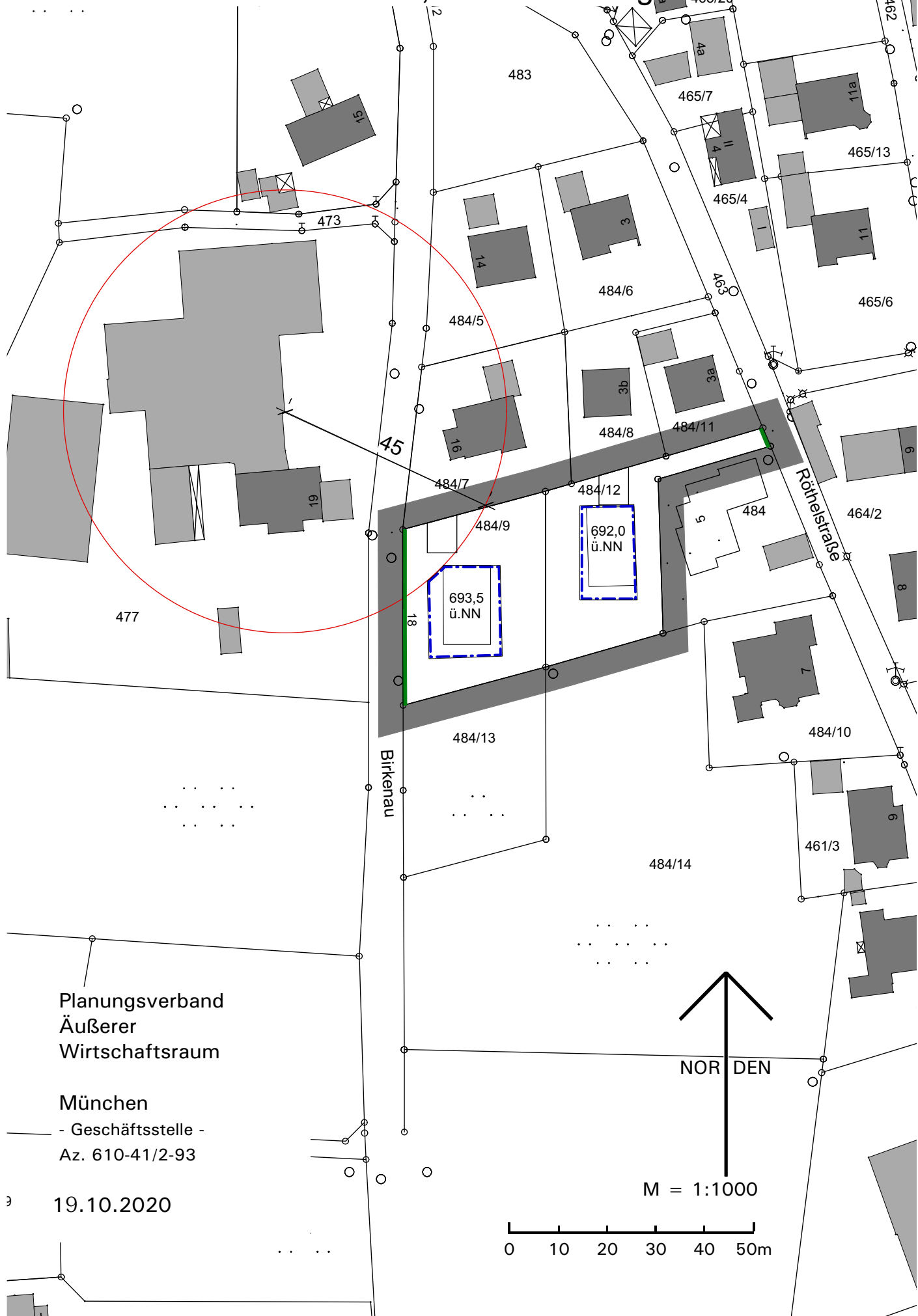
## Satzung

- 
- A Festsetzungen
- 1 Geltungsbereich
- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Es wird Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 Die höchstzulässige Grundfläche beträgt 150 qm
- 3.2 Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Balkone und Terrassen um 10% überschritten werden.
- 3.3 Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie den Überschreitungen nach Festsetzung 3.2 bis zu einer Gesamt GRZ von maximal 0,40 überschritten werden.
- 3.4 Die Wandhöhe, gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf maximal 4,50 m betragen.
- 4 Bauweise, Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1  Baugrenze
- 4.2 692,0 m ü.NN Oberkante Erdgeschossrohfußboden im Meter über NN z.B. 692,0 m
- 4.3 Es sind nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.
- 4.4 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 35° zulässig.
- 5.2 Es sind nur Dachgauben, Stand- und Quergiebel mit einer Breite von max. 2,50 m zulässig. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Gauben untereinander muss mind. 2,00 m betragen. In der Summe darf pro Hausseite ein Drittel der Dachlänge nicht überschritten werden. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.3 Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.

# Gemeinde Dießen am Ammersee

## BP IV e Birkenau/Röthelstraße

### Flur Nrn. 484/9 und 484/12, Dettenschwang



Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum

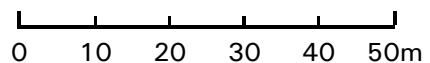
München


- Geschäftsstelle -  
Az. 610-41/2-93

19.10.2020



NOR DEN

M = 1:1000



- 6 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten
- 6.1 Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen aber dann nur an der Grundstücksgrenze zulässig.
- 6.2 Für Wohnungen bis 50 qm Wfl. ist ein Stellplatz, für Wohnungen über 50 qm Wfl. sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 6.3 Die Flächen für Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) anzulegen.
7. Verkehrsflächen
- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 8 Grünordnung
- 8.1 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens 2. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandener Baumbestand darf angerechnet werden. Nadelhölzer dürfen nicht angerechnet werden.
- 8.2 Lichtgräben, Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur an Gebäuden bis max. 0,5 m Höhe bzw. Tiefe im Mittel, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, zulässig.

## Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 484/9 Flurstücknummer z.B. 484/9
- 3  Schutzabstand 45 m um die Geruchsquelle
- 4 Alle Bauvorhaben sind vor Bezugfertigkeit 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.
- 5 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 grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.
- 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.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor dem Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers von bebauten oder befestigten Flächen in einen Vorfluter (Gewässer oder Regenwasserkanal) geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung zu treffen. Der gedrosselte Ablauf in den Vorfluter darf 1 l/s je 100 qm angeschlossener (bebauter oder befestigter) Fläche nicht übersteigen. Die Dimensionierung der Rückhalteräume ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A117 zu ermitteln.

Die Erkundung des Baugrunds obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das LRA Landsberg zu benachrichtigen, um ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.

Die vorgeschlagene Niederschlagswasserbeseitigung einschließlich des Nachweises einer ausreichend dimensionierten Wasserrückhaltung ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG). Es sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen in die baulichen Anlagen verhindern.

Durch den Bauherrn ist im Rahmen der Planung aufzuzeigen, dass abfließendes Hang- und Regenwasser durch die geplanten Baukörper nicht nachteilig auf Grundstücke Dritter geleitet wird. Für eine ordentliche Ableitung auf dem eigenen Grundstück hat der Bauherr Sorge zu tragen.

- 6 Von den umliegend landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten der Fall sein.
- 7 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.
- 8 Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das LRA zu benachrichtigen. Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 9 Die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Um den entstehenden Verlust wichtiger Bodenfunktionen (Filter- und Rückhaltvermögen) des

---

versiegelten Bodens abzumildern, können auch Maßnahmen wie z. B. Dachbegrünungen und Zisternen mit Retentionsraum dienen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LVG Bayern

Planzeichnung nur bedingt zur Maßentnahme geeignet.  
Eine Gewähr für Maßhaltigkeit besteht nicht.

Planfertiger: München, den .....

.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Dießen am Ammersee, den .....

.....  
Sandra Perzul, Erste Bürgermeisterin

## Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 23.09.2019 gefasst und am 24.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Es wurde das beschleunigte Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung, gem. § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 23.09.2019 hat in der Zeit vom 03.02.2020 bis einschließlich 04.03.2020 stattgefunden (§ 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 2 BauGB sowie § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB).  
  
Gleichzeitig wurden die Behörden mit Schreiben vom 23.01.2020 am Verfahren beteiligt (§ 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 2 sowie § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).
3. Der Satzungsbeschluss wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 19.10.2020 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Markt Dießen am Ammersee, den .....

(Siegel)

.....  
Sandra Perzul, Erste Bürgermeisterin

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 19.10.2020 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Markt Dießen am Ammersee, den .....

(Siegel)

.....  
Sandra Perzul, Erster Bürgermeisterin