

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/ Jäger	QS: ChS
Aktenzeichen	DIS 2-96	
Plandatum	01.02.2021 (Entwurf) 28.02.2020 (Vorentwurf)	

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.

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“

Zulässig sind ausschließlich:

- ein Museum mit den erforderlichen untergeordneten Nutzungen (Sanitär-, Depot-, Lager-, Sozial-, Verwaltungs- und Werkstatträume);
- ein Museumsladen mit einer Verkaufsfläche von max. 15 qm;
- Museumscafé mit erforderlichen Nebenräumen (Küche, Lager) und Ausschankbereichen auf dem Vorplatz oder angelegten Terrassen;
- 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, Vorplatz, Terrassen und Wasserbecken wird eine zusätzliche Grundfläche von 30 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 der festgesetzten Höhe des Erdgeschoß-Fertigfußbodens sind bis zu 0,3 m zulässig.
- 3.6 **WH 609,20** Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull, z.B. 609,20 m ü. NHN.

Die Wandhöhe wird am traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. In Bereichen, in denen keine Wandhöhe festgesetzt ist, entspricht diese der unter A 3.7 festgesetzten Gesamthöhe.

- 3.7 **GH 612,20** Gesamthöhe (entspricht bei Satteldächern: Firsthöhe) in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 612,20 m ü. NHN.

Die Giebelhöhe wird am höchsten Punkt der Dachhaut gemessen.

- 3.8 Hauptgebäude sind wasserdicht bis über das natürliche Gelände auszuführen.

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1 Es ist nur die offene Bauweise zulässig.

- 4.2  Baugrenze

- 4.3  Baugrenze für Terrassen

- 4.4  Baugrenze für Vorplatz

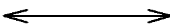
- 4.5  Wasserbecken

- 4.6 Vorplatz (V), Terrassen (T) und Wasserbecken (W) sind nur innerhalb den gem. A 4.3 bis A 4.5 gekennzeichneten Bauräume zulässig.

- 4.7 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Außentreppen und Vordächer um bis zu 4 Meter, sofern diese Anlagen sich nicht in die festgesetzte private Grünfläche erstrecken.

5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig

- 5.2  festgesetzte Firstrichtung

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

6 Verkehrsflächen

- 6.1  öffentliche Verkehrsfläche

- 6.2  Private Verkehrsfläche









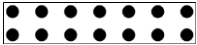

- 6.3  Parkplatz

- 6.4  Straßenbegrenzungslinie

7 Stellplätze und Nebenanlagen

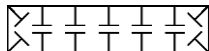
- 7.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich sind innerhalb der festgesetzten Grünfläche zwei bauliche Anlagen, die zur Pflege/Bewirtschaftung der Freiflächen erforderlich sind, bis zu einer Größe von je 100 qm zulässig.
- 7.2 Stellplätze sind ausschließlich in den gem. A 4.4 und 6.3 festgesetzten Flächen zulässig.

8 Grünordnung, Einfriedungen, Ausgleichsflächen

- 8.1  private Grünfläche mit folgenden Zweckbestimmungen
-  Parkanlage
 -  Spielplatz
 -  Nutzgarten
 -  Obstwiese
- 8.2  Fläche für die Landwirtschaft
- 8.3  Wasserfläche
- 8.4  zu erhaltender Baum
- 8.5  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Die Anlage von Wegen zur Erholung an der Wasserfläche ist zulässig.
- 8.6 Ausfallende Gehölze gemäß 8.4 und 8.5 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.
- 8.7  von Bebauung freizuhalten Fläche
- 8.8 Versickerungsmulden sind zu begrünen.
- 8.9 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.

8.10



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 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

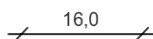
9.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb des Sondergebietes und der privaten Verkehrsfläche für die zulässigen baulichen Anlagen (Hauptgebäude, Terrassen und Vorplatz) einschließlich der erforderlichen Flucht- und Rettungswege, Zufahrten und Löschwasserbehälter zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche gem. A 8.1 und der Wasserfläche gemäß A 8.3 sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur für die Anlage flächiger Versickerungsmulden, die Verbesserung von Regenwasserrückhalt und die Verlegung des vorhandenen Entwässerungsgrabens westlich des Sondergebietes zulässig. Eine Vertiefung des Entwässerungsgrabens ist unzulässig.

9.2 Für Stellplätze, ihre Zufahrten und sonstige Wege sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

9.3 Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht vom Denkmalschutz betroffen sind.

10 Bemaßung

10.1



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1




Einzeldenkmal Nr. D-1-81-114-149:

Villa des Carl Orff; unter Integration von Teilen des Vorgängerbaus von 1910 dreiseitige, hofbildende Anlage aus Haupthaus (zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit 2 traufseitiger Laube und Garagenanbau), abgewinkeltem Laubengang (mit Rundstützen, Kamin und Pultdach) und Nebenhaus (zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Giebel-laube); Wasserbassin, plattengerahmt; Schupfen, holzverschalter Ständerbau mit Flachsatteldach, teilweise erneuert; Stadel-Schupfenbau, zweiteiliger, holzverschalter Stän-






derbau mit Frackdächern; Parkanlage mit Bauerngarten; von Alwin Seifert, 1955/56 und 1961; mit Ausstattung.“

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

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.

- 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
- 6 600.77 Geländehöhe mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 600,77 m ü NHN
- 7  Böschung

8 Nutzungsschablone

Bezeichnung des Gebäudeteil	
Zahl der Vollgeschosse	Dachform
Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens in Meter über NHN	
Wandhöhe in Meter über NHN	
Giebelhöhe in Meter über NHN	

- 9 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

10 Grünordnung

Der Markt 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.

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.

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 Die Begrünung der Entwässerungsmulden und Ausbaggerung des Teiches sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Schutz von Amphibien und gehölzgebundener Arten sind zu beachten.

12 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.

- 13 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.
- 14 Versorgungsanlagen
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. 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.
- 15 Hangwasser und Grundwasser
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser sichern muss.
- 16 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.
- 17 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
12/2018. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnach-
weis 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

Markt 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 des Marktes 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