

Markt Dießen am Ammersee

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Dießen V x / Riederau – Sportplatz mit Schießanlage“

Satzung

Planverfasser

WILD ::
tw-architekt.de

Architekturbüro Wild

Thomas Wild
Dipl.-Ing. Univ. Architekt und Stadtplaner
Bahnhofstraße 58a
82269 Geltendorf
Tel. 08193-99 800 70
thomas.wild.architekt@web.de

Naturschutz / Umweltbelange

Grünplanung Dr. Maurer
Inhaberin Dipl.-Ing. Andrea Maurer
Kobellstraße 5 ½
82131 Stockdorf
Tel. 089 / 546 04 84
E-Mail: mail@gp-dr-maurer.de

Daten

Vorentwurf vom 08.04.2016
Entwurf vom 18.03.2019 / 15.05.2023
Endfassung vom

Auftraggeber



Dießen, den

.....
Sandra Perzul
Erste Bürgermeisterin

Stockdorf, den 2023

Andrea Maurer

Geltendorf, den 2023

Thomas Wild, Architekt

Markt Dießen a. A. - Bebauungsplan „Dießen V x – Sportplatz Riederau“

Inhaltsverzeichnis

A.	Planteil	3
	M 1/1000	
B.	Festsetzungen	4
	Planzeichen und Text	
1.	Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung	4
2.	Art der baulichen Nutzung	4
3.	Maß der baulichen Nutzung	5
4.	Bauweise	6
5.	Überbaubare Grundstücksflächen	6
6.	Bauliche Gestaltung	6
7.	Werbeanlagen	7
8.	Flächen für Nebenanlagen und für Stellplätze	7
9.	Verkehrsflächen	8
10.	Flächen für Ver- und Entsorgung	8
11.	Grünordnung	8
12.	Einfriedung	11
13.	Flutlichtanlage	11
14.	Maßliche Festsetzung	11
C.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
	Planzeichen und Text	
1.	Hinweise zur Darstellung	12
2.	Textliche Hinweise	12
2.1	Schneelast	12
2.2	Hydrologie	12
2.3	Ver- und Entsorgung	12
2.4	Grünordnung – Naturschutz und Landschaftspflege	13
2.5	Immissionsschutz	14
2.6	Feuerwehr	14
2.7	Altlasten - Kampfmittel	14
2.8	Barrierefreie Nutzung	14
2.9	Regenerative Energien und Umgang mit Ressourcen	15
2.10	Denkmalschutz	15
2.11	Sporthallen und Sporträume / Schießhalle	15
	Kartengrundlage	15
D.	Verfahrensvermerke	16

"Bebauungsplan Dießen V x / Riederau - Sportplatz mit Schießanlage"

A. Planteil Entwurf 15.05.2023

M 1:1250



Markt Dießen a. A. - Bebauungsplan „Dießen V x – Sportplatz Riederau“

Satzungspräambel


Der Markt Dießen erlässt gemäß §§ 2 bis 4c des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 8 bis 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S.1726), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 8. November 2022 (GVBl. S. 650) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352) sowie der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, diesen Bebauungsplan als


Satzung.

B. Festsetzungen (Planzeichen und Text)

1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzungen

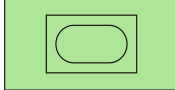
1.1 Der Bebauungsplan umfasst innerhalb seines gekennzeichneten Geltungsbereichs an der Seiboldstraße folgende Flurnummern 539/1, 540, 540/2 und Teilflächen der Flurnummer 546/3 der Gemarkung Rieden, Landkreis Landsberg am Lech.

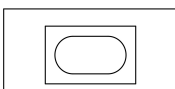
1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB).

1.3  Abgrenzung nach unterschiedlichem Maß der Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO).

2. Art der baulichen Nutzung

2.1. **SO 1.1** Die durch die Grenzen der Ziffer 5.1 festgesetzten Bauflächen werden als Sondergebiete SO gem. § 11 BauNVO für Sport- und Spielanlagen festgesetzt, hier z.B. SO 1.1

2.1.1  Flächen für Sportanlage, z.B. Rasenfeld

2.1.2  Flächen für Sportanlage, befestigt, z.B. Asphaltbahn

2.2 Nutzungen

In den Freibereichen sind folgende Nutzungen für Sportanlagen zulässig:

2.2.1 Bogenschießen Anlage für Bogenschießen

- | | | |
|-------|---------------|---|
| 2.2.2 | Rasenfeld | Trainings- sowie Spielflächen von Rasensportarten, z.B. Fußball, Rasenhandball, Rasenhockey |
| 2.2.3 | Asphaltfläche | Befestigte Spielflächen, z.B. für Sommerbahn Stockschießen |

2.2.2 In den mit SO bezeichneten Bauräumen sind folgende Nutzungen zulässig:

- | | | |
|---------|---------------|--------------------|
| 2.2.2.1 | SO 1.1 | Vereinsheim |
| 2.2.2.2 | SO 1.2 | Zweifachsporthalle |
| 2.2.2.3 | SO 2 | Schützenhalle |

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Höhe der baulichen Anlagen

- | | | |
|-------|--------------------------------|---|
| 3.1.1 | OF EG 538,00 | Bezugshöhe
Als untere Bezugshöhe mit $\pm 0,00$ m OF (Oberkante Fertigfußboden) wird für jeden Bauraum bzw. Bauraumteil die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (EG) bzw. Untergeschoss (UG) festgesetzt als maximale Höhe in Meter üNN, z.B. EG $\pm 0,00$ m = 538 m üNN. |
| 3.1.2 | WH 6,00 | Zulässige Wandhöhe
Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier z.B. 6,00 m |
| 3.1.3 | Definition der Wandhöhe | Die festgesetzte Wandhöhe ist das Maß zwischen unterer Bezugshöhe $\pm 0,00$ m und der Oberkante der Attika bei Flachdächern bzw. bei geneigten Dächern dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. |

3.2 Grundfläche (GR)

- | | |
|---------------|---|
| GR 300 | Die maximal zulässige Grundfläche (GR) ist in den jeweiligen Bauräumen festgesetzt für die Überdeckung durch bauliche Anlagen gem. BauNVO §19 Absatz 1 und 2, hier z.B. 300 m ² . Ebenso ist in den jeweiligen Bauräumen für die Nebenanlagen eine maximale Grundfläche (GR) festgesetzt. |
|---------------|---|

3.3 Vollgeschosse

- | | | |
|-------|---------------|--|
| 3.3.1 | I | Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen , hier z.B. ein Vollgeschoss (Erdgeschoss). |
| 3.3.2 | I + UG | Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen , hier z.B. zwei Vollgeschosse, Erdgeschoss sowie Untergeschoss. |
| 3.3.3 | I + D | Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen , hier z.B. ein Vollgeschoss (Erdgeschoss) sowie Dachgeschoss. |

4. Bauweise
§ 22 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksflächen
§ 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

5.1  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5.2 Abstandflächen

5.2.1 Die Abstandsflächen ergeben sich aus den Bauräumen (siehe Ziffer 5.1) und den sonstigen Festsetzungen zum Maß der Nutzung (Ziffer 3). Der Mindestabstand zwischen Gebäuden muss mindestens 5 m betragen.

6. Bauliche Gestaltung
Art. 81 BayBO

6.1 Fassaden

6.1.1 Gestaltung, Farb- und Materialwahl

Nicht zulässig sind keramische Fliesen, glasierte Materialien oder sonstige glänzende Baustoffe sowie glänzende und reflektierende Anstriche.

6.1.2 Technische An- und Aufbauten

- Technische An- oder Aufbauten an Fassaden wie z.B. Lüftungsgeräte, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind unzulässig.
- Anlagen zur solaren Energiegewinnung an Fassaden sind allgemein zulässig.

6.2 Dächer

6.2.1 GD Gründach

Die Dächer der Gebäude und Nebenanlagen werden grundsätzlich als extensiv zu begrünende Dächer festgesetzt als Flachdächer oder flach geneigte Sattel- oder Pultdächer bis max. 10° Dachneigung.

6.2.2 SD Satteldach

Im Baufenster SO 1.1 sind für eine querschnittsgleiche Erweiterung des bestehenden Vereinsheims ausnahmsweise geneigte Satteldächer mit 20 Grad Dachneigung sowie mit Pfannendeckung zulässig.

6.2.3 Gauben, Dachverglasungen und Dacheinschnitte bei geneigten Dächern

- Dachflächenfenster und Verglasungen von Dachflächen sind zulässig bis zu einer Gesamtfäche von max. einem Drittel der Dachfläche, sie sind geometrisch geordnet und einheitlich zu gestalten.
- Dachgauben sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

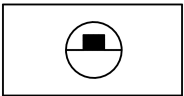
6.2.4 Dachaufbauten

- Dachaufbauten sind ausschließlich zulässig als technisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Kamine, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sowie Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Kollektoren, Fotovoltaik).
- Lichtkuppeln oder Glasoberlichter sind für Flachdächer zulässig.

- Bei geneigten Dächern müssen Dachaufbauten, soweit technisch möglich, in die Gebäudehülle integriert werden; Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind in die Dachfläche zu integrieren oder als Aufsatz in der Neigung des Daches zulässig.
- Zu den Dachrändern müssen mindestens 3,0 m Abstand eingehalten werden.

6.3. Abgrabungen und Aufschüttungen

6.3.1 Das natürliche Gelände ist - mit Ausnahme der Herstellung von Rasen- und Sportfeldern - soweit wie möglich zu erhalten und Abgrabungen sind grundsätzlich zu vermeiden.

6.3.2  Fläche für Aufschüttung
Im Bereich der Außen-Bogenschießanlage ist ein Sicherungswall entsprechend den Vorschriften für Schießplätze im Außenbereich zulässig.

6.3.3 Abgrabungen für die Schaffung der Feuchtwiesen und Mulden (Ziffer 11.2.2) sind zulässig.

6.3.4 Ansonsten sind Aufschüttungen und Abgrabungen als Gebäudeanschluss zulässig, ausgehend vom natürlichen Gelände bis zu jeweils 0,5 m.

7. Werbeanlagen Art. 81 Abs.1 Nr. 2 BayBO

7.1 Beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.


7.2 Ferner wird festgesetzt:

- Werbeanlagen sind nur unterhalb einer Höhe von 3,50 m zugelassen.
- Die maximale Buchstabenhöhe beträgt 50 cm.
- Großflächenwerbung ist nur ausnahmsweise zulässig.

8. Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und Nr. 22 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO i.V. mit §§ 12 und 14 BauNVO

8.1 Nebenanlagen

8.1.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind generell innerhalb der Baugrenzen gem. Ziffer 1 (Bauräume) sowie auf den mit entsprechenden Planzeichen Ziffer 8.1.2 versehenen Flächen zulässig:

8.1.2  Fläche für **Nebengebäude**, eingeschossig mit einer max. Wandhöhe von 3,50 m.

8.1.3 Für die Überschreitung der Grundfläche für Anlagen gemäß BauNVO § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 sowie Terrassen sind zulässig:

- 2.900 m² für Erschließungsstraße inkl. Stellplätzen gem. Ziffer 8.2.2 und Ziffer 9.2
- 291 m² für Nebengebäude gem. Ziffer 8.1.2
- je 30 m² für SO 1.1 und SO 2
- 250 m² für SO 1.2

8.2 Stellplätze

8.2.1 Stellplätze sind als offene Stellplätze nur innerhalb der mit entsprechenden Planzeichen versehenen Flächen zulässig. Sie sind wasserdurchlässig auszuführen.

8.2.2



Fläche für oberirdische Stellplätze

9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.1.



Straßenbegrenzungslinie.

Die Darstellung der Straßenbegrenzungslinie kann entfallen, wenn sie mit einer Baulinie, Baugrenze oder der Grenze des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans zusammenfällt.

9.2



Private Verkehrsfläche

9.3 Erschließungsstraßen sind in Asphalt zulässig.

9.4

Wege

Wege sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung unabdingbar sind. Sie sind wasserdurchlässig herzustellen.

Breiten:

- Zu Turnhalle bzw. Schützenheim: max. 3,0 m
- Erschließung zu den Parkplätzen: max. 2,0 – 2,5 m
- Verbindung zwischen den Gebäuden: max. 2,0 – 2,5 m

9.5

Flächen für die Feuerwehr

Zusätzlich für die Feuerwehr erforderliche befestigte Flächen wie Feuerwehraufstellflächen oder Verbreiterungen bei sonstigen Zufahrten und Zuwegungen sind wasserdurchlässig herzustellen. Sofern sie begrünt ausgeführt werden (z.B. mit Rasengitter), sind diese Flächen nicht bei der GR-Ermittlung gem. Ziffer 8.1.3 anzurechnen.

10. Flächen für Ver- und Entsorgung

Art. 81 BayBO

10.1

Oberirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur sind unzulässig.

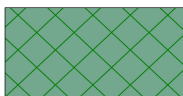
10.2

Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusschränke müssen so auf Privatgrund aufgestellt werden, dass diese von außen von der Verkehrsfläche aus zugänglich sind. Sie müssen baulich und gestalterisch in die Gebäude bzw. Einfriedung integriert sein.

11. Grünordnung

11.1 Flächen für Wald und Gehölze

11.1.1



Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern – Standortheimischer Auwald
Standortgerechter Erhalt des bestehenden Waldes.

11.1.2



Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen
W Aufforstung
Standortgerechte Aufforstung mit angegebenen Baumarten laut Pflanzliste.

Die Mindestpflanzqualität der Bäume beträgt zum Zeitpunkt der Pflanzung 16-18 cm Stammumfang.

Pflanzliste standortheimischer Auwald:

Deutscher Name	Botanischer Name
Berg- Ahorn	<i>Acer Pseudoplatantus</i>
Feld- Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus</i>
Grau-Erle	<i>Alnus Incana</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>

11.1.3



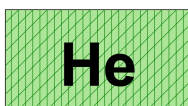
Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen
WS Waldsaum und Feldheckengehölze

Standortgerechte Aufforstung mit angegebenen Pflanzarten laut Pflanzliste.

Pflanzliste Waldsaum:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Echter Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gemeiner Efeu	<i>Hedera helix</i>
Gemeines Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

11.1.4



He Hecken- und Gehölzbestand

Der zu erhaltende Gehölzbestand ist vor und während der Baumaßnahmen zu schützen. Er ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Für ausgefallenen Grünbestand sind äquivalente Ersatzpflanzungen durchzuführen.

11.1.5







Baumpflanzungen

Pflanzung von stellplatzbegleitenden Hochstämmen heimischer Laubbaumarten, mind. 3 xv, ew, StU 18-20 (in Aufzuchtzeit mind. 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18-20 cm), Erziehungsschnitt alle 3 Jahre, nach 10 J. Erhaltungsschnitt nach Bedarf.



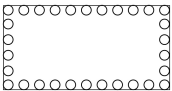
Artenliste Bäume II. Ordnung – STU 20-25 cm:

- *Acer campestre* – Feld-Ahorn
- *Carpinus betulus* – Hainbuche
- *Prunus avium* – Vogel-Kirsche

11.2 Grünflächen

- 11.2.1  Grünflächen
Naturbelassene oder mit Pflanzenbewuchs angelegte Bereiche ohne Bebauung
- 11.2.2  Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen
FW Feuchtwiesen und Mulden
Mahd ist einschürig durchzuführen, Mahdzeitpunkt ist: 20.09. – 10.10.
Die Mahd wird mit einem Balkenmäher durchgeführt. Das Schnittgut verbleibt nach der Mahd bis zur Antrocknung auf den Flächen und ist nach 2 bis 7 Tagen zu entfernen.
Die Flächen werden nicht gedüngt.
Es werden leichte Mulden geschaffen, welche teilweise periodisch wasserführend sein sollen.
- 11.2.3  Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen
Ge extensives Grünland
Mahd ist zweischürig durchzuführen, Mahdzeitpunkte sind: 15.06. – 30.06. und 15.09. - 30.09.
Die Mahd wird mit einem Balkenmäher durchgeführt. Das Schnittgut verbleibt nach der Mahd bis zur Antrocknung auf den Flächen und ist nach 2 bis 7 Tagen zu entfernen.
Die Flächen werden nicht gedüngt.
- 11.2.4  Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von **Gr** Gewässern / Struktureiche Gräben
Mahd ist zweischürig auszuführen soweit möglich, Mahdzeitpunkte sind: 15.06. – 30.06. und 15.09. - 30.09 falls nicht überflutet, ansonsten wenn der Graben wieder vollkommen trocken ist.
Die Mahd wird mit einem Balkenmäher durchgeführt. Das Schnittgut verbleibt nach der Mahd bis zur Antrocknung auf den Flächen und ist nach 2 bis 7 Tagen zu entfernen.
Die Flächen werden nicht gedüngt.
Vorhandene Gehölze sind zu erhalten, jedoch muss die Gewässersohle von Gehölzen insoweit entfernt werden, dass die Funktionsfähigkeit als Entwässerungsgraben erhalten bleibt.
- 11.2.5 Sport- und Intensivrasen
Notwendige Pflegemaßnahmen inkl. Düngung zum Erhalt der Funktionsfähigkeit sind zulässig.

11.3 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

- 11.3.1  Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier Landschaftsschutzgebiet „Ammersee West“
- 11.3.2  Ausgleichsflächen
- 11.3.3  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

12. Einfriedungen Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

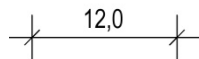
Abweichend von der Einfriedungssatzung der Marktgemeinde Dießen vom 14.06.2007 wird Folgendes festgesetzt:

- 12.1 Einfriedungen sind grundsätzlich als offene Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m und / oder als geschnittene Laubhecken zulässig.
- 12.2 Ausgenommen hiervon sind Ballfangzäune, Schutzeinrichtungen etc., die für die Sicherheit und Funktionstüchtigkeit der Sportanlagen notwendig sind.
- 12.3 Durchgehende Zaunsockel sind ausgeschlossen. Zäune sind im Sockelbereich mit 10 cm Luftraum auszuführen.

13. Flutlichtanlage

Flutlichtanlagen auf dem südlichen Rasenfeld sind zulässig; sie sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.


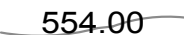


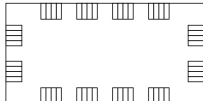
14. Maßliche Festsetzung



Maßangabe in Metern, z.B. max. 12,0 m

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Planzeichen und Text)

1. Hinweise zur Darstellung

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2 540 Flurnummer, z.B. 540
- 1.3  Bestehende Höhenlinien, z.B. 554,00 m üNN
- 1.4  Bestehendes Haupt- / Nebengebäude
- 1.5  Vorgeschlagener Baukörper
- 1.6  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutz- bzw. des Waldrechts

2. Textliche Hinweise

2.1 Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist die Schneelastzone II (Schneider, Bautabellen für Ingenieure) mit einer Geländehöhe von ca. 555 m über NN anzusetzen.

2.2 Hydrologie

2.2.1 Grundwasser

Gegen auftretendes Grund-, Schicht- und Regenwasser ist jedes Bauvorhaben zu sichern. Insbesondere sollten unterirdische Bauteile und Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Bei der Sicherung sind vor allem auch Lichtschächte, Außentreppen, Kellerfenster und Türschwellen gegen eindringendes Wasser zu schützen.

2.2.2 Bauwasserhaltung

Für die Errichtung von Bauten im Grundwasser sowie für die Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Landsberg am Lech zu beantragen.

2.3 Ver- und Entsorgung

2.3.1 Wasserversorgung (Frischwasser)

Das jeweilige Bauvorhaben muss mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserwerks Dießen angeschlossen sein.

2.3.2 Abwasser

Das Abwasser ist im Mischsystem der Ammerseewerke gKU Eching abzuleiten.

Das Bauvorhaben muss mit Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein.

2.3.3 **Niederschlagswasser**

Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Bewässerung zu nutzen bzw. am Anfallsort zu versickern. Die ordnungsgemäße Versickerung und die Maßnahmen zur Vermeidung der Verunreinigung des Grundwassers sind mit dem Bauantrag nachzuweisen und von der Baugenehmigungsbehörde zu prüfen.

Die Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) regelt unter welchen Voraussetzungen eine erlaubnisfreie Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Für die Versickerungseinrichtungen sind ausreichend Flächen zur Verfügung zu stellen.

Auf privaten Grundstücken sind Flächen von

- Wegen
- Stellplätzen
- Feuerwehrezufahrten
- Feuerwehraufstellflächen

mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (siehe Ziffern B 8.2, 9.3, 9.4 und 9.5). Hiervon ausgenommen sind Flächen, die auf Grund von Festsetzungen oder anderer Rechtsvorschriften, z.B. Wasserschutz, Altlasten etc., eine Versiegelung erfordern.

Falls aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung technisch nicht bzw. nur mit wirtschaftlich unverhältnismäßig hohem Aufwand umsetzbar sein sollte, ist die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser von Gebäuden oder Oberflächenwasser von Erschließungsstraßen und Wegen in das bestehende Mischsystem der Ammerseewerke gKU Eching zulässig.

2.4 **Grünordnung – Naturschutz und Landschaftspflege**

2.4.1 **Freiflächenplanung**

Die Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die dazu vorgesehene Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der im bauaufsichtlichen Verfahren einzureichen ist.

2.4.2 **Grünordnung**

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis 50 AGBGB hingewiesen, falls der Bebauungsplan keine abweichende Lage festsetzt.

2.4.3 **Pflanzenauswahl**

Nachfolgend angeführte Gehölze sollen nicht gepflanzt werden:

- Einfassungshecken und Solitärgehölze aus Nadelgehölzen wie z.B. Thuja, Fichte, Scheinzypresse
- Nadelgehölze, soweit sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen
- Trauerformen

2.4.4 **Gehölzrodung**

Gehölzrodungen sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 1. September bis 1. März vorzunehmen.

2.4.5 **Artenschutz**

Bezüglich des Artenschutzes wird auf die Anhang 1 Umweltbericht gem. § 2 BauGB verwiesen.

2.5 Immissionsschutz

- 2.5.1 Zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen und vermeidbaren Geräuschimmissionen wird die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros hils consult gmbh „15068_bpl_spl_gu01_v1“ vom 26.10.2015 und die darin vorausgesetzte Betriebsbeschreibung Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- 2.5.2 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der 18. BimSchV in der jeweils gültigen aktuellen Fassung zu beachten.
- 2.5.3 Im Rahmen eines vorausschauenden Schallschutzes ist unnötiges Laufen lassen von Fahrzeugmotoren und Autoradios auf den Parkplatzgeländen zu vermeiden.

2.6 Feuerwehr

- 2.6.1 Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu bemessen, dass eine Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t gewährleistet ist (DIN 14090). Werden Tiefgaragen überquert, ist eine Dimensionierung nach Brückenlastklasse 30 (DIN 1072) erforderlich. Sie müssen ständig in voller Breite, Höhe (Lichtraumprofil) und Länge benutzbar sein.
- 2.6.2 Die Wasserversorgung durch das Wasserwerk Dießen sowie der Grundschutz für die Löschwasserversorgung ist grundsätzlich gewährleistet. Die Planung der Löschwasserversorgung innerhalb des Planungsgebiets wie z.B. Hydrantennetz, Feuermeldestellen etc. erfolgt auf der Ebene der Baueingabeplanung.

2.7 Altlasten - Kampfmittel

2.7.1 Altlasten

Laut Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich einwirken können.

Sollten derartige Erkenntnisse vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen.

In diesem Falle ist die Abfall- / Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 i.V.m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren.

Die weiteren Maßnahmen wie Überwachung der Aushubarbeiten nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbgG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5-8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und §3 Nachweisverordnung und ggf. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach § 10 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall- / Bodenschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.

2.7.2 Kampfmittel

Es liegen keine Erkenntnisse zu vorhandenen Kampfmitteln vor.

2.8 Barrierefreie Nutzung

Es wird verwiesen auf

- Art. 48 BayBO „Barrierefreies Bauen“
- DIN 18040

2.9 Regenerative Energien und Umgang mit Ressourcen

2.9.1 Solare Energiegewinnung

Der Einbau von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik) wird empfohlen.

2.9.2 Energieeinsparung / Wärmedämmung

Für die Gebäude wird ein über die gesetzlichen Anforderungen (GEG) hinausgehender Wärmedämmstandard empfohlen.

2.9.3 Ressourcenverbrauch

Im Sinne der Nachhaltigkeit der Gebäude werden ein Ressourcen schonender und energieeffizienter Einsatz von Materialien und Konstruktionen sowie regenerative Energiekonzepte empfohlen.

2.10 Denkmalschutz

Bodeneingriffe aller Art bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Im Osten grenzt an das Planungsgebiet die Seiboldstraße an, die als Bodendenkmal mit der Denkmalnummer D-1-8032-0004 als Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Brenner-Augsburg) gelistet ist. D.h. auch im Umgriff der Straße kann mit Einzelfunden sowie Niederlassungsspuren gerechnet werden.

2.11 Sporthallen und Sporträume / Schießhalle

2.11.1 Sporthallen und Sporträume müssen den Anforderungen an den Schulsport, Wettkampfsport, Vereinssport, Breiten- und Freizeitsport entsprechen (DIN 18032-1: 2014-11; Sporthallen - Hallen und Räume für Sport und Mehrzwecknutzung)

- Für die Maße der Sporthallen und Sporträume im Einzelnen gilt die DIN 18032-1: 2014-11, Tabelle 1.
- Für das Raumprogramm der Nebenräume zu Sporthallen und Sporträumen gilt die DIN 18032-1: 2014-11, Tabelle 2.

2.11.2 Die sicherheitstechnischen und baulichen Regelungen des Deutschen Schützenbundes e.V. sind einzuhalten (Sportordnung des DSB / SpO 01.01.2023).

Kartengrundlage

Digitale Flurkarte

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

D. Verfahrensvermerke (Prüfung / Angaben durch Marktgemeinde)

1. Aufstellungsbeschluss

Der erste Aufstellungsbeschluss erfolgte am 18.08.2008, die Fortführung des Verfahrens mit Erweiterung des Planungsgebietes wurde am 24.03.2014 beschlossen. In der Sitzung vom 19.10.2015 hat der Bau- und Umweltausschuss den Vorentwurf des Bebauungsplans „Dießen V x – Sportplatz Riederau“ als Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Grundlage für das weitere Verfahren beschlossen.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

*Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte ortsüblich durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Fassung vom 08.04.2016 im Zeitraum vom 23.05.2016 bis 30.06.2016.
Gleichzeitig erfolgte gemäß § 4 (1) BauGB die Beteiligung der Behörden.*

3. Billigungsbeschluss

In der Sitzung vom 18.03.2019 hat der Bau- und Umweltausschuss den Entwurf in der Fassung vom 18.03.2019 gebilligt.

4. Erneuter Billigungsbeschluss

In der Sitzung vom 15.05.2023 hat der Bau- und Umweltausschuss den angepassten Entwurf in der Fassung vom 15.05.2023 gebilligt.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

*Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte ortsüblich durch öffentliche Auslegung des Entwurfes in der Fassung vom 15.05.2023 im Zeitraum vom2023 bis2023.
Gleichzeitig erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden.*

6. Satzungsbeschluss

In der Sitzung vom hat der Gemeinderat den Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.