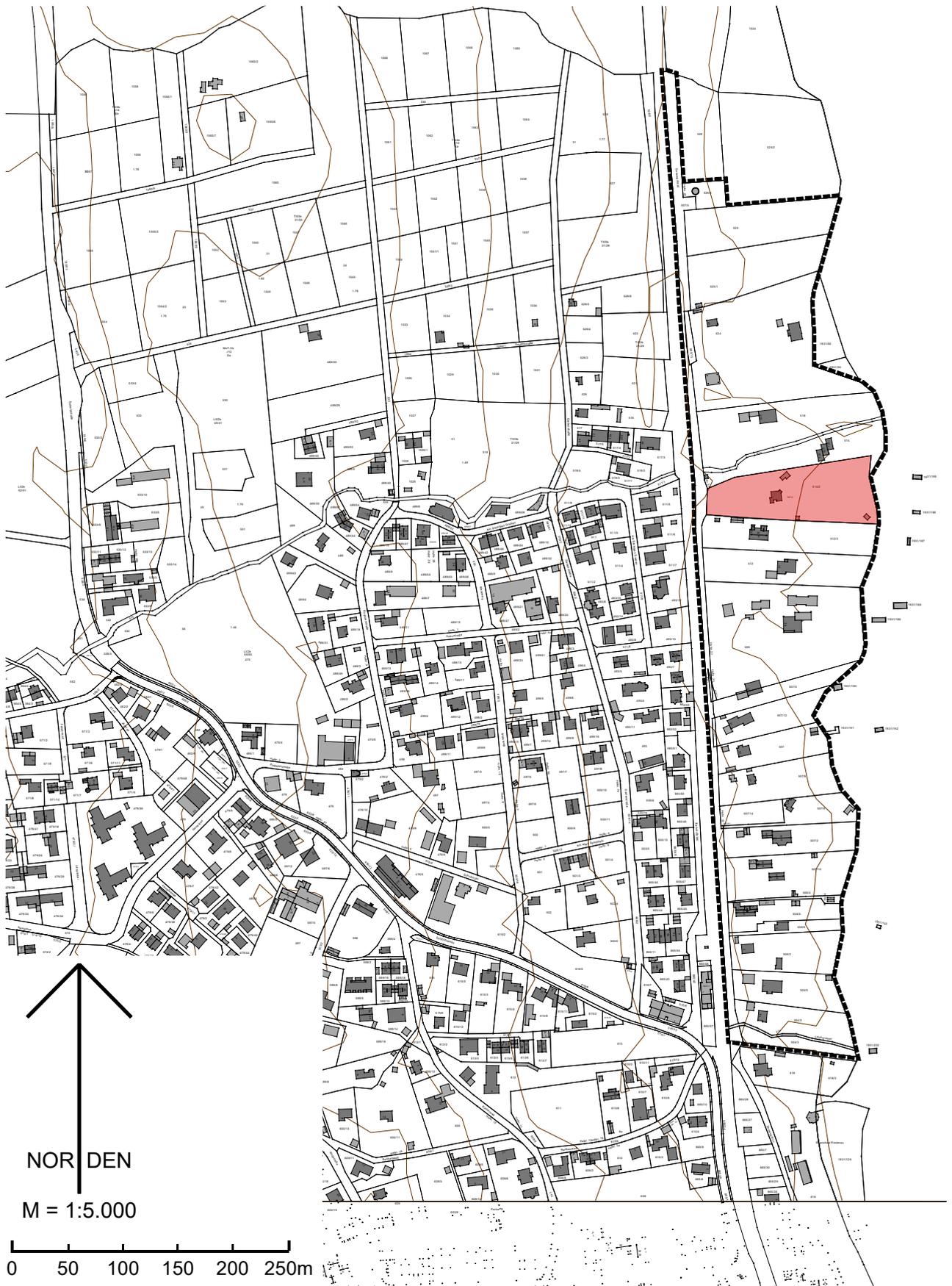


Markt	<b>Dießen am Ammersee</b> Lkr. Landsberg am Lech	
Bebauungsplan	<b>Dießen V e „Seeufer-Nord“</b> <b>3. Änderung</b>	
Entwurf Hochbau	bachhuberarchitektur Springergässchen 12 86152 Augsburg	
Grünordnung	FreiRaumArchitekten GbR Wamsler Rohloff Wirzmüller Untere Bachgasse 15 93047 Regensburg	
Planung	<b>PV</b> 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	Bazarganipour	QS: ChS
Aktenzeichen	DIS 2-101	
Plandatum	17.04.2023 (Entwurf)	

## Satzung

Die Marktgemeinde 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 12/2021.



1931/55

516

515

514

HsNr. 27

18.5

18.5

GR 80

FD

15.5

GR 175

FD

537.0

514/2

33

512/3

512

31

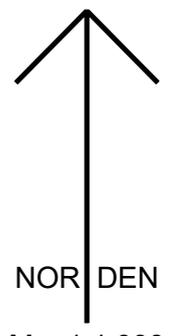
29

509

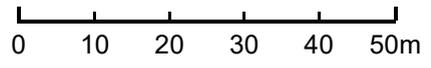
HsNr. 27

HsNr. 25

865/37



M = 1:1.000



**PV**

Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung des Bebauungsplans Dießen V e „Seeufer-Nord“ i.d.F. vom 18.01.1980 und seiner 1. Änderung i.d.F. vom 30.08.1990 und ändert die Festsetzungen und Hinweise. Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Dießen V e „Seeufer-Nord“ i.d.F. vom 18.01.1980 und seiner 1. Änderung i.d.F. vom 30.08.1990 und seiner 2. Änderung i.d.F. vom 08.04.1996 gelten unverändert fort.

## A Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier:  
Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung „Nr. 1.3“ gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dießen V e - „Seeufer-Nord“ i.d.F. vom 30.08.1990 wird wie folgt neu gefasst:

### 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.3 **GR 175** zulässige Grundfläche (GR) in m<sup>2</sup>, z.B. 175 m<sup>2</sup>

1.3.1 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassenüberdachungen und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 35 v. H. der nach A 1.3 zulässigen Grundfläche festgesetzt. Die Gesamt-GRZ gem. A 1.3.2 ist einzuhalten.

1.3.2 Die nach A 1.3 festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,1 überschritten werden.

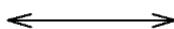
1.3.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Terrassenüberdachungen und Balkone in der Tiefe um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss bei Außentreppen, Vordächern, Terrassenüberdachungen und Balkonen mind. 2 m betragen.

Die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Dießen V e - „Seeufer-Nord“ i.d.F. vom 18.01.1980 werden wie folgt geändert und ergänzt:

### 2.0 Bauweise, Baugrenzen, Baugestaltung



Baugrenze



festgesetzte Firstrichtung

FD

Flachdach

Die Wandhöhe beträgt bei Flachdächern maximal 3,0 m, gemessen von der festgesetzten Höhenkote bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Attika.

I + D

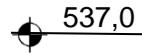
Haustyp I+D :

1 Vollgeschoß mit Dachgeschoß, Satteldach, Dachneigung 32° - 40°, Wandhöhe max. 3,0 m.  
Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhenkote bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante (OK) Dachhaut bei geneigten Dächern.

II

Haustyp II:

2 Vollgeschoße, Satteldach, Dachneigung 39° - 41°, Wandhöhe max. 6,25 m.  
Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhenkote bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante (OK) Dachhaut bei geneigten Dächern.

 537,0

Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der Wandhöhe, z.B. 537,0 m ü. NHN.

2.6 Die Breite von Gauben beträgt max. 1,50 m Außenmaß. Der Abstand von Gaube zum Ortgang beträgt mind. 1,40 m. Liegende Dachfenster und Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.7 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen der Neubauten zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Module sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen.

## 5.0 Nebenanlagen und Garagen



Fläche für Nebenanlagen und Garagen

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.

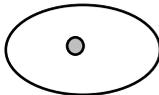
Die Wandhöhe darf maximal 3,0 m betragen. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut bzw. bis zum Schnittpunkt mit der Attika.

Die maximale Grundfläche wird mit insgesamt 80 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## 9.0 Grünordnung

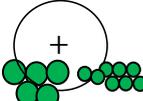
9.1 Bestandserhalt

9.1.1



Zu erhaltender Baumbestand, für den Geltungsbereich ist die Bestandssicherung festgesetzt. Das bestehende Geländeneiveau darf im gesamten Kronentraufbereich der Bestandsbäume nicht verändert werden.

9.2. Neupflanzung/Ansaat

9.2.1  zu pflanzende Bäume und Sträucher

9.2.2 Es müssen überwiegend (70%) folgende Gehölzarten gepflanzt werden:

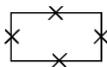
Acer pseudoplatanus, Alnus glutinos, Fagus sylvatica, Malus sylvestris, Prunus padus, Prunus avium, Prunus sargentii, Prunus cerasifera, Obstbäume in Sorten, Salix alba, Tilia platyphyllos, Quercus robur, Ilex aquifolium, Taxus baccata, Lonicera xylosteum, Viburnum opulus

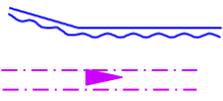
9.2.3 Die Ansaaten müssen mit autochtonem Saatgut erfolgen.

## B Nachrichtliche Übernahmen

1  Einzeldenkmal Villengarten D-1-81-114-151  
Für die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen im Nähebereich von Baudenkmalern gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Verfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

## C Hinweise

- 1  geplante Bebauung
- 2  bestehende Grundstücksgrenze
- 3 514/2 Flurstücksnummer, z.B. 514/2
- 4  bestehende Bebauung
- 5  abzubrechende Bebauung
- 6  Höhenlinien
- 7  Regenwasserabfluß und Kaltluftabfluß von West nach Ost ermöglichen

- 8  Hochwassergefahrenfläche HQ 100
- 9  Abwasserleitung

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.

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.

Aufgrund der zunehmenden Hochwasserproblematik und den im Gemeindegebiet in der Regel nicht oder nur gering aufnahmefähigen Böden sind bei künftigen Neubaumaßnahmen grundsätzlich Regenrückhalteeinrichtungen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen. Die technischen Details richten sich nach den einschlägigen Regelwerken, wie TRENGW, TREN OG und NWFreiV, DWAV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

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 eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z. B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o. ä.).

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.

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.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Außerdem muss bei der Stellung der Gebäude darauf geachtet werden, dass diese kein Hindernis für den Abfluss des Oberflächenwassers und der Kaltluft darstellen. 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.

- 10 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.
- 11 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. Es wird darauf hingewiesen, dass für Sanierungsarbeiten am Baudenkmal sowie beim Anbau an das Baudenkmal eine Erlaubnis gemäß Art. 6 DSchG erforderlich ist.
- 12 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.
- 13 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.
- 14 Für den Verbindungsbau sind im Bereich der verglasten Flächen Maßnahmen gegen Vogelschlag zu treffen. Die neuen Gebäude sind so zu stellen, dass der Luftaustausch von West nach Ost - zwischen Seestrasse und Ammersee nicht behindert wird.

---

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 12/2021. 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 ..... ..... <b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Dießen am Ammersee, ..... ..... Sandra Perzul, Erste Bürgermeisterin

## Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 21.03.2022 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum 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 zum 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. Der Markt Dießen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dießen am Ammersee, den .....

(Siegel)

.....  
Sandra Perzul, Erste Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

Dießen am Ammersee, den .....

(Siegel)

.....  
Sandra Perzul, Erste Bürgermeisterin

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 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)

.....  
Sandra Perzul, Erste Bürgermeisterin