

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	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.



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 zum oberen 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 landschaftlichen 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.

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

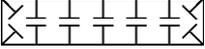
8 Grünordnung, Einfriedungen

8.1  private Grünfläche

8.2 Je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche ist außerhalb der Fläche nach Nr. 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.

- 8.3 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.

9 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

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

- 9.1.1 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.

- 9.1.2 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 mit autochthonem Saatgut zu begrünen. Bestehendes extensives Grünland ist zu erhalten.

- 9.1.3 A3 Feuchtmulde als Oberflächenwasserretention ohne Dauerstau

Pflanzgebot: Injektionspflanzung mit Schilf und Rorkolben. Bestehende Flächen in der festgesetzten Ausprägung sind zu erhalten.

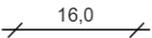
- 9.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. A 9.1 sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur für die Anlage flächiger Versickerungsmulden einschließlich ihres Massenausgleichs und landschaftlichen Einbindung und die Verbesserung von Regenwasserrückhaltung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

- 9.3 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.

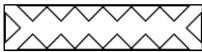
- 9.4 Für Stellplätze, ihre Zufahrten und sonstige Wege sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

- 9.5 Die Flachdächer sind zu begrünen. Mindestanforderung ist eine extensive Begrünung mit einer Gesamtaufbauhöhe von wenigstens 15 cm. Dachbereiche mit technischen Dachaufbauten sind davon ausgenommen

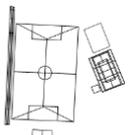
10 Bemaßung

 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 NHN,
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: | Sträucher: |
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | Carpinus betulus (Hainbuche) |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Cornus mas (Kornelkirsche) |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) |
| Betula pendula (Sand-Birke) | Corylus avellana (Haselnuss) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn) |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche) | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | Frangula alnus (Faulbaum) |
| Pyrus pyraeaster (Wild-Birne) | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche) | Ligustrum vulgare (Liguster) |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere) | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | Rosa arvensis (Feld-Rose) |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | Salix caprea (Sal-Weide) |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| Ulmus glabra (Berg-Ulme) | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) |
| | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |
- 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.
- 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 ordnungs-

gemäßiger Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten können.

- 13 Hangwasser und Grundwasser
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem 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 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.

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.

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

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.

4. Der Markt Dießen am Ammersee 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)

.....
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

