

Gemeinde

Dietramszell

Lkr. Bad Tölz – Wolfratshausen

Bebauungsplan

Ascholding Nr. 12
Nördlich der Isarstraße
1. Änderung

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

Krimbacher

QS: Mar

Aktenzeichen

DIT 2-42

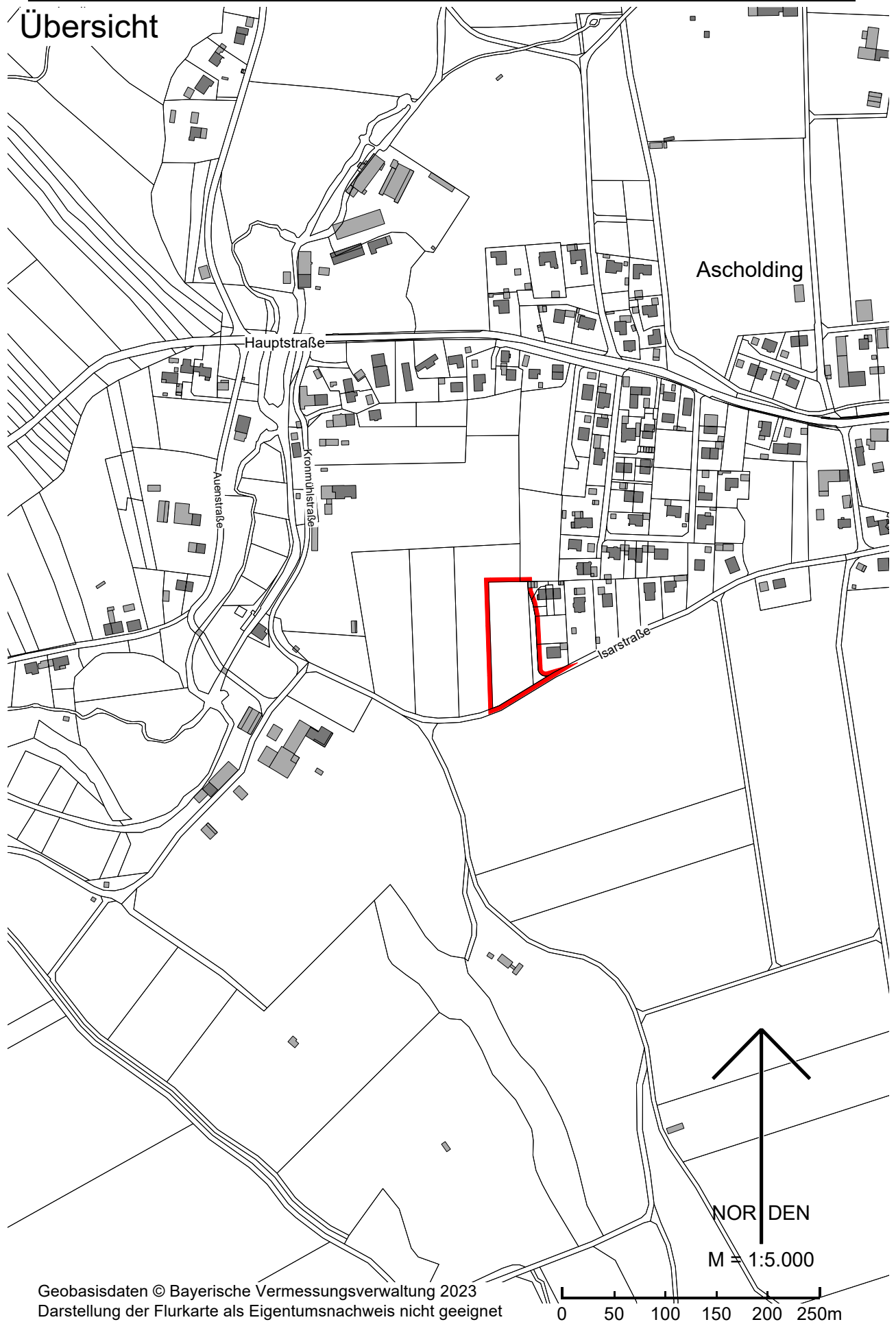
Plandatum

01.07.2025 (Vorentwurf)

Satzung

Die Gemeinde Dietramszell 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.

Übersicht



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Ascholding Nr. 12 – Nördlich der Isarstraße i.d.F. vom 11.06.2019.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: Zulässige Grundfläche und Bauweise

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.1.1 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 2.2 Je Einzelhaus als Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte oder Haus in Hausgruppe als Wohngebäude ist max. 1 Wohnung zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 140** maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 140 qm
- 3.1.1 Bei gemäß A 4.1 festgesetzten Einzel- und Doppelhäusern wird für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Wintergärten eine zusätzliche Grundfläche von maximal 100 m² festgesetzt. Bei gemäß A 4.2 festgesetzten Hausgruppen wird für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Wintergärten eine zusätzliche Grundfläche von maximal 130 m² festgesetzt.
- 3.1.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen auf den Parzellen 2 bis 5 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60 sowie auf Parzelle 1 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.
- 3.2  **602,7** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe, z.B. 602,7 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170))
- 3.3 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,8 m
- Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

- 3.4 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu der gemäß A 3.2 festgesetzten Höhe zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

- 4.1  Nur Einzel- oder Doppelhaus zulässig
- 4.2  Nur Hausgruppe zulässig
- 4.3  Baugrenze
- 4.4  Baugrenze für Dachüberstände, Terrassen, Wintergärten, Balkone und Außentreppen
- 4.5  An der markierten Fassade werden durch die nach Festsetzung A 4.3 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den nach A 3.3 und A 6.1.2 festgesetzten Gebäudehöhen Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen mit einer abweichenden Tiefe als nach Art. 6 BayBO bzw. der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Dietramszell erforderlich, zulässig sind.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Garagen, Carports oder offene Stellplätze
- Garagen und Carports sind nur innerhalb der gemäß A 5.1 festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 5.1.1 Anstelle von Garagen sind auch überdachte, offene Holzkonstruktionen (sog. Carports) mit begrünten Wänden oder Stützen zulässig. Für die bauliche Gestaltung der Garagen/ Carports gelten die gemäß A 6 für Hauptgebäude erlassenen Festsetzungen entsprechend. Es sind auch begrünte Dächer mit einer Dachneigung von 11° bis 22° zulässig.
- 5.1.2 In den Parzellen 1 bis 3 beträgt die maximal zulässige Grundfläche je Garage 42 qm.
- 5.1.3 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/ Carports wird mit max. 3,0 m im Mittel festgesetzt.
- 5.2  Fläche für Stellplätze
- Offene Stellplätze sind nur innerhalb der gemäß A 5.1 und A 5.2 dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- 5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt maximal 15 m² je Einzel- und Doppelhaus sowie insgesamt maximal 10 m² je Haus in Hausgruppe sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten. Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m im Mittel festgesetzt.

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Für Hauptgebäude ist nur symmetrisches Satteldach zulässig.

- 6.1.1  festgesetzte Hauptfirststrichtung

- 6.1.2 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 20° bis 29°.

- 6.2 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.

- 6.3 Liegende Dachfenster sind zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 6.4 Bei dem Mittelhaus der als Hausgruppe festgesetzten Gebäude ist an maximal einer Traufseite maximal ein Quergiebel oder Standgiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Wandlänge zulässig. Die Wandhöhe des Quergiebels oder Standgiebels darf die Wandhöhe des Hauptgebäudes um max. 1,0 m überschreiten. Der First des Quer-/Standgiebels muss mindestens 40 cm unter dem Dachfirst des Hauptgebäudes liegen.

- 6.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig.

- 6.6 Hausgruppen und Doppelhäuser sind profilgleich ohne Versatz und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.

7 Verkehrsflächen

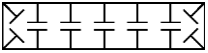
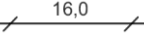
- 7.1  Straßenbegrenzungslinie

- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche

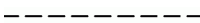
- 7.3 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung und Einfriedungen

- 8.1  öffentliche Grünfläche

- 8.2  zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3,0 m abweichen.
- 8.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu gestalten, zu begrünen und zu bepflanzen.
- 8.4 Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche sind mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum sowie 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
- 8.5 Säulenformen bei Baumpflanzungen, geschnittene Hecken (Formhecken), Thujahecken und Bambushecken sind unzulässig.
- 8.6 Mindestpflanzqualitäten:
- Für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen.
- 8.7 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 9 Natur- und Artenschutz
- 9.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 9.2 Die Ausgleichsfläche auf [Flurstück xx der Gemarkung xx](#) wird den Eingriffs-[Flurstücken xx der Gemarkung xx](#) zugeordnet.
- 9.3 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm auszuführen.
- 10 Bemaßung
- 10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3  Bauparzelle mit Nummer
- 4 826/7 Flurstücksnummer, z.B. 826/7
- 5  bestehende Bebauung
- 6 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Dietramszell in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
 - Stellplatzsatzung
 - Abstandsflächensatzung
 - Ortsgestaltungssatzung

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden einzelne Vorgaben der Satzung durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzt.
- 7 Grünordnung
 - 7.1 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

<u>Bäume:</u> 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)	<u>Sträucher:</u> Carpinus betulus (Hainbuche) Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Corylus avellana (Haselnuss) Crataegus laevigata (Zweiggr. Weißdorn) Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) 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)
--	---

+ heimische Obstbaumsorten
- 8 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.

9 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. 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). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2023.
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 Dietramszell, den

.....
Josef Hauser, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.04.2023 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung 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 mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung 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 Gemeinde Dietramszell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dietramszell, den

(Siegel)

.....
Josef Hauser, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Dietramszell, den

(Siegel)

.....
Josef Hauser, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 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. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 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.

Dietramszell, den

(Siegel)

.....
Josef Hauser, Erster Bürgermeister