| | |
|---|---|
| Gemeinde | **Dietramszell**<br>Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen |
| Bebauungsplan | Fraßhausen Nr. 2<br>Fraßhausen Nord |
| Entwurf | WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH<br>Hohenwarter Straße 124<br>Tel.: 08441 5046-0, Fax: 08441 490204<br>info@wipflerplan.de www.wipflerplan.de |
| Planung | **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München<br>Körperschaft des öffentlichen Rechts<br>Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München<br>Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389<br>pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de |
| Bearbeitung | Krimbacher QS: LKe |
| Aktenzeichen | DIT 2-50 |
| Plandatum | 09.09.2025 (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.

Übersichtsplan M 1 : 5.000

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Fraßhausen“, bekannt gemacht am 01.12.1998, vollständig.

# A Festsetzungen

## 1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen: Maß der baulichen Nutzung

1.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Maß der baulichen Nutzung sowie Art der baulichen Nutzung: zulässige Nutzungen innerhalb der festgesetzten Dorf- und Mischgebiete

## 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 (MD) Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO.

2.1.1 Folgende nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen und nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2.1.2 LW Auf den gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe

2.1.3 LW/G Auf den gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- sonstige Gewerbebetriebe

2.2 (MI) Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

2.2.1 Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2.2.2 G Auf den gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe

2.3 Je Einzelhaus als Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte als Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Abweichend von Satz 1 ist auf dem nördlichen gemäß A 1.3 begrenzten Teilbereich der Fl.Nr. 550 je vollendete 400 qm Grundstücksfläche des Teilbereichs 1 Wohnung zulässig.

## 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 150** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 150 qm

3.1.1 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen wie folgt überschritten werden:

- auf dem Grundstück Fl.Nr. 532/10 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,70
- auf den Grundstücken Fl.Nrn. 518/2, 518/3, 522, 532/9, 535, 545, 545/3 und 550 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,80
- auf allen weiteren Grundstücken bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.

3.1.2 Als Fläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebend sind jeweils die gemäß A 1.2 und A 1.3 begrenzten Teilbereiche.

3.2 **707,8** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null, Höhenbezugspunkt für die Bemessung der max. zulässigen Wand-, z.B. 707,8 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170))

3.3 **WH 7,0** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 7,0 m

Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

## 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1 Es sind ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

4.2 Baugrenze

4.3 Baugrenze für Dachüberstände, Terrassen, Balkone und Außentreppen

4.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

# 5 Bauliche Gestaltung

5.1 Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich mit symmetrischem Satteldach zulässig. Die Dachneigung beträgt 20° bis 29°. Der First ist parallel zur Gebäudelängsseite auszubilden.

5.2 Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.3 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Modulteile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen.

5.4 Doppelhäuser sind profilgleich mit gleicher Dachform und -neigung ohne Versatz und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen

5.5 Zu öffentlichen Straßen hin und zur freien Landschaft sind Einfriedungen nur als Bretter- oder Lattenzäune in Holz bis zu einer maximalen Höhe von 1,10 m, gemessen von der Oberkante der angrenzenden Straße, oder als Heckenpflanzung zulässig. Mauern und Maschendrahtzäune sind hier generell unzulässig.

5.6 Fassaden, die aufgrund von Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Geländehöhe wasserdicht zu errichten.

# 6 Verkehrsflächen

6.1 öffentliche Verkehrsfläche

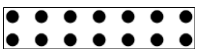
6.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Flächen

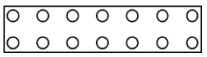
6.3 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die der Lkw-Anlieferung dienen.

# 7 Grünordnung

7.1 private Grünfläche

7.2 zu erhaltender Baum

7.3  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.4  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Umgrenzung sind zwei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden.

7.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke müssen wasseraufnahmefähig gestaltet werden.

7.6 Stellplätze sind durch Pflanzung eines heimischen Laubbaums nach jedem fünften Stellplatz zu gliedern.

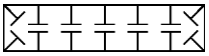
7.7 Mindestpflanzqualitäten:

- Für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Für Baumpflanzungen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Heister, einmal verpflanzt, 150 bis 200 cm zu verwenden.
- Sonstige Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.

7.8 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.

7.9 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

## 8 Natur- und Artenschutz

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

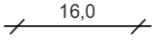
8.2 Die Lage der Ausgleichsflächen und die Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8.3 Abzubrechende Gebäude und zu fällende Bäume sind vor dem Abbruch oder der Fällung auf Gebäudebrüter und Quartiere von Fledermäusen zu prüfen. Im Falle eines Besatzes sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Individuen zu treffen.

8.4 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm auszuführen.

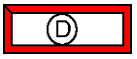
8.5 Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sind nur LED-Leuchten mit einer insektenfreundlichen Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin zu verwenden. Es sind geschlossene Leuchtengehäuse zu nutzen und der Lichtstrahl nach unten zu richten.

## 9 Bemaßung

9.1 

Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

# B Nachrichtliche Übernahmen

1  Einzeldenkmal

# C Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2 zu entfernende Grundstücksgrenze

3 550 Flurstücksnummer, z.B. 550

4 bestehende Bebauung

5

Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170))

6 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Dietramszell in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Stellplatzsatzung
- Abstandsflächensatzung
- Gestaltungssatzung

7 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.

8 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.

9 Grünordnung

9.1 Im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

9.2 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 pyraster (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) |
| | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) |
| + heimische Obstbaumsorten | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |

10 Artenschutz

10.1 Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen verboten, Bäume sowie Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Ist eine Rodung und Baufeldfreimachung innerhalb dieser Zeitspanne notwendig, ist eine gesonderte Befreiung zu beantragen, über die die untere Naturschutzbehörde nach den Voraussetzungen des § 67 BNatSchG entscheidet.

10.2 Im Falle von Abbruchs-, Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen muss ausgeschlossen werden, dass ggf. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.

11 Niederschlagswasserbeseitigung

11.1 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

11.2 Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässer-benutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

| | |
|---|---|
| Kartengrundlage | Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2024. 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 .....<br><br>.....<br>**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München |
| Gemeinde | Dietramszell, den .....<br><br>.....<br>Josef Hauser, Erster Bürgermeister |

# Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom …… die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …… hat in der Zeit vom …… bis …… durch Veröffentlichung im Internet stattgefunden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am …… entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis …… zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …… auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert worden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …… wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …… und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… eingeholt.

6. Die Gemeinde Dietramszell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom …… den Bebauungsplan 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 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.

Dietramszell, den .....

.....

(Siegel) Josef Hauser, Erster Bürgermeister