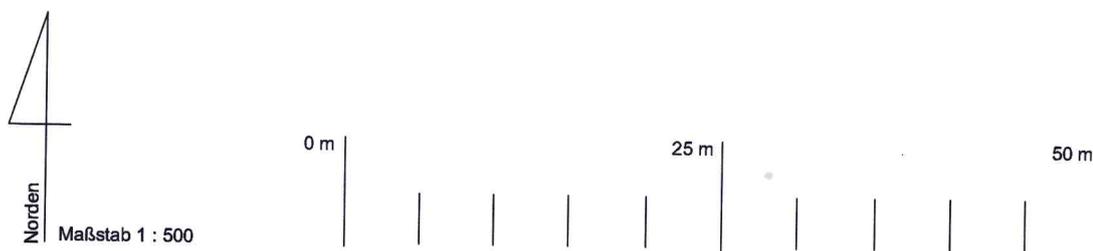


GEMEINDE SCHONDORF

BEBAUUNGSPLAN "AM EICHET-SÜD"



Eberhard von Angerer Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister Lohensteinstr. 22 81241 München T.: 089-561602 F.: 089-561658
mail@vonangerer.de
Grünordnung: Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten Sportplatzweg 2 82362 Weilheim T.: 0881-9010074 F.: 0881-9010076
mail@vogl-kloyer.de

München, 09.04.2008
geändert, 28.05.2008



259

259/2

259/5

259/4

260/2

75

303/2

Am Eichert 236/1

196/2

Bestand 557,80 m ü NN

259/10

261/5

Bestand 554,75 m ü NN

260

302/4

GR 286
III 8 WE
OK FFB EG:
558,15 m ü NN

GR 286
III 8 WE
OK FFB EG:
557,65 m ü NN

GR 286
III 8 WE
OK FFB EG:
556,90 m ü NN

261/2

1/9

WA TGA

GR 286
III 8 WE 261
OK FFB EG:
557,30 m ü NN

301

GR 286
III 8 WE
OK FFB EG:
557,80 m ü NN

GR 286
III 8 WE
OK FFB EG:
556,40 m ü NN

262/2

300

Bestand 558,08 m ü NN

Lärmschutzwand OK = 560,45 m ü NN

GR 286
III 8 WE
OK FFB EG:
557,80 m ü NN

GR 286
III 8 WE
OK FFB EG:
556,40 m ü NN

196/52

263

19,70

Bestand 553,80 m ü NN

262/3

262/4

263/2

264

Die Gemeinde Schondorf erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet **"Am Eichel-Süd"** als

S a t z u n g .

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. drei Vollgeschosse)

GR 286 maximal zulässige Grundfläche (z.B. 286 qm)

3. Baugrenzen

 Baugrenze

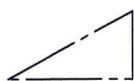
4. Verkehrsflächen

 öffentliche Verkehrsfläche

 Fuß- und Radweg

 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

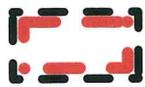
 Straßenbegleitgrün

 Sichtdreieck (vgl. C.9)

 Fläche für Bahnanlagen

5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Fläche für Garagen und Stellplätze

7.

St

Sstellplätze

7.1

TGa

Tiefgarage

7.2

OK FFB EG:
556,00 m ü NN

Höhe des Fertigfußbodens Erdgeschoß in Meter
über Normalnull (z.B. 556 m ü NN / siehe C.3.3)

7.3

14,50

Maßangabe in Metern (z.B. 14,50 m)

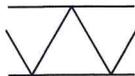
8.

8 WE

max. Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude (z.B. 8 Wohneinheiten)



Lärmschutzwand



Anbaufreie Zone



Ein- und Ausfahrt

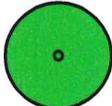
9.

6. Grünordnerische Festsetzungen



zu pflanzender kleinkroniger Baum, StU min. 14 - 16 cm

10



zu pflanzender mittel- bis großkroniger Baum, StU min. 16 - 18 cm

10



zu erhaltender Baum mit Bezeichnung der Art

Bi

Birke

Ei

Eiche

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

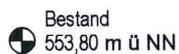


bestehende Grundstücksgrenzen

10

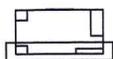
261

Flurstücksnummern



Ca-Bestandshöhe in Meter über Normalnull (z.B. 553,80 m ü. NN / siehe C.5)

10



vorgeschlagene Baukörper



vorgeschlagene Tiefgaragenrampe



vorgeschlagene Baumpflanzungen auf privaten Grünflächen (vgl. C. 10.1)

10

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die angegebenen Werte für die Grundfläche (GR), die Anzahl der Vollgeschosse und Wohneinheiten je Wohngebäude sowie die Wandhöhe (siehe C.3) gelten als Höchstgrenze.

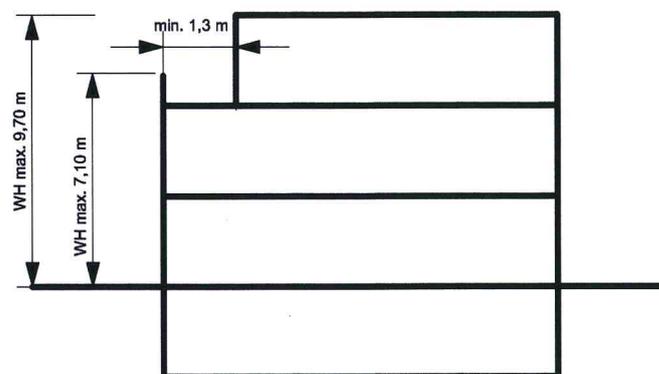
Für Anlagen im Sinne des §19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden

3. Haustyp

3.1 Maximal III Vollgeschosse, wobei die Geschossfläche des obersten Vollgeschoss (3. Obergeschoss) maximal 235 qm betragen darf.

3.2 Dächer sind als Flachdächer (Dachneigung max. 3°) auszuführen.

3.3 Die Wandhöhe (Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zur Oberkante der Brüstungsmauer oder bis zur Oberkante der Attika) darf für die zwei unteren Vollgeschosse einschließlich Brüstungsmauer des darüberliegenden 3. Obergeschosses maximal 7,10 m betragen. Die Wandhöhe des 3. Obergeschosses darf 9,70 m nicht überschreiten.



3.4 Abweichungen von den festgesetzten Fertigfußbodenhöhen im Erdgeschoss bis 20 cm können ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen auf maximal drei Gebäudeseiten durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden. Auf den Balkonen ist die Errichtung von einem geschlossenen Abstellraum je Wohneinheit bis zu einer Größe von jeweils 6,0 qm auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Errichtung von Nebenanlagen zur Unterbringung von Müllbehältern, Fahrrädern und Gartengeräten bis zu einer Grundfläche von 25 qm je Haus ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Höhenlage der Gebäude

Das Gelände des alten Sportplatzes kann zur Höhenlage der angrenzenden Grundstücke aufgefüllt werden (vergleiche Planzeichnung).

6. Gestaltung der Gebäude

6.1 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschalte Flächen auszuführen.

6.2 Mülltonnenbehälter sind, wenn Sie nicht in die Gebäude, Stützmauern oder Einfriedungen integriert werden, mit einheimischen Gehölzen einzugrünen.

7. Garagen und Stellplätze

- 7.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, bzw. innerhalb der besonders festgesetzten Flächen, sonst. Stellplätze ausschließlich innerhalb der besonders festgesetzten Flächen zulässig.
- 7.2 Zwischen der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Stauraum von mindestens 4,0 m freizuhalten.
- 7.3 Die Tiefgaragenrampe kann überdacht werden. Die Überdachung muss als Flachdach bzw. flach geneigtes Dach (Dachneigung max. 10°) ausgeführt werden.

8. Immissionsschutz

Für alle Gebäude ist eine raumluftechnische Anlage zwingend vorgeschrieben. Alle Außenbauteile sind mindestens gemäß DIN 4109, Kap. 5 auszubilden. Die resultierenden Schalldämmwerte aus Wand und Fenster einschließlich aller flankierenden Bauteile müssen mind. den Grenzwerten der Tabelle 8 bis 10 gerecht werden.

Zum Schutz des nordöstlichen Hauses vor der durch den Bahnverkehr hervorgerufenen Erschütterung wird der bereichsweise Einbau einer Dränmatte entlang der Kellerwände festgesetzt. Der Einbau hat in Abstimmung mit einem Erschütterungsgutachter zu erfolgen.

9. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe (ausgenommen einzelstehende, hochstämmige in Sichthöhe unbelaubte Bäume, der Astansatz darf 2,80 m Höhe nicht unterschreiten), gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnhöhe, unzulässig.

10. Grünordnung

10.1 Begrünung des Baugrundstückes

Die Freiflächen um die Gebäude, großteils über der geplanten Tiefgarage gelegen, sind zu begrünen und mit locker gestreuten einheimischen kleinkronigen Laubbäumen (Halb- oder Hochstämme) zu bepflanzen. Die Pflanzdichte muss mindestens 1 Baum je 250 qm unbebauter Grundstücksfläche betragen.

Die Überdeckung der Tiefgarage muss auf den nicht mit Gebäuden oder Wegen überbauten Flächen, die zur Begrünung mit Bäumen vorgesehen sind, mindestens 60 cm bis zur fertigen Geländeoberkante betragen und einen fachgerechten Bodenaufbau aufweisen. Unterschreitungen dieser Mindestüberdeckung, die sich durch die Abtreppung der Tiefgaragendecke unterhalb der geneigten Geländeoberfläche ergeben, sind zulässig.

Durch die Einbindung in das Gelände notwendig werdende luftberührte Tiefgaragenaußenwände sind zu begrünen oder mit Gabionen zu gestalten.

Die festgesetzte Lärmschutzwand ist auf der straßenzugewandten Westseite zu begrünen.

- 10.2 Rodungen zu entfernender Gehölze dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar vorgenommen werden. Bei erforderlicher Abweichung von dieser Festlegung ist eine Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Landsberg/ Lech einzuholen.

10.3 Zu erhaltende und zu pflanzende Bäume

Der vorhandene Baumbestand ist gemäß der zeichnerischen Festsetzungen zu erhalten, bzw. zu ergänzen. Die zu pflanzenden Bäume dürfen in ihrer Lage verschoben werden, wenn eine detaillierte Planung dies erforderlich macht. Die festgesetzte Anzahl darf nicht unterschritten werden.

Zu erhaltender Baumbestand ist während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

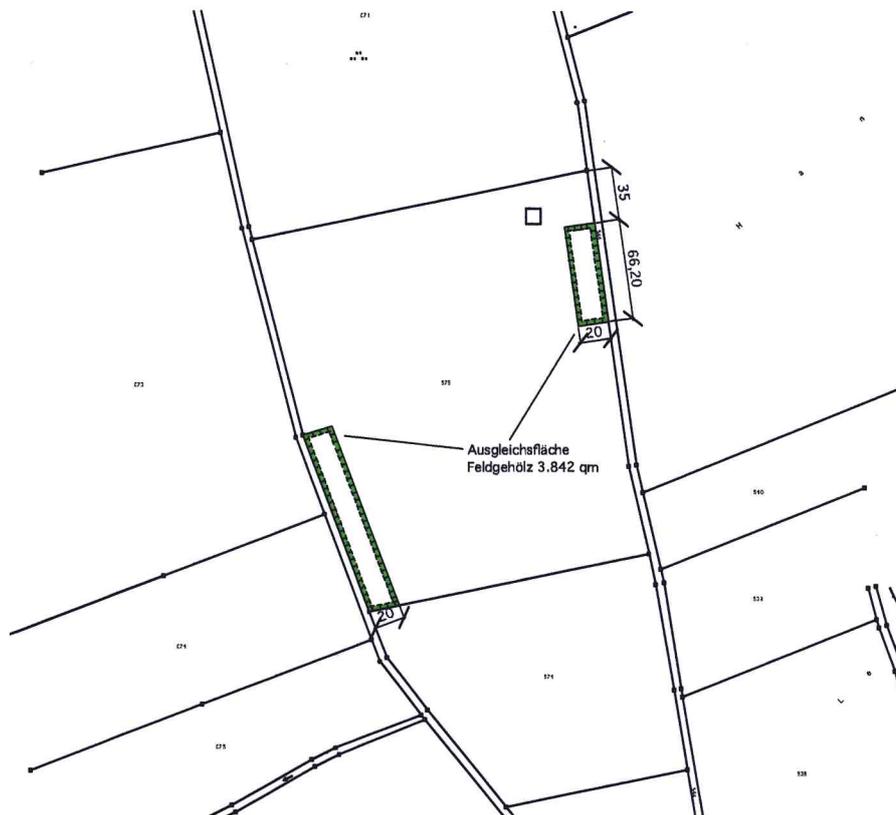
10.4 Versiegelung

Oberirdische Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

10.5 Ökologischer Ausgleich

Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayer. Umweltministeriums 3.842 qm Ausgleichsfläche notwendig.

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Flur-Nr. 575, Gemarkung Schondorf, durch Entwicklung eines Feldgehölzes auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche. Das Grundstück ist nicht im Eigentum der Gemeinde, eine dingliche Sicherung ist vorzunehmen.



Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 575, Gem Schondorf M 1/5000

11. Wasserwirtschaft

- 11.1 Anfallendes Regenwasser und möglicherweise ansteigendes Grundwasser auf dem Grundstück muss über eine geeignete Rückhaltung z.B. Rigolenbauwerke und nachfolgendem Drosselbauwerk einem gemeindlichen Regenwasserschacht zugeführt werden. Drainagebauwerke können der Regenrückhaltung angerechnet werden.

Der Drosselschacht muss einen Notüberlauf erhalten, der die Gebäude bei besonderen Regenereignissen und ansteigendem Grundwasser vor Überflutung schützt. Der Notüberlauf ist ebenfalls in einen gemeindlichen Übergabeschacht zu entwässern.

- 11.2 Die Errichtung von Regenwasserentwässerungsanlagen muss in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim erfolgen. Es sind die maßgebenden Regelwerke zu beachten.
- 11.3 Die Entwässerung des auf dem Grundstück anfallenden Schmutzwassers hat in den öffentlichen Kanal in der Straße Am Eichet zu erfolgen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Stellplätze

Für den Stellplatznachweis gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schondorf in der jeweils gültigen Fassung.

2. Einfriedungen

Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Schondorf in der jeweils gültigen Fassung.

3. Stromversorgung

Erforderliche Kabelverteiler und Anschlusschränke werden im Straßen- und Gehwegbereich vorderfrontbündig in die Einfriedungen integriert.

4. Denkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

en
um
sh
teile
us
itterung
u hat
z
grünen
) zu
he
lächen,
ber-
indest-
lände-
de sind
vor-
r
zu er-
lierte
p 4 vor
ibilden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 26.06.1996 gefasst und am 22.08.2002 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 09.04.2008 hat in der Zeit vom 28.04.2008 bis 23.05.2008 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB; Infoabend am 29.04.2008).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 09.04.2008 hat in der Zeit vom 22.04.2008 bis 26.05.2008 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 28.05.2008 gebilligten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 28.05.2008 hat in der Zeit vom 09.06.2008 bis 08.07.2008 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 09.07.2008 wurde vom Gemeinderat am 09.07.2008 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Schondorf am Ammersee, den 23.07.2008

Peter Wittmaack, Erster Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 10.07.2008; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BAuGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.07.2008 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Schondorf am Ammersee, den 21.10.2008

Ralf Müller, Verwaltungsoberamtsrat