Die Gemeinde Schondorf a. Ammersee erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB -, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – diesen Bebauungsplan als

Satzung

Diese Satzung besteht aus:

Teil 1: Text
Teil 2: Planzeichnung
Teil 3: Planzeichen
Teil 4: Zeichnerische Festlegungen und Systemzeichnungen
Teil 5: Verfahrensvermerke

Teil 1: Text

Teil 1 / A Festsetzungen durch Text

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Bauweise
Zulässig sind Einzelhäuser; es gilt offene Bauweise.

1.3 Wohnungsanzahl
In Wohngebäuden sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) für das Hauptgebäude ist in jedem Bauraum ausgewiesen. Unterbauung der Grundstücke sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um 90 v.H. überschritten werden.

2.3 Haustypen

Haustyp 1:
Maximal 2 Vollgeschosse
Die maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhen in m über NN sind in jedem Bauraum ausgewiesen. Die maximal zulässige Firsthöhe in m über NN ist in jedem Bauraum ausgewiesen. Bei Flachdachausbildung darf der höchste Punkt der Attika die festgelegte Wandhöhe nicht überschreiten. Bei Pultdachausbildung darf der höchste Punkt jeder Wand die festgelegte Wandhöhe nicht überschreiten.

Haustyp 2 (Villa Flur-Nr. 109):
Maximal 3 Vollgeschosse, wobei das 3. Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig ist. Die maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhen in m über NN sind im Bauraum ausgewiesen. Die maximal zulässige Firsthöhe in m über NN ist im Bauraum ausgewiesen.

Haustyp 3 (Villa Flur-Nr. 117):
Maximal 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, welches kein Vollgeschoss sein darf. Die maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhen in m über NN sind im Bauraum ausgewiesen. Die maximal zulässige Firsthöhe in m über NN ist im Bauraum ausgewiesen.

2.4 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe / Tiefe von max. 0,50m zulässig. Senkrechte Geländeabstützungen mit Ausnahme der Grenzmauer zur Seestraße dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

2.5 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 und 7 BayBO dürfen nicht unterschritten werden.

2.6 Nebenanlagen
Genehmigungsfreie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind unter Einhaltung der BayBO auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch in den Flächen für Vorgartengrün zugelassen

2.7 Nebenanlagen für Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telefon- und Abwasserbeseitigung
Diese sind zugelassen auch wenn hierfür keine besonderen Flächen ausgewiesen sind. Versorgungsleitung des Nieder- und Mittelspannungsnetzes sind unterirdisch zu führen. Die Aufstellung von Stromverteilerkästen hat vorderfrontbündig auf den Baugrundstücken zu erfolgen.

3 Bauliche Gestaltung, Fassaden

3.1 Dachaufbauten, Dacheinschnitt
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

3.2 Dachdeckung und Fassadengestaltung
Reflektierende Materialien, sowie glänzende, spiegelnde oder grell gefärbte Oberflächen sind zur Gestaltung der Dachflächen und Gebäudefassaden nicht zulässig. Fensterverglasungen, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen.

3.3 Sonnenkollektoren
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zur alternativen Energiegewinnung dürfen nur auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden nicht jedoch in aufgeständerter Form angebracht werden.

4 Garagen und Carports

4.1 Für jede Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze in Garagen, Carports oder als offene Stellplätze auszuweisen.

4.2 Garagen und Carports sind nach Maßgabe der BayBO in den hierfür vorgesehenen Flächen sowie in den überbaubaren Flächen zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche (GR) für Garagenflächen insgesamt sind in jedem Bauraum ausgewiesen.

4.3 Garagengestaltung
Für Garagen gelten mit Ausnahme folgender Bestimmungen dieselben Gestaltungsgrundsätze wie für das Hauptgebäude:
Die maximale Wandhöhe beträgt maximal 3 m.
Die maximale Firsthöhe beträgt 4,50 m.
Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4.4. Garagenzufahrten, Stellplätze
Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken dürfen nur dort, wo durch Planzeichen festgesetzt, errichtet werden. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine, Rasen mit Fahrspuren) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

5 Einfriedungen
Einfriedungen zu den öffentlichen Straßen hin sind unter Beachtung der Einfriedungssatzung der Gemeinde Schondorf a. Ammersee zu gestalten und zu erhalten. Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig, möglichst transparent zu gestalten und als geschlossene Wände unzulässig.

6 Grünordnung
Pro 200 qm Grundstücksfläche ist ein bodenständiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

7 Eingriffsregelung nach dem BNatSchG
Im Rahmen der vereinfachten Vorgehensweise zur Beurteilung des Eingriffes wird festgestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, da die Eingriffe auch ohne planerische Entscheidung zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Teil 1 / B Hinweise durch Text

1 Belange des Denkmalschutzes
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Baudenkmäler Pfitznerstr. 7, Landhaus mit Schopfwalmdach, Eckerker und Zwerchhaus um 1900, Flur-Nr. 109 (sog. Schwarzvilla) und Seestraße 18, Landhaus mit Balkonen und Zwerchgiebel, um 1900, Flur-Nr. 117 (Fam. Eder-Widmann).
Es ist nicht auszuschließen, dass im Bereich der Baugruben Bodendenkmäler vorhanden sind. Auf die Meldepflicht wird hingewiesen. Sollten bei Grabarbeiten entsprechende Hinweise bzw. Bodendenkmäler zutage treten, so ist eigenverantwortlich eine Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. In diesem Fall darf mit den Grabarbeiten erst nach Vorliegen der Erlaubnis fortgefahren werden.
Die Einhaltung der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entbindet nicht von der vollumfänglichen Beachtung denkmalschutzrechtlicher Bestimmungen.

2 Grundwasser, Drainagen
Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor. Sie sind eigenverantwortlich von den Bauherrn zu überprüfen. Aufgrund der Hanglage ist mit staunassem Untergrund zu rechnen. Es wird deshalb empfohlen, die Kellergeschosse in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.

3 Niederschlagswasserbeseitigung
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern.
Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versicherung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.
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 Teich o.ä.).
Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.

4 Bodenversiegelung
Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (siehe auch Ziff. 4.4 der Festsetzungen durch Text).

5 Stromversorgungskabel
Über das Plangebiet verlaufen ein Niederspannungskabel der E.ON Bayern sowie ein Straßenbeleuchtungskabel. Zur Freimachung haben sich die am Bau Verantwortlichen rechtzeitig mit dem Energieversorgungsträger in Verbindung zu setzen. Ev. Verlegungskosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

6 Kartengrundlage
Amtliche digitale Flurkarte des Vermessungsamtes. Planzeichnungen sind nur bedingt zur Maßentnahme geeignet. Eine Gewährleistung für Maßhaltigkeit besteht nicht.

Teil 5: Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am **14.06.2006** gefasst und am **22.06.2006** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom **29.11.2006** hat in der Zeit vom **27.03.2007** bis **30.04.2007** stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom **29.11.2006** hat in der Zeit vom **27.03.2007** bis **30.04.2007** stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am **30.01.2008** gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom **30.01.2008** hat in der Zeit vom **08.03.2010** bis **09.04.2010** stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die erste erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am **19.05.2010** erneut gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom **15.12.2010** hat in der Zeit vom **24.01.2011** bis **18.02.2011** stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom **06.04.2011** wurde vom Gemeinderat am **06.04.2011** gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Schondorf am Ammersee, den **07.04.2011**

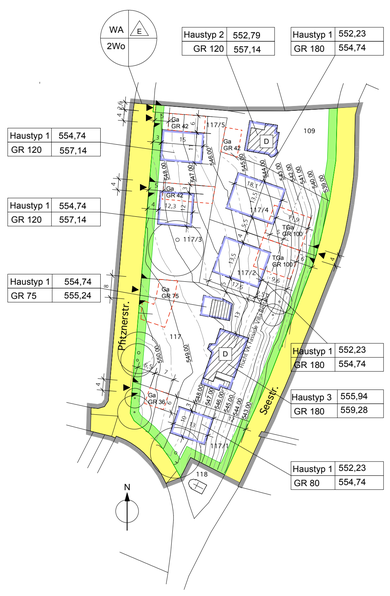
(Siegel) .....
(Peter Wittmaack, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am **07.04.2011**; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB, auf die Antragsbefugnis hinsichtlich eines Normenkontrollverfahrens nach § 47 VwGO sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom **06.04.2011** in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Verwaltungsgemeinschaft Schondorf am Ammersee
Schondorf am Ammersee, den **14.04.2011**

(Siegel) .....
(Ralf Müller, Verwaltungsrat)

Teil 2: Planzeichnung



Teil 3: Planzeichen

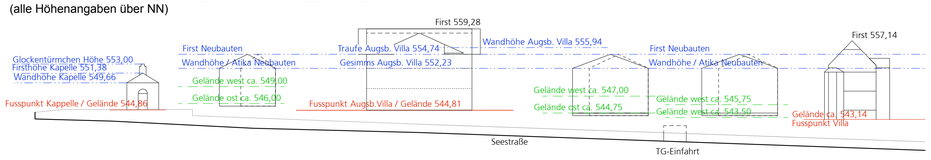
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2Wo höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
GR 150 maximal zulässige Grundfläche in m2
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenzen
Einfahrtsbereich
Einfahrt
D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Carports und Garagen
Ga TGa Garagen und Carports Tiefgarage
Vorgartengrün ohne Nebenanlagen
Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und 6 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan
Grundstücksgrenzen Bestand
10m Festgesetzte Maße
Hauptgebäude Bestand
Nebengebäude Bestand
Zu erhaltender Laubbaum

Aufbau der Nutzungsschablone:

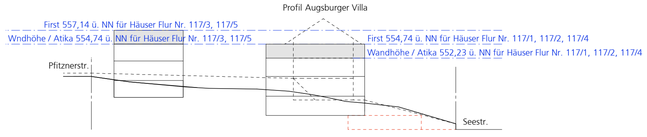
Haustyp	max. Wandhöhe in Metern ü. NN
max. GR	max. Firsthöhe in Metern ü. NN

Teil 4: Zeichnerische Festlegungen und Systemzeichnungen

SYSTEMZEICHNUNG ANSICHT SEESTR. MIT EINSTELLUNG DER FIRST- UND TRAUFHÖHEN
(alle Höhenangaben über NN)



SYSTEMZEICHNUNG SCHNITT UND GELÄNDE



Gemeinde	**Schondorf a. Ammersee** VG Schondorf, Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan	**Augsburger Villa**
Flur-Nr.	109, 117, 117/1, -/2, -/3, -/4, -/5, 85 TF, 106 TF
Gemarkung	Unterschondorf
Planfertiger	Helgo von Meier Dipl. Ing. Architekt Kirchenäcker 3 86938 Schondorf a. Ammersee
Plandatum	11.06.2006 29.11.2006 19.09.2007 30.01.2008 19.05.2010 15.12.2010 06.04.2011