

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

15.06.2006
29.11.2006
30.01.2008
19.05.2010
15.12.2010
06.04.2011

Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass und Verfahren
2	Bestand und städtebauliche Situation
3	Planungsrechtliche Situation
4	Planungsziele
5	Inhalt des Bebauungsplanes
6	Bodenordnende Maßnahmen
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 109, 117, 117/1, -/2, -/3, -/4, -/5, 85 TF, 106 TF Gemarkung Unterschondorf.

1. Planungsanlass und Verfahren

Anlass der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der mittels Vorbescheid auf den Baugrundstücken Flur-Nr. 117/1, -/2, -/3, -/4, -/5 Gemarkung Unterschondorf festgesetzten Bebauungsmöglichkeiten. Die auf Flur-Nr. 117 Gemarkung Unterschondorf sich befindliche denkmalgeschützte Villa mit außergewöhnlich qualitätsvoller Architektur bildet hierbei das dominante Bauwerk, hinter welchem sich die weitere Bebauung zurücknehmen muss. Die auf Flur-Nr. 109 Gemarkung Unterschondorf sich befindliche denkmalgeschützte Villa, die in Größe und optischer Dominanz sich nur marginal hinter der bereits beschriebenen zurücknimmt, bildet einen weiteren Eckpfeiler für die gestalterische Festsetzung des Baurechts auf der Fläche dazwischen. Die Bau- und Nutzungswünsche des Grundstückseigentümers von Flur-Nr. 117 sollen hierbei einen ortsbildverträglichen Rahmen erhalten; Baudichte, Höhenentwicklung und Bauformen müssen der besonderen Qualität des Geltungsbereichs, geprägt durch den parkähnlichen Charakter des mit freiem Blick auf den Ammersee bestimmten Osthangs entsprechen. Der Altbaumbestand auf dem Grundstück entlang der Pfitznerstraße und das bewaldete Hanggrundstück im Westen der Pfitznerstraße bilden (bei Nah- und Fernsicht) den besonderen Hintergrund für die Bebauung. Die historische, renovierte Villa fügt sich in diesen Kontext durch Lage, Ausrichtung und Bauform als außergewöhnlich qualitätsvolle Architektur ein, welche sich von der ortsüblichen einfachen Bebauung in Schondorf klar abhebt. Ein weiteres Kleinod bildet die im Süden angrenzende Kapelle „Maria am See“, die vom Baumeister Johann Berchtold, Erling/Andechs im Jahre 1889 nach Abbruch des baufälligen „Altöttinger Kapellchen“ an seiner Statt errichtet wurde. Diese wurde mangels Regelungsbedarf nunmehr aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Der Gemeinderat hat deshalb am 14.06.2006 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

2. Bestand und städtebauliche Situation

Das ca. 0,903 ha große Planungsgebiet liegt im zentralöstlichen Bereich der Gemeinde Schondorf a. Ammersee zwischen der Haupterschließungsstraße „Seestraße“ und den Erschließungsstraßen „Kapellenberg“ und „Pfitznerstraße“. Die Grundstücke sind mit Ausnahme der Flur-Nr. 117, auf welcher sich eine denkmalgeschützte, ca. 100 Jahre alte, in den Jahren 2000 bis 2001 akribisch sanierte Villa befindet und Flur-Nr. 109, die eine vom Eigentümer vernachlässigte, dem Verfall preisgegebene über 100 Jahre alte Villa ziert, unbebaut.

Die Fläche wird im Süden durch die auf Flur-Nr. 118 mit der darauf erbauten Kapelle „Maria am See“, dahinter die spitz in die Seestraße einmündende Strasse Kapellenberg begrenzt. Jenseits dieser Strasse befindet sich lockere Wohnbebauung auf größeren Grundstücken. Im Westen wird das Instruktionsgebiet von der Pfitznerstraße begrenzt, hinter welcher sich ein kleinerer Zeltplatz auf einem innerörtlichen, im übrigen nicht

bebaubaren Waldgrundstück befindet. Im Norden schließt ein der Lage am Ammersee gerecht werdendes Wohnbaugebiet mit altem Villenbestand und zeitgenössischer Bebauung an. Im Osten schließt sich die Seestraße an, hinter welcher sich ein Badegelände für Bedienstete der Stadt Augsburg erstreckt, das wiederum direkt an den Ammersee grenzt.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schondorf a. Ammersee i.d. Fassung vom 20.11.2002 wurde mit Bescheid des Landratsamtes Landsberg am Lech vom 16.10.2003, Az. 610-4, genehmigt und am 28.10.2003 bekannt gemacht. Der vorliegende Bebauungsplan deckt sich mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes, der das gesamte Gebiet als Wohnbaufläche ausweist. Zwischenzeitlich durchgeführte Änderungen des Flächennutzungsplanes berühren das Plangebiet nicht.

4. Planungsziele

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die organische Entwicklung des Umfeldes eines mit einem historischen Villengebäude bebauten Grundstückes in Seenähe, dessen außergewöhnliche Qualität durch die neue Bebauung bewahrt und weiter unterstützt werden soll.

Wesentliche Detailziele, wie beispielsweise die Sicherung des Erhalts der alten Einfriedung des Villengrundstücks im Osten können zwar durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erreicht, sollten aber von künftigen Bauherren sensibel gehandhabt werden.

Auch der Erhalt der alten Villa auf Flur-Nr. 109 stellt ein Planungsziel dar, welches ebenfalls nicht mit Mitteln des Bebauungsplans allein erreicht werden kann.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,903 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

Fläche WA	6.924 qm
Straßenflächen	2.106 qm
Umgriff	9.030 qm.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, wobei Tankstellen und Gartenbaubetriebe auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch folgende Parameter festgesetzt:

- a) maximal zulässige Grundfläche in m^2 ; diese orientieren sich streng an den Vorgaben des erwähnten Vorbescheids.
- b) maximal zulässige Wandhöhe gemessen von einer pro Bauraum angegebenen Höhe über NN.
- c) maximale Firsthöhe, wobei die Firsthöhen der Bebauung für die Grundstücke Flur-Nr. 117/1 bis 117/5 so festgesetzt werden, dass diese die Traufhöhe der Villa nicht überschreiten.

Die Höhenfestlegung erfolgt in Metern über NN, zur besseren Orientierung und bauaufsichtlichen Kontrolle werden dem Bebauungsplan die Höhenschichtlinien im 0,5 m Raster hinterlegt.

Die maximal zulässige Grundflächen entsprechen nach alter Baunutzungsverordnung einer Grundflächenzahl von 0,15 und einer Geschossflächenzahl von max. 0,34 (ergibt sich aus dem jeweils 3-geschossigen Bestand der beiden Villen).

5.3 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung

Das städtebauliche Konzept legt besonderen Wert auf die Förderung einer selbstbewussten, zeitgenössischen Architektur hinsichtlich der weiteren baulichen Entwicklung, die sich zwar vom historischen Bestand der Villen abhebt, diese jedoch gleichzeitig aufwertet.

Hierzu gehört u.a. die Zurücksetzung der neu entstehenden Gebäude auf den Flur-Nrn. 117/2 und -/3 hinter eine angedachten Baulinie in Verlängerung der Ostfassade der Villa.

Haupt- und Nebengebäude sind so weit wie möglich als Einzelbaukörper auszuweisen, um im „Park“ als frei stehende Bebauung erkannt zu werden und die durchgängige Großzügigkeit des Areals zu bewahren. Ausnahme bilden hier die Baufenster der Grundstücke 117/5 und 117/3, welche deshalb auch mit einer geringeren Grundfläche zugelassen werden.

Über die bauliche Gestaltung sind im übrigen ausreichend Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Hier verzichtet die Gemeinde bewusst auf weitergehende Eingriffe in die Gestaltung, weil diese kein Garant für eine qualitätvolle Architektur bieten. Einschränkungen waren lediglich bei der Gestaltung von nicht der alternativen Energiegewinnung dienenden Teilen von Fassaden und Dacheindeckung geboten, sofern diese in reflektierender, glänzender, spiegelnder oder grell gefärbter Ausführung geplant sind sowie bei der Höhe der Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken.

5.4 Natur und Landschaft, Grünordnung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde für das gesamte Gemeindegebiet ein Landschaftsplan erarbeitet, der in die vorbereitende Bauleitplanung weitestgehend integriert wurde.

Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG kommt nicht zur Anwendung, da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB auch ohne qualifizierte Bauleitplanung in der vom Bebauungsplan vorgegebenen Dichte bebaubar ist. Der Bebauungsplan enthält trotzdem Festsetzungen zur Grünordnung hinsichtlich des Erhalts der ortsbildprägenden parkartigen Situation, der Verpflichtung, pro 200 qm Grundstücksfläche mindestens einen bodenständigen Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten, sowie die Ausweisung privaten Grüns und den Erhalt des besonders wertvollen Baumbestandes. Der zu schützende Baumbestand wird entsprechend den Darstellungen des Vorbescheids übernommen.

5.4.1 Einfriedungen

Die gesamte, durchgängige Einfriedung im Osten zur Seestr. soll in Stil und Bauart mit Ausnahme notwendiger Unterbrechungen durch Zufahrten erhalten bleiben oder wieder hergestellt werden, um den Eindruck des Zusammenhangs des Parkgrundstücks zur bestehenden Villa zu bewahren. Die Einfahrten von Seestr. der Fl.Nr. 117/2 und 117/4 sind auf eine minimale Breite zu begrenzen und im Stil der Einfriedung einzupassen. Die maximale Höhe der Beton-Stützwand zur Seestraße darf die maximale Höhe der vorhandenen Betonstützwand nicht überschreiten (heute ca. 1,50m bis 2,50m ü. Straßenniveau Seestr.).

Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind deshalb transparent zu gestalten und auf eine Höhe von max. 1,10m über natürlichem Gelände zu begrenzen.

5.5 Belange des Denkmalschutzes

Die grundsätzliche Gestaltungsfreiheit entbindet Planer und Bauherrn nicht von der Einhaltung denkmalschützerischer Belange. Durch restriktive Festsetzungen hinsichtlich Wand- und Firsthöhen, sowie für Geländeänderungen soll gewährleistet sein, dass die entstehenden Gebäude mittels eigener Zurücknahme die Dominanz der Villen unterstreichen. Harmonie entsteht nicht durch homogene oder gar kopierende, sondern durch kontrapunktäre, unterschiedliche Baustile.

Aufgrund der Anregungen der Bodendenkmalabteilung des Landesamtes für Denkmalschutz erfolgte noch ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ev. zutage tretenden Bodendenkmälern.

5.6 Verkehr, Garagen, Carports, Stellplätze

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Strassen „Seestraße“ und „Pfitznerstraße“. Garagen, Carports, Tiefgaragen und offene Stellplätze sind in den hierfür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen des Hauptgebäudes zugelassen. Die Zufahrtsmöglichkeiten pro Bauparzelle von den öffentlichen Strassen sind nur eingeschränkt, d.h. in einer maximal zulässigen Breite in m möglich.

Insgesamt sieht das Plankonzept aufgrund der Parkproblematik der in Seenähe gelegenen Grundstücke 2 Stellplätze pro Wohneinheit vor.

Die Stellplätze und Garagen für die Flur Nrn. 117/2 und 117/4 entlang der Seestr. werden unterhalb des natürlichen Geländeniveaus eingerichtet. Um die notwendige Anzahl der für das Planungskonzept erforderlichen Stellplätze zu ermöglichen, werden die Grundflächen der unterirdischen Garagen im Vergleich zum Vorbescheid auf je 4 Stellplätze erhöht.

Die zulässigen Grundflächen für Stellplätze, Carports und Garagen werden aus ortsplanerischen und denkmalschützerischen Gründen begrenzt. Die maximal zulässigen Grundflächen sind in jedem Bauraum ausgewiesen.

Um der besonderen Ensemblesituation gerecht zu werden, ist auch die indirekte Festlegung von Garagenfirshöhen notwendig, wobei hier ein Oberwert, der sich aus einem Satteldach mit 20° Dachneigung ergäbe einzuhalten ist. Mit dieser Regelung sind wiederum alle Dachformen zulässig, deren Höhe jedoch begrenzt.

5.7 Lärmschutz

Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der Lage des Baugebiets nicht notwendig.

5.8 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in den Strassen „Seestraße“ und „Pfitznerstraße“ vorhanden.

Schondorf a. Ammersee, den 06.04.2011

Planer:

Helgo von Meier
Dipl. Ing. Architekt

Gemeinde Schondorf a. Ammersee



Ralf Müller
Verwaltungsrat
Stadtplaner