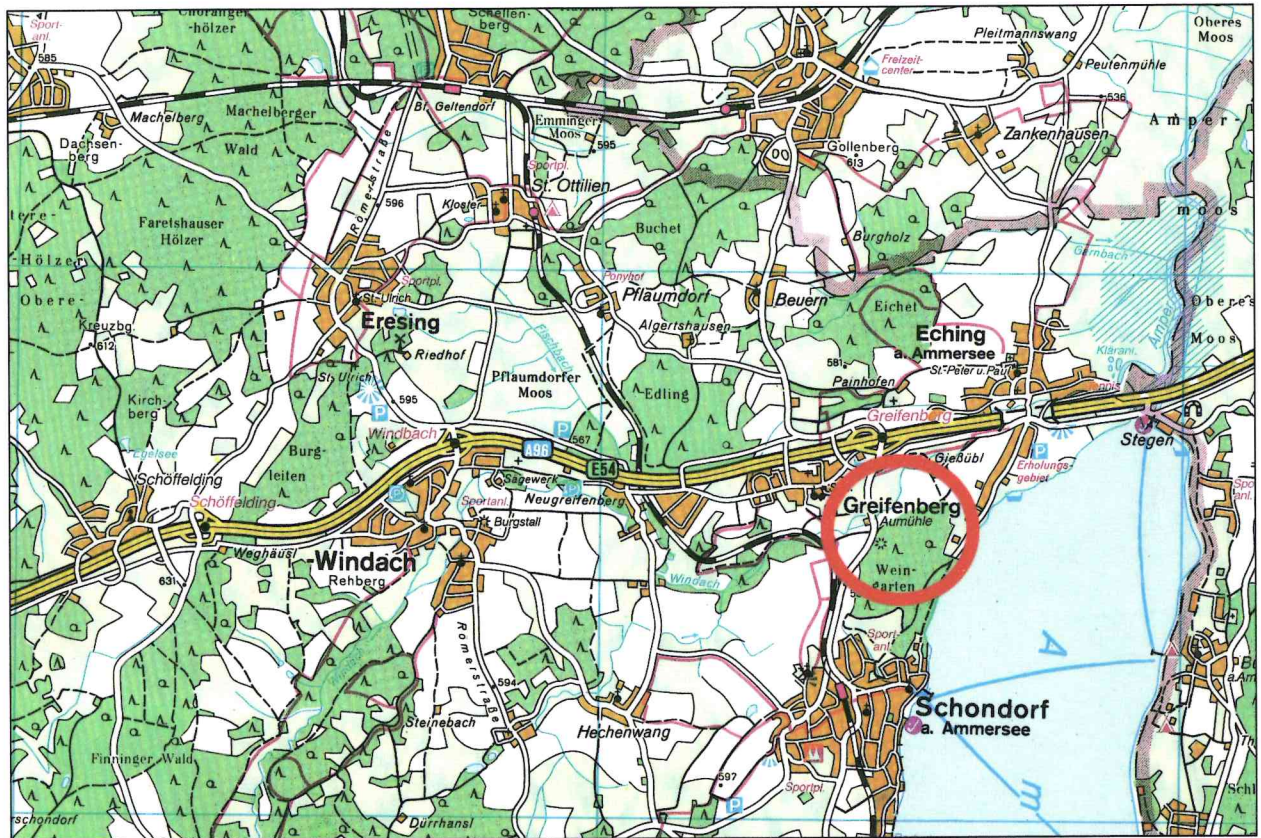


1. Änderung Bebauungsplan "Aumühle" Gemeinde Schondorf am Ammersee



aufgestellt: 25.08.2004

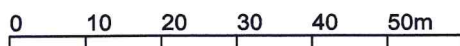
geändert: 12.01.2005

geändert: 08.04.05

FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS 1. ÄNDERUNG

Architekt Dipl.Ing. Edgar Bürger
Bahnhofstrasse 25
86938 Schondorf
Tel.: 08192/7702
Fax.: 08192/7807

Maßstab 1 : 1000





- 1.1. Das Baugebiet wird
- 1.2. Folgende Vorhaben
- 1.3. Im Bauraum 1 sind
- 1.4. In den Bauräumen Betriebsinhaber un
- 1.5. In den mit Windwur Menschen bestimm Einzelverfahren de Ausbildung verstär
- 2. Maß der baulichen
- 2.1 Grundfläche
- 2.2 Zahl der Vollgesch
- 3. Garagen und Stellp
- 3.1. Die zulässige Grun (Garagen mit ihren
- 3.2. Garagen, Stellplatz Stellplätze gekenn
- 4. Bauweise; § 9 Abs
- 4.1 Es wird die offene
- 4.2 Die Abstandsfläche
- 4.3 Die angegebenen l Bei höherer Lage c angegebenen Höh
- 5. Bauliche Gestaltun
- 5.1 Fassaden in den B verspiegelte Glasfa
- 5.2 Dacheindeckungen
- 5.3. Im Übrigen gelten
- 6. Immissionsschutz
- 6.1. Innerhalb des Plan Emissionsverhalte Grundfläche abges Schalleistungspeg tagsüber 60 dB(A) nachts 45 dB(A) nicht überschreiten
- 6.2. Wohnungen gemäß von außen einfall ein mittlerer Maxim
- 6.3. Büro- und Sozialrä Schall innen ein Mi
- 6.4. Die Einhaltung der ein Schallschutzgu Nutzungsänderung Immissionsschutzb
- 6.6. Es ist ein Nachweis (Außenwände, Fer 4109 "Schallschutz
- 7. Versiegelung der L



M 1 : 5000

PLAN "AUMÜHLE"

Die Gemeinde Schondorf erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern - GO - diese Bebauungsplanänderung als SATZUNG. Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Aumühle in der Fassung vom 25.11.2002.

A. FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung; § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB
 - 1.1. Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet § 8 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2. Folgende Vorhaben sind im gesamten Planungsbereich unzulässig:
 - Tankstellen
 - Lagerplätze und Gebäude für Schrott, Abfälle sowie Autowrackteile als selbstständige Anlagen
 - Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse II oder III der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren fallen (Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Inneren vom 16.08.1984)
 - 1.3. Im Bauraum 1 sind ausnahmsweise zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig
 - 1.4. In den Bauräumen 2 und 3 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gänzlich unzulässig
 - 1.5. In den mit Windwurfrisiko gekennzeichneten Bauflächen dürfen nur Räume, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, errichtet werden. Eine Abweichung hiervon ist nur dann zulässig, wenn im Rahmen bauaufsichtl Einzelverfahren der technische Nachweis darüber geführt wird, dass kein erhöhtes Gefährdungspotential besteht (z.B. durch Ausbildung verstärkter Dach- und Kragmuerkonstruktionen).
2. Maß der baulichen Nutzung; § 16 BauNVO
 - 2.1. Grundfläche z.B. 1800 m2 bezogen auf den gesamten Bauraum, nur insgesamt zulässig
 - 2.2. Zahl der Vollgeschosse I - ein Vollgeschoss als Höchstgrenze zulässig
II - zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
 3. Garagen und Stellplätze III - drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
 - 3.1. Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen (Garagen mit ihren Zufahrten) nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO um 70% überschritten werden
 - 3.2. Garagen, Stellplätze und Lagerflächen sind nur innerhalb der überbaubaren bzw. der eigens für Stellplätze gekennzeichneten Flächen zulässig
4. Bauweise; § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO
 - 4.1. Es wird die offene Bauweise festgesetzt
 - 4.2. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten
 - 4.3. Die angegebenen Höhen der Lage des Rohfußbodens in den Erdgeschossen dürfen unterschritten werden. Bei höherer Lage der Rohböden im EG sind die zulässigen Höhen WH + FH von den im Bebauungsplan angegebenen Höhen zu berechnen
5. Bauliche Gestaltung
 - 5.1. Fassaden in den Bauräumen 2 und 3 sind nur aus nicht reflektierendem Material zulässig; verspiegelte Glasfassaden sind ebenfalls nicht zulässig.
 - 5.2. Dacheindeckungen sind nur aus nicht reflektierendem Material zulässig
 - 5.3. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone
6. Immissionsschutz
 - 6.1. Innerhalb des Plangebietes 1 sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlten Schalleistung einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB(A) / qm
nachts 45 dB(A) / qm



... und nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren nachermittelter Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlten Schalleistung einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB(A) / qm nachts 45 dB(A) / qm nicht überschreiten. Im Übrigen gelten die für Gewerbegebiete einschlägigen Immissionswerte (VDI-2719)

- 6.2. Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und dergleichen sind so auszuführen, dass bei von außen einfallendem Schall innen ein Mittelungspegel von 35/30 dB(A) tags/nachts sowie ein mittlerer Maximalpegel von 45/40 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird (VDI-2719).
- 6.3. Büro- und Sozialräume und dgl. sind so auszuführen, dass durch den von außen einfallenden Schall innen ein Mittelpegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird (VDI-2719).
- 6.4. Die Einhaltung der angegebenen Schallpegelwerte ist im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmenden Nutzungen).
- 6.6. Es ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Dachhaut, Türen und Rolladenkästen der Wohnungen) nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (neueste Ausgabe) erforderlich.
7. Versiegelung der Landschaft; Niederschlagswasserableitung
 - 7.1. Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
 - 7.2. Einleitungen von nicht hauswasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbegebieten sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art. 41 c BayWG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Falle beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der Art. 41 c BayWG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.
 - 7.3. Das Niederschlagswasser der Hof- und Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Nach § 2 der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist das Versickern von Niederschlagswasser aus gewerblich und industriell genutzten Grundstücken nicht erlaubnisfrei. Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist deshalb eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Beachtung der Grundsätze gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu planen.
 - 7.4. Ist eine Versickerung aus geologischen Gründen unmöglich, so sind im Geltungsbereich ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtungen vor Einleitung in den Vorfluter (Mühlgraben) zu schaffen.
 - 7.5. Das Formblatt Nr. 1.5-4622 des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim und die entsprechenden Fachnormen, wie DIN 4261 und Richtlinien (ATV - Arbeitsblatt A 138) sind für die Einrichtung und den Erhalt der Einrichtungen zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund zu beachten.
 - 7.6. Häusliche Abwässer dürfen nur in die öffentlichen Kanalisationssysteme eingeleitet werden. Für sämtliche Abwassereinrichtungen sind Entwässerungseingabepläne über die Gemeinde Schondorf beim Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Ammersee West einzureichen.
3. Grünordnung
 - 3.1. Die Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in der Begründung des Bebauungsplans einzeln aufgeführt und sind Bestandteil der Satzung.
 - 3.2. Die als private Ortsbegrünung festgesetzten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.
 - 3.3. Innerhalb der als private Ortsbegrünung festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie) unzulässig.
 - 3.4. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Schondorf.
 - 3.5. Einfriedungen
Zulässig sind nur sockellose Gitter- und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m. Stützmauern zur Abfangung der topographischen Höhensprünge sind zulässig. Die Einfriedung östlich der ST2055 vom Mühlgraben 40 Meter nach Süden ist zur Vermeidung von Fußgängerüberquerung zwingend vorgeschrieben.

- 8.6 Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
- Herausnahme des Miscantus sinensis
 - Herausnahme der Fichten und Kiefern
 - Einstellung jeglicher landwirtschaftlicher Nutzung
 - Fläche ist dauerhaft der Sukzession überlassen.
9. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Landesamts für Wasserwirtschaft auszubauen

B. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN NACH PlanzVO

1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des Geltungsbereichs. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans vom 25.11.2003
- 1.2  Abgrenzung von Flächen mit anderer Art und Maß der baulichen Nutzung

2. Art und Maß der baulichen Nutzung und § 16 BauNVO

- 2.1 **GE** Art der baulichen Nutzung
"GEWERBEGEBIET nach § 8 BauNVO

2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze


- 2.2.1 **I** Ein Vollgeschoß als Untergeschoß
- 2.2.2 **II** Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 2.2.3 **III** Drei Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 2.3 **GR 120** Angaben der überbaubaren Grundfläche in m²


- 2.4  Vermaßung in Metern

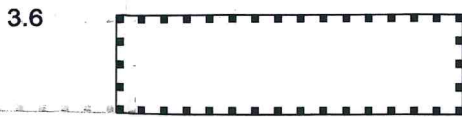
3. Bauweise

- 3.1 **O** Offene Bauweise § 22 BauNVO
- 3.1.1 **WH** Wandhöhe bezogen auf OK RFB EG
- 3.1.2 **FH** Firsthöhe bezogen auf OK RFB EG
- 3.1.3 **551,50NN** Höhenlage des Roh-Fußbodens EG in m über Normalnull

3.2 Baugrenzen

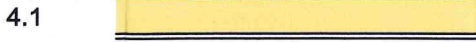
- 3.2.1  Baugrenze
- 3.3 **GD** geneigtes Dach
- 3.4 **FD** Flachdach
- 3.5 **12 - 22°** Dachneigung

- 3.6  Flächen; bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen (hier: Windwurfisiko) erforderlich sind (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).



Flächen; bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen (hier: Windwurfisiko) erforderlich sind (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

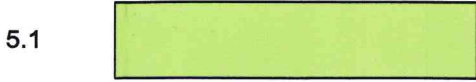


Flächen für Stellplätze



Bereich ohne Zugang zur St 2055

5. Grünordnung



Private Ortsbegrünung
Verkehrsrün; extensive Rasenfläche



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB



Biotop

C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Diesem Bebauungsplan liegt die amtliche digitale Flurkarte zugrunde. Es können Maßungengenauigkeiten durch Vervielfältigung bestehen.
2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
3. Die übergebene Planung des Strassenbauamtes Weilheim ist in den Bebauungsplan eingearbeitet. Für die Detailplanung gelten die Ausführungszeichnungen der Fachplaner
4. Gewerbebetriebe mit gewässergefährdeten Produktionen sowie mehrgeschossige Parkgaragen sind aus wasserrechtlichen Gründen nicht genehmigungsfrei

D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. Grundstücksgrenze



Bestehende Grundstücksgrenze



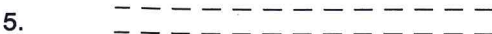
Bestehende Flurnummer



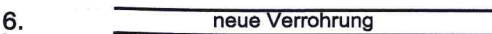
Bestehender Baumbestand gemäß Luftbild der Gemeinde Schondorf (ohne Einmessung)



Baum, Neupflanzung



Bestand Verrohrung Mühlbach

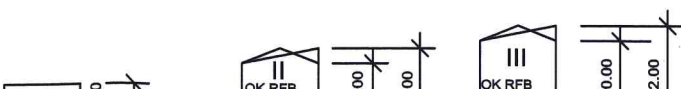


Verlängerung Verrohrung Mühlbach



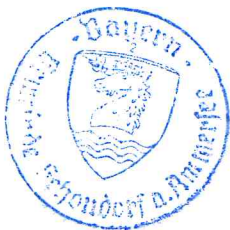
Nummerierung der Bauräume

E. SYSTEMSCHNITTE



E. VERFAHRENSMERKMALE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Schondorf am 25.08.2004 gefasst, und ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die vorgezogene Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 25.08.2004 hat in der Zeit vom 19.11.2004 bis 20.12.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 25.08.2004 hat in der Zeit vom 18.11.2004 bis 20.12.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die 1. öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Schondorf am 12.01.2005 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 12.01.2005 hat in der Zeit vom 21.01.2005 bis 21.02.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die 2. öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Schondorf am 20.04.2005 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 08.04.2005 hat in der Zeit vom 06.05.2005 bis 23.05.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.04.2005 wurde vom Gemeinderat Schondorf am 01.06.2005 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB)



(Siegel)

Schondorf, den 20.06.2005

.....
Gerd Hoffmann, 1. Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 08.07.2005; 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 08.04.2005 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)



(Siegel)

Schondorf, den 16.08.2005

.....
Gerd Hoffmann, 1. Bürgermeister