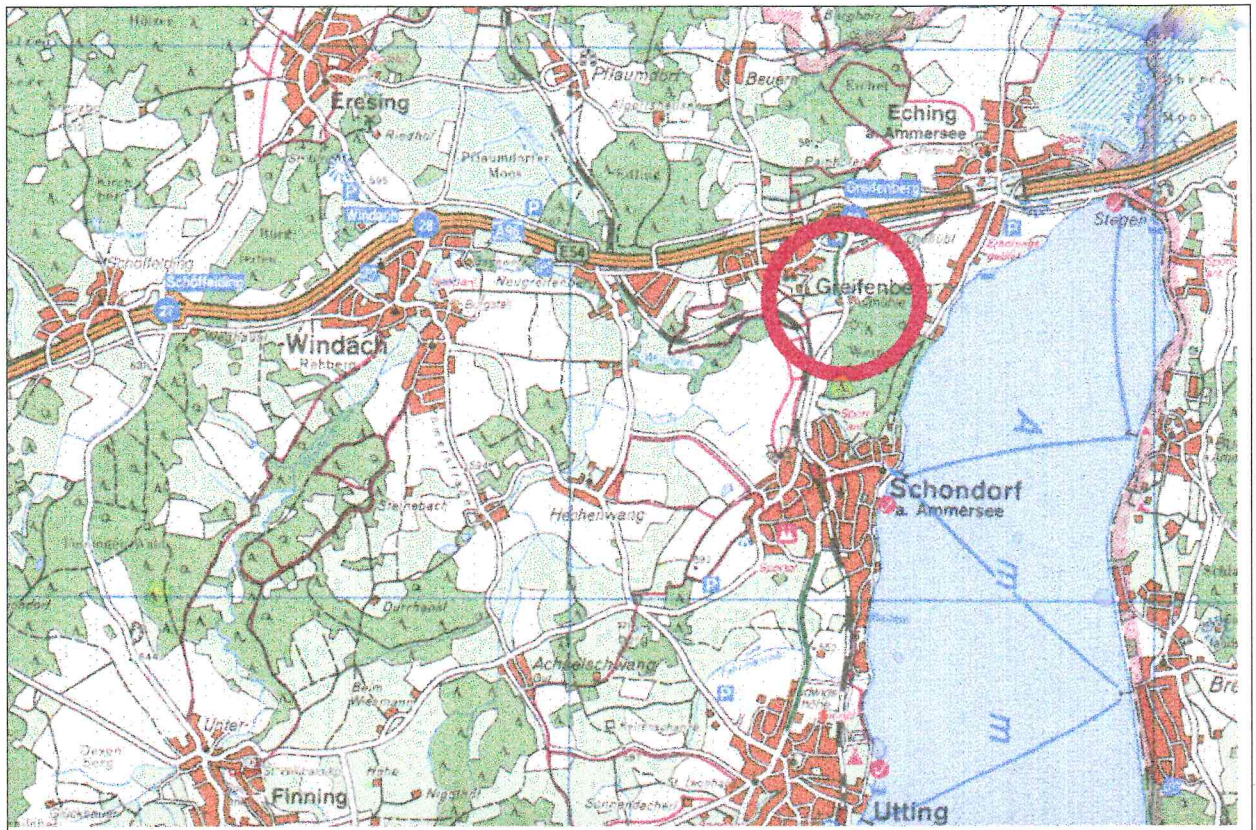


# Bebauungsplan

"Aumühle" Gemeinde Schondorf am Ammersee



aufgestellt: 14.01.1998

geändert: 19.06.2002

geändert: 03.09.2002

geändert: 25.11.2002

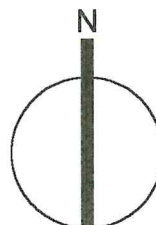
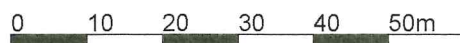
## FASSUNG FÜR DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Architekt Dipl. Ing. Edgar Bürger

Bahnhofstrasse 25  
86938 Schondorf

Tel.: 08192/7702  
Fax.: 08192/7807

Maßstab 1 : 1000







M 1 : 5000

# BEBAUUNGSPLAN "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 - diesen Bebauungsplan als SATZUNG:

## 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)
- 1.4. 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 Betriebsbleiter gänzlich ~~zu~~ unzulässig
2. Maß der baulichen Nutzung; § 16 BauNVO
  - 2.1. Grundfläche z.B. 2940 m<sup>2</sup>
  - 2.2. Zahl der Vollgeschosse
    - II - zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
    - III - drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
3. Garagen
  - 3.1. Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen (Garagen und Zufahrten) nach § 19 Abs. 4 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
  - 4.2. Die angegebenen Höhen der Lage des Rohfußbodens in den Erdgeschossen dürfen nicht 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

5.5. 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 nicht überschreiten. In 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" (neuste 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. Das Niederschlagswasser der Hof- und Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Nach § 2 der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist das Versickern 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 M153 zu planen.

3. Ist eine Versickerung aus geologischen Gründen unmöglich, so sind im Geltungsbereich ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtungen vor Einleitung in den Vorfluter (Mühlgraben) zu schaffen.

4. Einleitungen von nicht hausabwässerähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmung 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.

Grünordnung

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.

2. Die als private Ortsbegrünung festgesetzten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.

3. Innerhalb der als private Ortsbegrünung festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie) unzulässig.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Schondorf.








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
- 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 **II** Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 2.2.2 **III** Drei Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 2.3 **GR 120** Angaben der überbaubaren Grundfläche in m<sup>2</sup>
- 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 **12 - 22°** Dachneigung

- 3.2.1  Baugrenze
- 3.3 GD geneigtes Dach
- 3.4 12 - 22° Dachneigung
- 4. Verkehrsflächen
- 4.1  Straßenverkehrsflächen
- 4.2  Flächen für Stellplätze
- 4.3  Bereich ohne Zugang zur St 2055
- 5. Grünordnung
- 5.1  Private Ortsbegrünung  
Verkehrsgrün; extensive Rasenfläche
- 5.2  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
- 5.3  Biotop

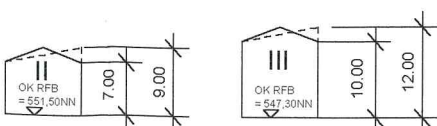
C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Diesem Bebauungsplan liegt die amtliche digitale Flurkarte zugrunde. Es können Maßungenauigkeiten 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
- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
2.  Bestehende Flurnummer  
722/3
3.  Bestehender Baumbestand gemäß Luftbild der Gemeinde Schondorf (ohne Einmessung)
4.  Abgrabung/Böschung
5.  Nummerierung der Bauräume

E. SYSTEMSCHNITTE



E. VERFAHRENSMERKMALE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Schondorf am 15.01.1997 gefasst, und ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die vorgezogene Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 14.01.1998 hat in der Zeit vom 19.01.1998 bis 20.02.1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 14.01.1998 hat in der Zeit vom 16.01.1998 bis 20.02.1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die 1. öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Schondorf am 19.04.1998 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 19.06.2002 hat in der Zeit vom 01.07.2002 bis 02.08.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die 2. öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Schondorf am 31.07.2002 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 03.09.2002 hat in der Zeit vom 16.09.2002 bis 18.10.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.11.2002 wurde vom Gemeinderat Schondorf am 27. Aug. 2003 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB)



Schondorf, den 17. Sep. 2003

*Gerd Hoffmann*  
Gerd Hoffmann, 1. Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 29. Jan. 2004; 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 25.11.2002 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)



Schondorf, den 16. Juni 2004

*Gerd Hoffmann*  
Gerd Hoffmann, 1. Bürgermeister