

Gemeinde **Schondorf a. Ammersee**
Lkr. Landsberg a. Lech

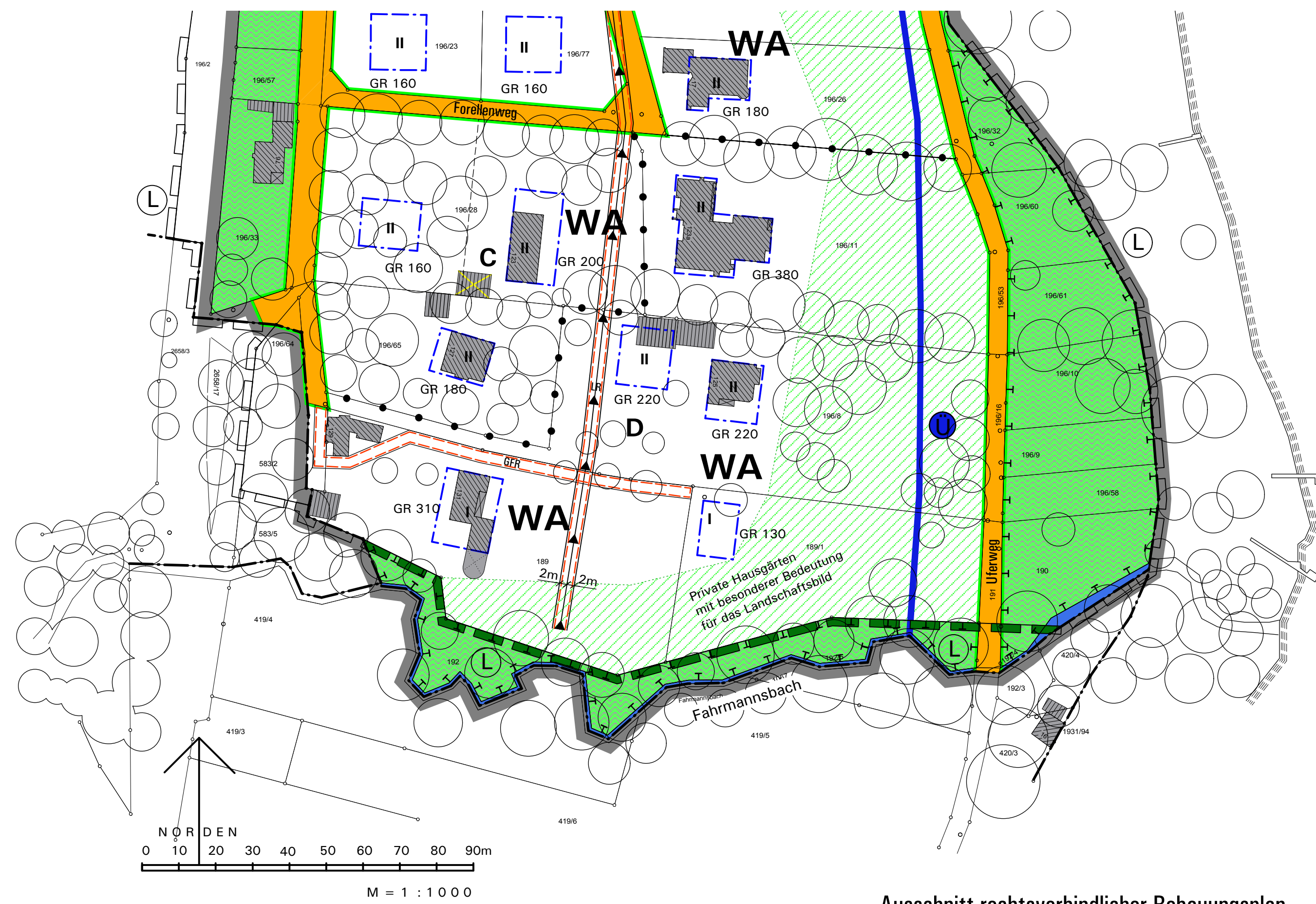
Bebauungsplan **2. Änderung des Bebauungsplans „Fahrmannsbach Nord, zwischen Bahnlinie und Seeufer“**

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München
Az.: 610-41/2-25a Bearb.: Ge

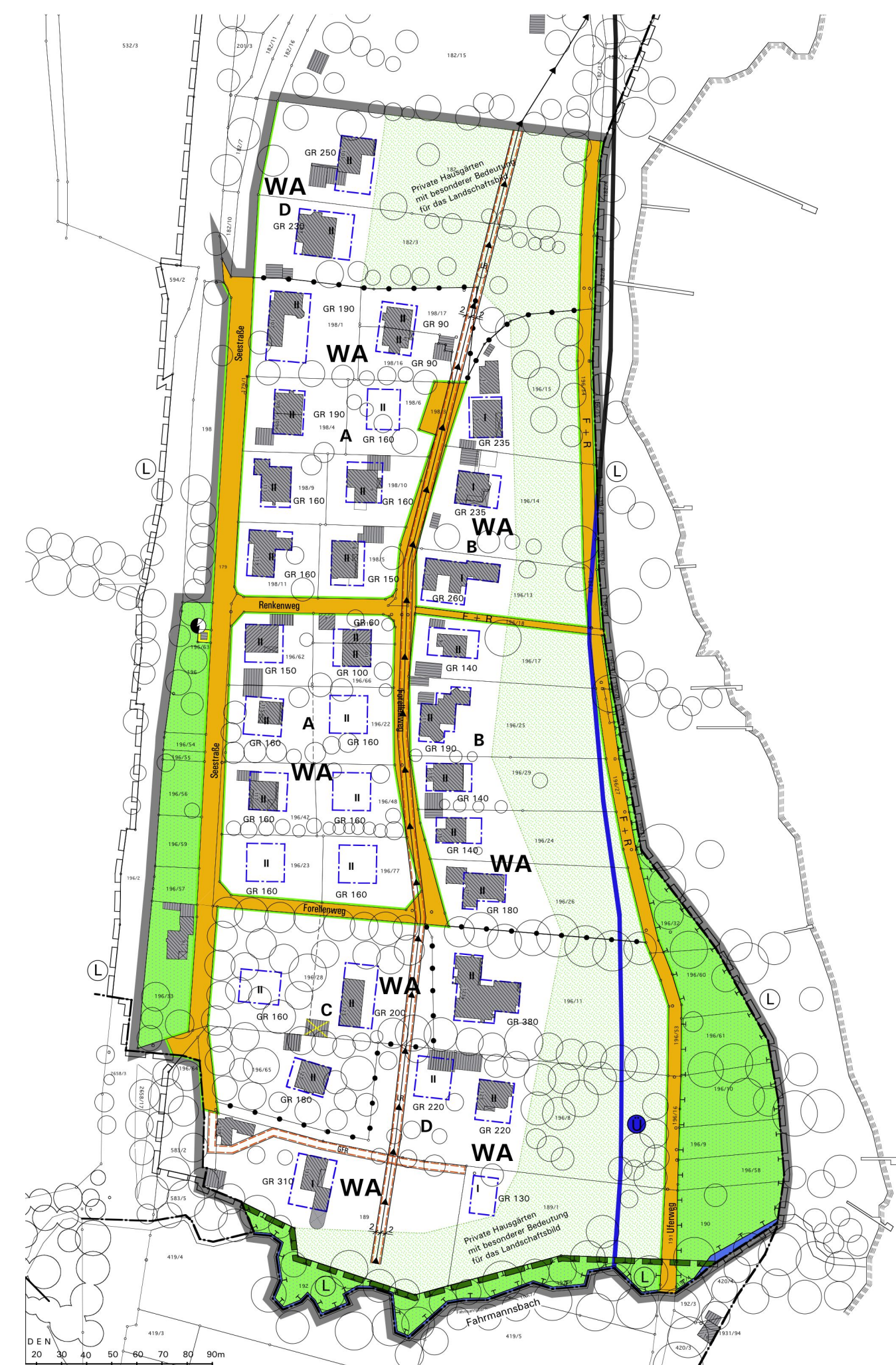
Plandatum 23.02.2011

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.



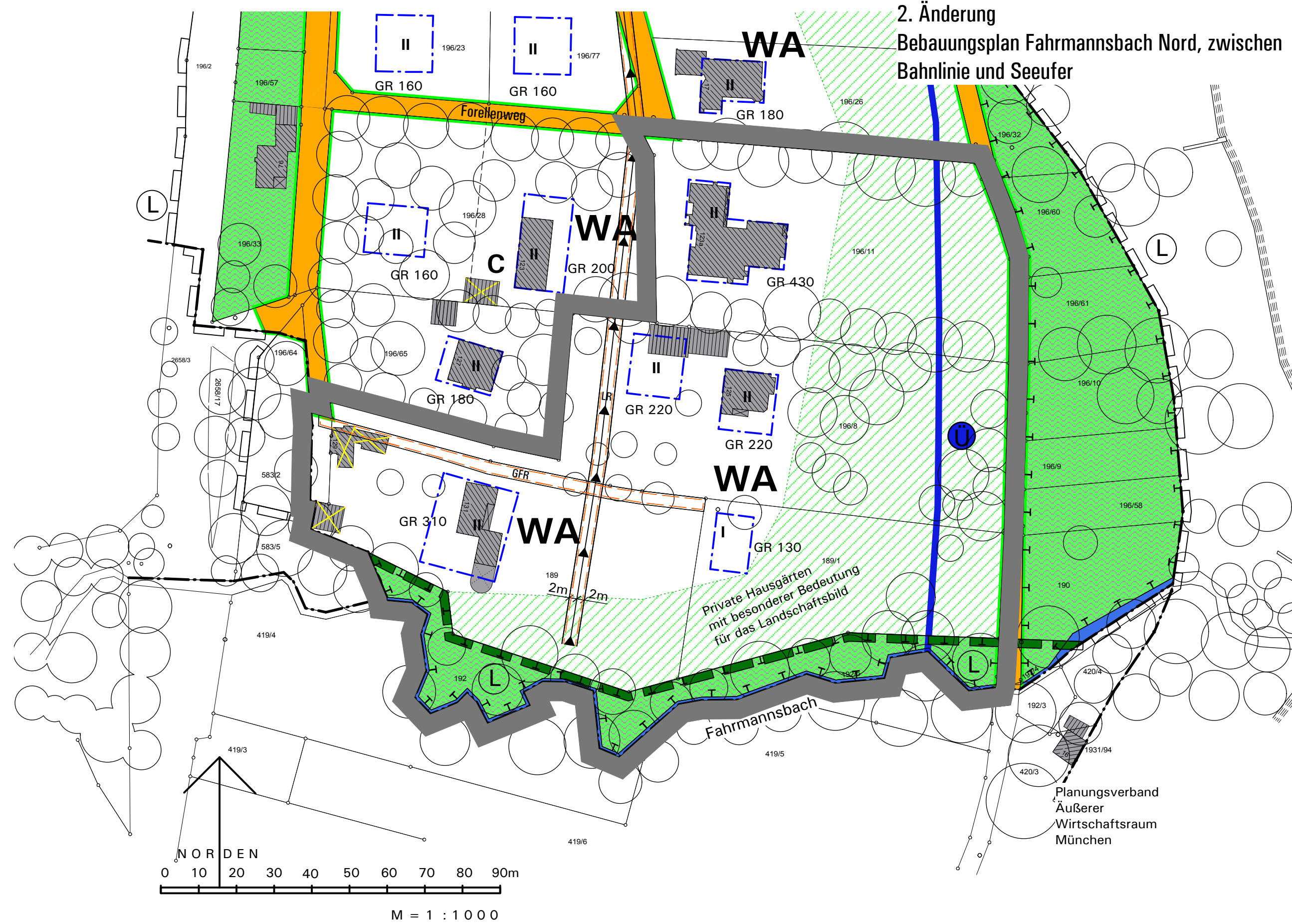
Ausschnitt rechtsverbindlicher Bebauungsplan



Übersichtsplan: rechtsverbindlicher Bebauungsplan

A Festsetzungen

1 Der bisherige Planteil des Bebauungsplans „Fahrmannsbach Nord, zwischen Bahnlinie und Seeufer“ i.d.F. vom 11.08.2004, in Kraft seit 14.10.2004, wird durch den nachfolgenden Planteil geändert.



Schondorf a. Ammersee
2. Änderung
Bebauungsplan Fahrmannsbach Nord, zwischen
Bahnlinie und Seeufer

- 2 Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Fahrmannsbach Nord, zwischen Bahnlinie und Seeufer“ i.d.F. vom 11.08.2004, in Kraft seit 14.10.2004, werden durch nachfolgende Festsetzungen geändert.
- 3 Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Änderungsbereichs
- 4 Art der Nutzung
WA Art der baulichen Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO
- 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie die gemäß § 4 (3) Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen nicht zulässig.
- 5 Maß der Nutzung
höchstzulässige Grundfläche in qm; z. B. GR 310
- 5.1 GR 310
- 5.2 Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Balkone, Loggien und Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche um maximal 50% überschritten werden. Weitere Erhöhungen der Grundflächenüberschreitung sind für nicht versiegelte, wasserdurchlässige Terrassen erlaubt.
- 5.3 Die höchstzulässige Grundfläche kann durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Ziffer 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 80% überschritten werden. Zusätzliche Überschreitungen durch Anlagen gem. A 10.6 (wasserdurchlässige Flächen) sind zulässig.
- 5.4 **II** maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei
- 6 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 6.1 Im Änderungsbereich sind Einzelhäuser mit max. drei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Auf Fl.Nr. 196/11 sind pro Wohngebäude max. 15 Wohnungen zulässig.
- 6.2 Baugrenze
- 7 Grundstücksgrößen
- 7.1 Im Änderungsbereich beträgt die Mindestgrundstücksgröße 2.500 qm.

- 8 Geländeveränderungen
- 8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Geländeanpassungen im Gebäudereich bis max. 0,5 m Höhe, soweit zwingend erforderlich. Ausnahmsweise sind für die Anlage von Terrassen Geländeanpassungen bis 1 m Höhe zulässig. Die Ausformung muss sich dem natürlichen Gelände relief angleichen.
- 9 Bauliche Gestaltung
- 9.1 Die höchstzulässige Wandhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden 7,5 m und bei eingeschossigen Gebäuden 5,00 m nicht überschreiten (einschließlich Kniestock).
- Die Wandhöhe wird vom natürlich gewachsenen Geländeanschnitt am tiefsten natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Auf Fl.Nr. 189 wird die maximale Wandhöhe von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens gemessen, die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens wird mit 542,60m ü NN festgesetzt.
- 9.2 Bei eingeschossigen Gebäuden ist im Dachgeschoss ein Kniestock mit max. 0,8 m Höhe zulässig. Der Kniestock wird gemessen von OK oberste Geschossdecke (Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei zweigeschossigen Gebäuden ist im Dachgeschoss ein Kniestock unzulässig.
- 9.3 Die Firsthöhe darf 10 m nicht überschreiten.
- 9.4 Im Änderungsbereich sind die Dächer von Hauptgebäuden mit geneigten Dachflächen auszubilden. Die Firstrichtung muss in Gebäudelängsrichtung verlaufen.
- 9.5 Die Gebäudetiefe darf 18 m nicht überschreiten. Die Gebäudetiefe wird quer zur Längsrichtung gemessen. Eine Ausnahme gilt für die Fl.Nr. 196/11. Hier ist eine Gebäudetiefe von 30 m zulässig.
- 10 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, Zufahrten
- 10.1 Im Änderungsbereich sind Garagengebäude mit einer maximalen GR von 100 qm zulässig. Nebengebäude dürfen mit der Garage baulich verbunden werden.
- 10.2 Garagen und Carports sind innerhalb der Bauräume in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Vorderseite der Garage bzw. des Carports muss mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Die Rückwand der Garage bzw. die rückwärtigen Stützen des Carports dürfen maximal die gleiche Tiefe wie der Bauraum erreichen.
- 10.3 Dachform für freistehende Garagen: Geeignetes Dach: 15° - 25°. Begrünte Flachdächer sind zulässig.

- 10.4 Doppel- und Mehrfachgaragen sind jeweils als Einheit zu gestalten.
- 10.5 Pro Baugrundstück ist nur eine Zufahrt zulässig. Die Breite darf max. 5,0 m betragen.
- 10.6 Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen, Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
- 10.7 Zwischen straßenseitigen Baugrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen sind freistehende Gartengerätehäuschen nicht zulässig.
- 11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 11.1 mit Leitungsrechten zugunsten des Freistaates Bayern zu belastende Flächen
- 11.2 mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 189/1 zu belastende Flächen
- 12 Grünordnung
- 12.1 Baumbestand
- 12.2 Hausgärten
- 12.3 private Grünfläche
- 12.4 Die un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, zu begrünen.
- 12.5 Pro 300 qm Grundstücksfläche ist in allen Baugebieten mind. ein 3 m hoher Laubbaum der potenziell natürlichen Vegetation zu pflanzen und zu pflegen.
- 12.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Hier sind nur Maßnahmen zulässig, die dem Schutz, der Pflege und Entwicklung der Landschaft einschließlich des vorhandenen Bachlaufs und seiner Ufer und Begleitflächen dienen.
- 13 Bemaßung
- 13.1 Maßangabe in Metern, z.B. 2 m

B Hinweise

Die Hinweise des Bebauungsplans „Fahrmannsbach Nord, zwischen Bahnlinie und Seeufer“ i.d.F. vom 11.08.2004, in Kraft seit 14.10.2004, bleiben unverändert und gelten fort.

C Nachrichtliche Übernahmen

- 1 Grenze Überschwemmungsgebiet
- 2 Kanal

Verwendete Planunterlagen: digitale Kartengrundlage des Vermessungsamtes Landsberg a. Lech; vom Planfertiger nach Baueingabeplänen ergänzt.

Maßnahme: Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Planfertiger: München, den
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Schondorf a. Ammersee, den
(Peter Wittmaack, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 23.02.2011 gefasst und am 31.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 23.02.2011 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 23.02.2011 hat in der Zeit vom 11.04.2011 bis 13.05.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.02.2011 wurde vom Gemeinderat am 08.05.2011 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Schondorf am Ammersee, den 23.05.2011

(Siegel) (Peter Wittmaack, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung erfolgte am 26.05.2011; 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 23.02.2011 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Verwaltungsgemeinschaft Schondorf am Ammersee
Schondorf am Ammersee, den 27.05.2011

(Siegel) (Ralf Müller, Verwaltungsrat)