

Gemeinde	Schondorf a. Ammersee Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan	Fahrmannsbach Nord, zwischen Bahnlinie und Seeufer
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-25 Bearb.: Mü/Schr/Ri/Pi
Plandatum	27.06.2002 08.10.2003 (Vorentwurf §§ 3 (1), 4 (1) BauGB) 03.12.2003 (Entwurf § 3 (2) BauGB) 02.06.2004 (Entwurf § 3 (2) und § 3 (3) BauGB) 11.08.2004 (Entwurf § 3 (2) und § 3 (3) BauGB)

Die Gemeinde Schondorf a. Ammersee erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Unterschondorf Süd“ i.d.F. vom 27.06.1973.

A Festsetzungen durch Text

1 Art der Nutzung

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie die gemäß § 4 (3) Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen nicht zulässig.

2 Maß der Nutzung

- 2.1 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, wenn die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder die gemeindliche Stellplatzsatzung dies erforderlich machen.

3 Bauweise

In den Baugebieten A, B und C sind Einzelhäuser zulässig. Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Im Baugebiet D sind Einzelhäuser mit max. drei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

4 Grundstücksgrößen

Die Mindestgröße neu zu bildender Baugrundstücke darf im Teilgebiet A 900 qm und im Teilgebiet B 1.400 qm nicht unterschreiten. Im Teilbereich C beträgt die Mindestgrundstückgröße 2.000 qm. Im mit D gekennzeichneten Gebiet beträgt die Mindestgrundstückgröße 2.500 qm.

5 Geländeänderungen

- 5.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Geländeanpassungen im Gebäudebereich bis max. 0,5 m Höhe. Die Ausformung muss sich dem hier natürlichen Geländere Relief angleichen.


6 Wandhöhen

- 6.1 Die höchstzulässige Wandhöhe am tiefsten natürlichen Geländeanschnitt darf bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m und bei eingeschossigen Gebäuden 5,00 m nicht überschreiten (einschließlich Kniestock). Die Wandhöhe wird vom natürlich gewachsenen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

- 6.2 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.
- 6.3 Die Firsthöhe darf 10 m nicht überschreiten.
- 7 Bauliche Gestaltung
- 7.1 Im Plangebiet sind die Dächer von Hauptgebäuden mit geneigten Dachflächen auszubilden. Die Firstrichtung muss in Gebäudelängsrichtung verlaufen.
- 7.2 Die zulässige Dachneigung beträgt bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 20° bis 30° bzw. 15° bei einem Pultdach, bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 20° bis 38° . Bei Erweiterung von bestehenden Gebäuden mit steilerer Dachneigung wird diese für die Erweiterung für zulässig erklärt. Mansarddächer sind zulässig.
- 7.3 Soweit Gebäude aneinander gebaut werden, sind Dachkontur und Dachdeckung einheitlich auszuführen.
- 7.4 Dachgauben und Quergiebel dürfen insgesamt pro Dachseite max. 1/3 der Gebäudelänge einnehmen. Dachflächenfenster dürfen max. 1/3 der Dachfläche einnehmen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Eine Widerkehr im Dach ist nur ab einer Dachneigung von 35° oder höher zulässig.
- 7.5 Die Gebäudetiefe darf 12 m nicht überschreiten. Die Gebäudetiefe wird quer zur Längsrichtung gemessen.
- 7.6 Zwischen straßenseitigen Baugrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen sind Gartengerätehäuschen nicht zulässig.
- 8 Garagen und Stellplätze
- 8.1 Pro zulässiger Wohneinheit ist eine Doppelgarage mit einer GR von 36 qm zulässig. Nebengebäude dürfen mit der Garage baulich verbunden werden.
- 8.2 Garagen und Carports sind regelmäßig innerhalb der Bauräume zulässig. Garagen und Carports sind außerdem 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.
- 8.3 Dachform für freistehende Garagen: Geneigtes Dach: 15° - 25° . Begrünte Flachdächer sind zulässig.
- 8.4 Doppelgaragen sind jeweils als Einheit zu gestalten.

- 8.5 Pro Baugrundstück ist nur eine Zufahrt zulässig. Die Breite darf max. 5,0 m betragen.
- 8.6 Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen, Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
- 9 Grünordnung
- 9.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, zu begrünen.
- 9.2 Pro 300 qm Grundstücksfläche ist in allen Baugebieten mind. ein 3 m hoher Laubbaum der potentiell natürlichen Vegetation zu pflanzen und zu pflegen.
- 9.3 Auf den mit dem Planzeichen 13.1 aus der PlanzV gekennzeichneten Flächen sind nur Maßnahmen zulässig, die dem Schutz, der Pflege und Entwicklung der Landschaft einschließlich des vorhandenen Bachlaufs und seiner Ufer und Begleitflächen dienen.
- 10 Immissionsschutz
- 10.1 Bei allen Neubauten sowie bei An-, Ersatz- oder Umbauten in einem Abstand von 25 m zur Bahnlinie sind Aufenthaltsräume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, so zu planen, dass die für Belüftungszwecke notwendigen Fenster zur lärmabgewandten Seite orientiert sind.
- 10.2 Ausnahmsweise zulässig sind für die unter Punkt 10.1 genannten Räume, mit integriertem Schallschutz, die Verwendung von Wandlüftungsgeräten oder die Errichtung von Wintergärten.
- 10.3 Bei den unter Punkt 10.1 genannten Gebäuden müssen Fenster mit Sichtverbindung zur Bahnlinie den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 der VDI Richtlinie 2719 „Schallschutz und deren Zusatzeinrichtungen“ erfüllen.
- 10.4 Das resultierende Gesamtschalldämm-Maß R_w' , res. der Außenbauteile mit Sichtverbindung zur Bahnlinie, muss mindestens 35 dB betragen.
- 10.5 Der Nachweis zum Erschütterungsschutz ist für alle Wohngebäude (bei Neubauten sowie An-, Ersatz- oder Umbauten) in einem Abstand von 25 m zur Bahnlinie erforderlich.
- 10.6 Die Einhaltung der maßgeblichen Werte der DIN 4150, Teil 2, sowie der Innenraumpegel, zugelassen nach der VDI 2719 durch Sekundärschallimmissionen, ist durch anerkannte unabhängige Gutachter nachzuweisen.

B Festsetzungen durch Planzeichen







- | | | |
|----|---|--|
| 1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |
| 2 | WA
A | Art der baulichen Nutzung
„allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO

Bezeichnung der Baugebiete, z. B. A |
| 3 | GR 180

I

II | höchstzulässige Grundfläche in qm; z. B. GR 180


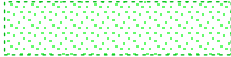
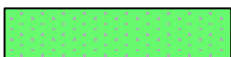

als Höchstgrenze ein Vollgeschoss zulässig; (die Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss ist, bleibt unberührt)

als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse zulässig |
| 4 |  | Baugrenze |
| 5 | 



 | öffentliche Straßenverkehrsfläche

Fuß- und Radweg




Straßenbegrenzungslinie

mit Leitungsrechten zugunsten des Freistaates Bayern zu belastende Flächen








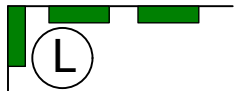

mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 189/1 zu belastende Flächen |
| 6 | 


 | Baumbestand

Hausgärten

private Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft |
| 7 |  | Umspannstation |
| 8 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen |
| 10 |  | Maßangabe in Metern |

C Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksteilung
z. B. 196/13	Flurstücksnummer
	vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
	Fließgewässer
	abzubrechendes Gebäude
	Ammerseeufer
	Bootssteg
	Grenze Landschaftsschutzgebiet Ammersse-West
	Gemeindegrenze

Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis über den Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung zu erbringen.

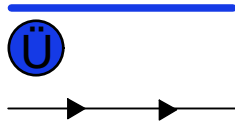
Archäologische Bodenfunde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig.

Für Einfriedungen gilt die gemeindliche Einfriedungsverordnung.

Für Garagen und Stellplätze gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern. Für die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW). 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 Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Gründe 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 ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z. B. unterirdische Wasserbehälter, naturnah gestaltete Teiche o. ä.). Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigung sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gemäß ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.

D Nachrichtliche Übernahmen



Grenze Überschwemmungsgebiet

Kanal

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

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

Planfertiger: München, den
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Schondorf a. Ammersee, den
.....
(Gerd Hoffmann, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 16.05.2001 gefasst und am 02.07.2001 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 08.10.2003 hat in der Zeit vom 17.10.2003 bis 18.11.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 08.10.2003 hat in der Zeit vom 20.10.2003 bis 21.11.2003 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 17.12.2003 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 03.12.2003 hat in der Zeit vom 26.03.2004 bis 26.04.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die erste erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 02.06.2004 nochmals gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 02.06.2004 hat in der Zeit vom 11.06.2004 bis 29.06.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die zweite erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 11.08.2004 wiederum gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 11.08.2004 hat in der Zeit vom 27.08.2004 bis 17.09.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.08.2004 wurde vom Gemeinderat am 22.09.2004 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Schondorf a. Ammersee, den 23.09.2004

(Siegel)

.....
(Gerd Hoffmann, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 14.10.2004; 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 11.08.2004 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schondorf a. Ammersee, den 15.10.2004

(Siegel)

.....
(Gerd Hoffmann, Erster Bürgermeister)