

Gemeinde

Schondorf a. Ammersee

VG Schondorf, Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

Leitenweg - West

Flur Nr.

532, 532/3, 532/4, 532/5, 532/6, 532/7, 532/8
sowie die Straßenflächen 338/1 und 532/2 TF

Gemarkung

Oberschondorf

Planfertiger

Dipl. Ing. Architekt
Edgar Bürger
Bahnhofstraße 25
86938 Schondorf a. Ammersee

Plandatum

22.07.2009
03.02.2010
04.05.2011
23.11.2011
23.05.2012

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 Nr. 532, 532/3, 532/4, 532/5, 532/6, 532/7, 532/8 sowie die Straßenflächen 338/1 und 532/2 TF Gemarkung Oberschondorf.

1. Planungsanlass und Verfahren

Anlass der Planung ist die vorgesehene Bebauung des Schlittenberges an der „Leiten“ mit weiteren Wohnhäusern. Das aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nebst genehmigter Parzellierung sich ergebende Baurecht nach § 34 BauGB gilt es, in eine der Lage des Baugebiets unterhalb des Baudenkmals St. Anna Kirche gerecht werdende Form zu bringen.

Als weiterer Anlass ist die planungsrechtliche Sicherung der Blickbeziehungen auf die ortsbildprägende St.- Anna Kirche, dem Wahrzeichen der Gemeinde Schondorf am Ammersee zu sehen, deren Wurzeln auf das frühe 13. Jahrhundert zurückgehen. Hierbei ist das Spannungsverhältnis zwischen bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB und den Belangen des Denkmalschutzes, wie des Ortsbildes mit Blickbeziehung zur Kirche zu lösen.

Das auf den Baugrundstücken Flur-Nr. 532, 532/3, 532/4, 532/5, 532/6, 532/7, 532/8 Gemarkung Oberschondorf vorhandene Baurecht ist deshalb unter Berücksichtigung der Bau- und Nutzungswünsche des Grundstückseigentümers ortsbildverträglich zu gestalten.

2. Bestand und städtebauliche Situation

Das 0,8146 ha große Planungsgebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Schondorf am Ammersee, bildet einen Teil des nördlichen Ortsrandes. Die nähere Umgebung erweist sich als dörflich gewachsen.

Im Westen wird das Baugebiet von der St. Anna Kirche mit umgebender Friedhofsanlage und vorgelagertem Parkplatz begrenzt, im Norden grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an, im Süden dörfliche Baustrukturen, geprägt von ehemaligen Handwerksbetrieben, kleineren landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohngebäuden auf unterschiedlich großen Grundstücken. Den östlichen Abschluss bildet ein bis zur Staatsstraße St. 2346 reichendes, zwei- bis 3-zeiliges Wohngebiet.

Die St.-Anna Kirche kann aufgrund ihrer Höhenlage und auffälligen Erscheinungsbildes in der Landschaft, erbaut weithin sichtbar auf der höchsten Geländeerhebung und vom nördlichen Dorf abgesetzt, als eines der Wahrzeichen des Ammersees bezeichnet werden.

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 Ausweisungen des Flächennutzungsplanes, der das Planungsgebiet als Dorfgebiet (MD) ausweist.

4. Planungsziele

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die organische Weiterentwicklung der im Osten angrenzenden Wohnbebauung, wobei den Belangen des Denkmalschutzes im Hinblick auf die oberhalb thronende St. Anna Kirche besondere Bedeutung zukommt. Hierzu ist ein städtebaulich verträgliches, auf die besondere Lage des Planungsgebietes und den Wünschen der Gemeinde und der beteiligten privaten Grundstückseigentümer basierendes Baukonzept vorzugeben. Ein weiteres Planungsziel ist die Schaffung einer Wendemöglichkeit, da diese für eine ordnungsgemäße Erschließung unerlässlich ist.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst 0,8146 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

Fläche WA 1, WA 2 und WA 3	6.949 qm
Private Grünfläche	1.412 qm
Straßenflächen (Privatstraßen)	264 qm
Straßenflächen (öffentlich)	1.197 qm
Umgriff	8.146 qm.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) 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 Anzahl der Vollgeschosse
- b) maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude im Bauraum in m²
- c) die maximal zulässige Wandhöhe gemessen von festgesetzten Höhenkoten über Normal Null
- d) Höheneinstellung der Gebäude im Bezug auf das natürliche Gelände mit Festlegung der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe *)
- e) Dachneigung in WA 1, WA 2 und WA 3, siehe Systemschnitte

Die maximal zulässigen Grundflächen entsprechen nach alter Baunutzungsverordnung einer durchschnittlichen Grundflächenzahl von 0,15 und einer GFZ von 0,26.

- *) Aufgrund verschiedener, sich aus der besonderen Lage des Baugebiets ergebender Faktoren und zu berücksichtigender Belange des Gemeinwohls, die

da beispielsweise das vorhandene, stark nach Osten abfallende Gelände, die unmittelbare Nähe zur über dem Baugebiet thronenden St. – Anna Kirche sowie den Blickbeziehungen zu derselben wären, erscheint es der Planungsträgerin geboten, der Begründung das den IST-Zustand aller Buckelungen darstellende Höhenaufmass als Anlage 1 beizufügen, um posthum Strengbeweis hinsichtlich etwaiger, später behaupteter Abweichungen, die sich im Zuge der Bebauung der Grundstücke ergeben, antreten zu können.

5.3 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung

Über die bauliche Gestaltung sind ausreichend Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Weitergehende gestalterische Einschränkungen sind seitens des Planungsträgers nicht gewünscht.

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.

Der Bebauungsplanentwurf enthält weit mehr Festsetzungen zum Schutz der Natur, der Landschaft sowie zur Begrünung, als dies in einem nach § 34 BauGB zu beurteilendem Baugebiet zwingend erforderlich wäre.

5.5 Denkmalschutz

Angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich die über 500 Jahre alte St. Anna Kirche, neben der Klosterkirche Andechs eines der Wahrzeichen des Ammersees. Die St. Anna Kirche mit ihrem z. T. historischen Friedhof thront weithin sichtbar auf der höchsten Erhebung des dortigen Geländes.

Besondere Bedeutung kommt den Blickbeziehungen zu. Durch die Festsetzung einer Tiefgarage für die beiden südlichen Parzellen des WA 1 mit gemeinsamer Zufahrt entfallen 2 Garagengebäude, die letztendlich weitere Blickachsen freihalten.

Auch die Höhenbegrenzung des natürlichen Einfriedungsbewuchses sowie das Verbot der Pflanzung von Nadelgehölzen dienen dem Ensembleschutz.

Das Verbot, seeseitig geöffneter Pultdächer soll die Dominanz der entstehenden Bebauung vor der St.-Anna Kirche verhindern, das Verbot von Quergiebeln sichert die Ruhe der Dachlandschaften.

Eine weitere Festsetzung, nämlich Einfriedungen und Hecken zwischen den Baugrundstücken auf eine Höhe von max. 1,10 m zu begrenzen, dient außerdem der Wahrung und dem weitgehenden Erhalt der vorstehend beschriebenen Blickbeziehungen. Selbst die Festsetzungen zu Aufschüttungen, Abgrabungen und höhenmäßig eingeschränkten Stützmauern dienen letztendlich dem ruhigen, wenig Blicke erheischenden Erscheinungsbild der Hangbebauung und unterstreichen mithin die Dominanz der St. Anna Kirche.

5.6 Verkehr, Garagen, Stellplätze

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Ortssackstraße „Leitenweg“ zur Staatsstraße St. 2346.

Garagen sind im Rahmen der Bayerischen Bauordnung außer auf den beiden südlichen Parzellen des WA 1 und den als private Grünflächen festgesetzten Flächen allgemein auf den Bauflächen zugelassen.

Für die beiden südlichen Parzellen des WA 1 wird eine gemeinsame Tiefgarage festgesetzt, die ob ihrer Dimension auch der Parzelle des WA 2 als Stellplatznachweis dienen kann. Sollte dort eine separate Garage entstehen, so kann aufgrund der Festsetzung der maximalen Überschreitungsmöglichkeiten der Flächen i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO die Tiefgarage nur mit reduzierter Grundfläche errichtet werden.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Bestimmungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung, der gewerbliche Stellplatzbedarf nach der Verordnung über den Bau und den Betrieb von Garagen und die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993 (GVBl S. 910, BayRS 2132-1-4-I) zuletzt geändert durch Verordnung vom 29.11.2007 (GVBl S. 847).

5.7 Lärmschutz

Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der Lage des Baugebiets abseits emittierender Quellen nicht erforderlich.

5 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

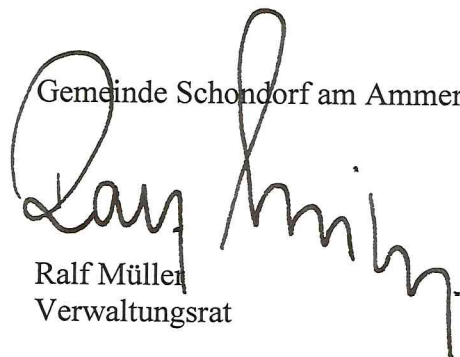
6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Ortssackstraße „Leitenweg“ zum Anschluss des Baugebiets vorhanden.

Schondorf am Ammersee, den 23.05.2012

Planer:

Edgar Bürger
Dipl. Ing. Architekt

Gemeinde Schondorf am Ammersee

Ralf Müller
Verwaltungsrat