

Die Gemeinde Schondorf am Ammersee erlässt aufgrund §§ 2, 8, und 10 Baugesetzbuch BauGB-, Art. 81 Bayerischer Bauordnung BayBO und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

Satzung:

A Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet wird als "allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 Bau NVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf dem gesamten Grundstück, ausgenommen innerhalb der festgesetzten Vorgartengrüns und der privaten Grünflächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Bau NVO)

- 2.1 In den Bauräumen ist die höchstzulässige überbaubare Grundfläche GR für das Hauptgebäude durch Zahlenangabe festgesetzt. Diese bezieht sich in Abweichung zu § 19 Abs. 4 BauNVO auf die überbaubare Grundfläche der Hauptgebäude ohne den Einbezug von Auskragungen über die Hauptgebäudekanten hinaus.
- 2.2 Frei auskragende Dachüberstände der Hauptdachfläche sind in den Bauräumen der Größe nach auszuweisen. Sie dürfen die zulässige, angegebene GR um max. 30 % überschreiten.
- 2.3 Nicht allseits umschlossene frei auskragende Bauteile, gedeckte oder ungedeckte Bauteile -z.B. Balkone- im Ober- oder Dachgeschoss sind in den Bauräumen der Größe nach auszuweisen. Sie dürfen die zulässige, angegebene GR um max. 15 % überschreiten.
- 2.4 Terrassen in der Erdgeschoßebene oder darunter sind in den Bauräumen der Größe nach auszuweisen. Sie dürfen die zulässige, angegebene GR um max. 20% überschreiten.
- 2.5 Bauteile die mit Säulen oder Stützen aufgeständert, sind in die Berechnung der GR für das Hauptgebäude einzurechnen und können nicht mit der Überschreitung verrechnet werden.
- 2.6 Die zulässige Grundfläche GR darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten) überschritten werden:
 - 2.6.1 im Wohngebiet WA 1 um 80%
 - 2.6.2 in den Wohngebieten WA 2+3 um 60%
 - 2.6.3 Unterirdische Garagen sind ohne Anrechnung auf die GR in dem dafür vorgesehenen Bauraum zulässig.

- 2.7 Nebenanlagen für Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telefon und die Abwasserbeseitigung nach § 14 BauNVO sind zugelassen, auch wenn dafür keine besonderen Flächen ausgewiesen sind. Versorgungsleitungen des Nieder- und Mittelspannungsnetzes sind unterirdisch zu führen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen:

- 3.1 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Als Wohngebäude zählen Einzelhäuser und Doppelhaushälften

4. Bauweise § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO

- 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 Zulässig sind nur Einzel und Doppelhäuser
- 4.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

5. Bauliche Gestaltung von Wohngebäuden, Garagen und Nebengebäuden

- 5.1 Geländeänderung: Aufschüttungen und Abgrabungen sind als Terrassierung entsprechend dem natürlichen Gefälle zulässig, wie auch Maßnahmen zur Rückhaltung von Regenwasser. Hangseitige Abgrabungen sind bis maximal 50 cm unter den festgesetzten fertigen Fußbodenoberkanten zulässig. Einzelne Terrassierungen dürfen einen Höhenunterschied von maximal 1 m ausbilden. Untergeschoße als Vollgeschoße sind nicht zulässig.

5.2 Hausformen:

- 5.2.1 Hausformen sind auf rechteckigen Grundrissen zu planen. Das Verhältnis Gleitbreite zu Gleitlänge muss mind. 1 : 1,2 betragen.
- 5.2.2 Die max. Aussenwandhöhen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Wandhöhen sind von der festgesetzten Grundkote des Fertigfußbodens (FFB) des jeweiligen Bauraums (in m ÜNN) bis zum fiktiven Schnittpunkt von Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut zu messen.

5.2.3 Haustypen:

- WA 1: s. Systemschnitt unter E
Festgesetzte Aussenwandhöhe: 4,6 m, traufseitige DN 18-26° EG + Dach
- WA 2: s. Systemschnitt unter E
Festgesetzte Aussenwandhöhe: 4,6 m, traufseitige DN 18-35° EG + Dach
- WA 3: s. Systemschnitt unter E
Festgesetzte Aussenwandhöhe: 5,5 m, traufseitige DN 18-26°
II Vollgeschoße, wobei das zweite Vollgeschoß das Dach darstellt

5.3 Dachform, Dachneigung, Dachausbildung:

- 5.3.0 Für die einzelnen Gebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- 5.3.1 Zur Belichtung über Dachbereiche sind Firstvergassungen zulässig.
- 5.3.2 Giebeln sind nur in WA 2 bei DN 32 - 35° des Hauptdaches zulässig
- 5.3.3 Der First der Giebel muss mind. 0,50 m unter dem First des Hauptdaches angeordnet sein. Die Giebeln müssen einen Mindestabstand untereinander von der einfachen Giebelbreite und einen Abstand zur Giebelaußenwand von mind. 2,5 m haben. Sie dürfen in der Addition nicht mehr als 1/3 der Gebäuelänge einnehmen. Beim Bau mehrerer Giebeln sind diese auf einer Höhe, in gleicher Größe und Gestaltung sowie in gleichem Abstand untereinander zu errichten.
- 5.3.4 Negative Dachschnitte sind unzulässig.
- 5.3.5 Als Dacheindeckung sind nur nicht reflektierende und nicht glänzende Materialien zugelassen.

5.4 Fassade:

- Doppelhaushälften sind bezüglich Höhe und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

5.5 Kabelverteiler und Anschlusskasten im Straßen- und Gehwegbereich sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen zu integrieren und auf den Baugrundstücken zu situieren.

6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 6.1 Für jede Wohneinheit sind Carport, Stellplätze in Garagen oder als freilegende Stellplätze nach Maßgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schondorf am Ammersee auszuweisen.
- 6.2 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind nach Maßgabe Art. 6 Abs. 9 BayBO auf den Baugrundstücken auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch im festgesetzten Vorgartengrün und den privaten Grünflächen zulässig.
- 6.3 Dachneigung der Garagen: Die Dachneigung der Garage darf die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Für Garagen sind begrünte Flachdächer zulässig.
- 6.4 Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (wassergebundene Beläge, Kies, Schotterrasen, Pflaster, Rasengittersteine, Rasen mit Fahrsuren) oder mit durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

7. Grünordnung

- 7.1 Die unbebauten Grundstücksflächen sind - soweit nicht unbedingt für geh- und Fahrfächen, Stellplätze und Lagerflächen erforderlich - gärtnerisch mit Wiesenflächen, Bäumen und Sträuchern zu gestalten.
- 7.2 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Sowohl öffentliche wie auch private Kfz-Stellplätze sind unverseigt auszubilden: Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge
- 7.3 Das festgesetzte Vorgartengrün und die privaten Grünflächen sind einzuhalten.
- 7.4 In den festgesetzten Vorgartenflächen gilt ein Pflanzverbot für hochstämmige Bäume zum Erhalt der Blickbeziehungen zur St.-Anna-Kirche.
- 7.5 Je Grundstück ist ein Obstbaum zu pflanzen.
- 7.6 Im gesamten Planungsgebiet gilt ein Pflanzverbot für Nadelgehölze und Nadelbäume.

8. Einfriedungen

- 8.1 Einfriedungen sind unter Beachtung der Einfriedungssatzung der Gemeinde Schondorf am Ammersee auszuweisen
- 8.2 In Ergänzung zur gemeindlichen Einfriedungssatzung sind auch zwischen den Baugrundstücken Einfriedungen und Hecken nur bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.

B Festsetzungen durch Planzeichen

1 Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des Geltungsbereichs
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Plan ZVO 15.14

2 Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Ziff.1 BauGB und § 16 BauNVO

- 2.1 WA Art der baulichen Nutzung "Wohnen Allgemein"-gemäß § 4 BauNVO
- 2.2 II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschoße
- 2.3 I GR I Angabe der maximal zulässigen überbaubaren Grundfläche in m²
- 2.5 Vermaßeungen in Metern
- 2.6 Tiefgarage

3 Bauweise

- 3.1 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.2 Höhenfestsetzungen
- 3.2.1 WH Aussenwandhöhe traufseitig
- 3.2.2 FH Firsthöhe
- 3.3 Baugrenzen
- 3.4 DN Dachneigung °
- 3.5 576,05 Höheeinrichtung in Meter über NN für fertigen Fußboden EG (FFB)
- 3.6 Firstrichtung

4 Verkehrsflächen

- 4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

5 Grünordnung

- 5.1 Vorgartengrün
- 5.2 privates Grün

C Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserrwirtschaftliche Auflagen und Bedingungen

- 1.1. Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Grundwasser zu schützen.
- 1.2. Alle Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage sowie an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.
- 1.3. Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFFrV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENÖW). 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 Riegeln oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Voreinreinigung vorzuschalten. Die Versickerung von Niederschlagswasser aus gewerblich und industriell genutzten Grundstücken bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen ist. Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z. B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o. ä.). Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasser - Beseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt 153 zu beachten.

2. Denkmalpflege

- Das Baugebiet befindet sich in der Nähe zu den Denkmälern D-1-81-139-1 (Kath. Pfarrkirche St. Anna) und D-1-81-139-12 (ehemaliges Schulhaus mit Landwirtschaft)
- 2.1 Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeig-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
- 2.2 Für die Durchführung einer Ausgrabung und evtl. Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege ist in diesem Verfahren ggf. für die Formulierung der fachlichen Anforderungen zu konsultieren. Zur Vermeidung unbeachteter Denkmalszerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und die mit der archäologischen Dokumentation beauftragte Fachkraft zu benennen

2a. Stromversorger:

Mit Erdbewegungen beauftragte Firmen sind angehalten sich über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen zu erkundigen. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt sind. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

3. Bauvorgaben:

Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenfestsetzungen, Fahrfächen, Terrassen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächenfeststellungsplan nachzuweisen und bis spätestens in einem Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen. Mit den Eingabepänen sind ein Stellplatznachweis sowie genaue Höhenpläne vorzulegen, aus denen die Höhenfestigung der Gebäude hervorgeht.

Kartengrundlage Maßentnahme:

Planzeichnungen sind nur bedingt zur Maßentnahme geeignet. Eine Gewährleistung für Maßhaltigkeit besteht nicht.

D Hinweise durch Planzeichen

- 1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 1142 Bestehende Flurnummern
- 3 Bestandsbebauung gemäß amtlichem Lageplan
- 5 Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
- 4 Vorgeschlagene entfallende Grundstücksgrenze

E Systemschnitte

- WA 1 DN 18° bis 26° Höhe über NN + FFB EG
- WA 2 DN 18° bis 35° Höhe über NN + FFB EG
- WA 3 DN 18° bis 26° Höhe über NN + FFB EG

F Verfahrensvermerke

- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 20.08.2008 gefasst und am 27.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 03.02.2010 hat in der Zeit vom 26.03.2010 bis 26.03.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 03.02.2010 hat in der Zeit vom 26.02.2010 bis 26.03.2010 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 04.05.2011 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 04.05.2011 hat in der Zeit vom 14.06.2011 bis 15.07.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die erste erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 23.11.2011 erneut gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 23.11.2011 hat in der Zeit vom 10.04.2012 bis 11.05.2012 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

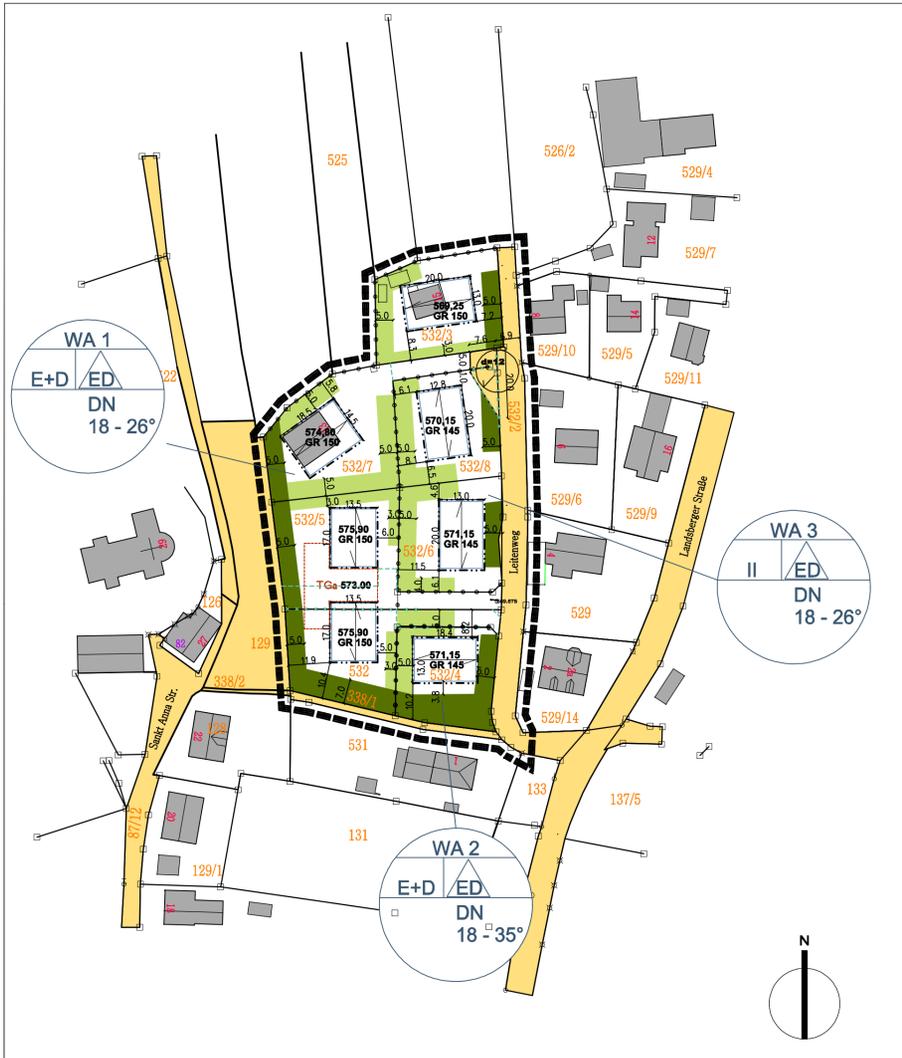
Die zweite erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 23.05.2012 wiederum gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 23.05.2012 hat in der Zeit vom 09.07.2012 bis 23.07.2012 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 23.05.2012 wurde vom Gemeinderat am 05.09.2012 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

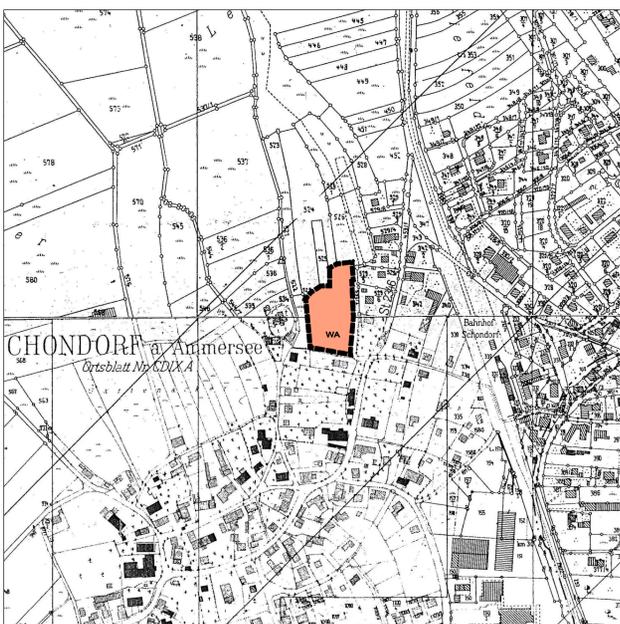
Schondorf am Ammersee, den 27.09.2012
(Singel) Peter Wittmaack, Erster Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 25.09.12; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB, auf die Antragsbefugnis hinsichtlich eines Normenkontrollverfahrens nach § 47 VwGO sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.05.2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schondorf am Ammersee, den 25.09.12
(Singel) Ralf Müller, Verwaltungsrat



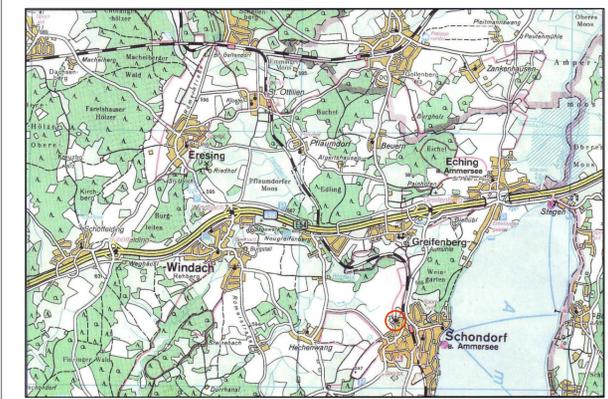
M 1 : 1000



M 1 : 5000



Bebauungsplan "Leitenweg- West" Gemeinde Schondorf am Ammersee



ENTWURF 18.05.2009 geändert: 03.02.2010/04.05.2011/23.11.2011/23.05.2012

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

Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50m