

Gemeinde **Schondorf a. Ammersee**  
 VG Schondorf  
 Lkr. Landsberg am Lech  
 Mühlaus-Kugelspiel  
 Teilbereich B

Planerfänger **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
 Körperschaft des öffentlichen Rechts  
 Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
 Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

SOD 2-49 Bearbeiter: Goe, Be

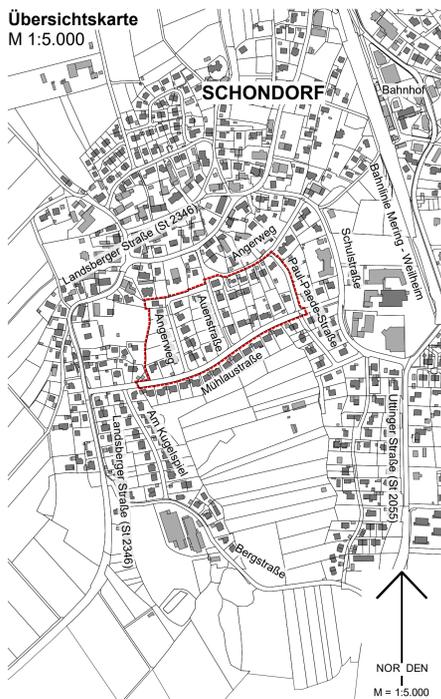
Plandatum 10.04.2019 (2. Entwurf, Satzungsbeschluss)  
 19.12.2018 (Entwurf)  
 13.07.2018 (Vorentwurf)



**Satzung**

Die Gemeinde Schondorf a. Ammersee erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB –, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – diesen Bebauungsplan als Satzung.

**Übersichtskarte**  
 M 1:5.000



Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den außer Kraft tretenden Bebauungsplan „Mühlaus-Kugelspiel“ in der Fassung vom 25.06.1968 inklusive sämtlicher Änderungen, zuletzt der 26. Änderung i.d.F.v. 24.04.2013.

**A Feststellungsbereich**

- 1 Geltungsbereich**  
 ■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung**  
**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNutzungsverordnung – BauNVO.  
 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
- 2.1** Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhe und Dachneigung  
 - - - - -
- 2.2** Abgrenzung von Grundflächen und Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen  
 - - - - -
- 2.3** Abgrenzung von Grundflächen und Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen
- 3 Maß der baulichen Nutzung**  
**3.1** GR 220 höchstzulässige Grundfläche (GR) in qm, z.B. 220 m²
- 3.2** Eine Überschreitung der höchstzulässigen GR gemäß A 3.1 durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist um bis zu 60 % zulässig. Bei Grundstücksteilung sind notwendige Zufahrten zu Hinterlieggrundstücken nicht auf die zulässige GR anzurechnen. Die maximale Länge nicht anzurechnender Flächen notwendiger Zufahrten beträgt 32,5 m, die maximale Breite 3,4 m.  
 Das Flurstück 1088/11, Gemarkung Oberschondorf, ist bei Ermittlung der zulässigen GR dem Flurstück 1088/10 zuzurechnen.
- 3.3**  $\blacklozenge$  558,00 Maximal zulässige Oberkante der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe in Meter über Normalhöhennull; Höhenbezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz 2012 (DE\_DHHN12\_NOH), z.B. 558,00 m ü NNH  
 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe ist nur ausnahmeweise und nur bis zu 0,2 m zulässig.  
 Darüber hinaus gehende begründete Überschreitungen können ausnahmeweise zugelassen werden bis maximal 0,7 m. Ausschlaggebend ist das vorhandene Gelände.  
 Grundsätzlich ist die Oberkante der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bergseitig maximal 0,3 m über dem natürlichen Gelände herzustellen. Dies gilt auch für die ausnahmeweise zulässige sowie darüber hinausgehende ausnahmeweise zulässige Überschreitung.

NOR DEN  
 M = 1:5.000



- 4.1** Es wird die offene Bauweise festgesetzt.  
 Ausgenommen hiervon sind:  
 • das Baufenster südlich des Wendehammers der Stichstraße beim Angerweg auf dem Grundstück FLNr. 1093, bei dem bis zu 2,0 m an die Grenze zum nördlich liegenden Wendehammer auf einer Länge von 9,8 m herangebaut werden darf.  
 • das Baufenster auf dem Grundstück FLNr. 1097, bei dem bis zu 0,7 m an die östliche Grundstücksgrenze auf einer Länge von 21,9 m herangebaut werden darf.  
 • das Baufenster auf dem Grundstück FLNr. 1092/4, bei dem auf einer Länge von 13,6 m an das nördliche Grundstück herangebaut werden darf.
- 4.2** Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.3** Baugrenze
- 4.4** Abstandflächen: Die Geltung der Regelung des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO wird angeordnet.  
 Hiervon abweichend werden an folgenden Stellen geringere Abstandflächentiefen über die Baugrenzen festgesetzt:  
 • das Baufenster südlich des Wendehammers der Stichstraße beim Angerweg auf dem Grundstück FLNr. 1093, bei dem zum nördlich liegenden Wendehammer auf einer Länge von 9,8 m die Abstandflächentiefe 2,0 m beträgt.  
 • das Baufenster auf dem Grundstück FLNr. 1097, bei dem zur östlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 21,9 m die Abstandflächentiefe 0,7 m beträgt.  
 • das Baufenster auf dem Grundstück FLNr. 1092/4, bei dem auf einer Länge von 13,6 m die Abstandflächentiefe 0,0 m beträgt.
- 4.5** Es sind höchstens 3 Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus) zulässig. Je Doppelhaushälfte sind zwei Wohnungen zulässig.
- 5 Bauliche Gestaltung**  
**5.1** Als Dachform für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.  
 DN 22° - 30° zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden (DN), unterer und oberer Wert, z.B. 22° bis 30°
- 5.2** Für Zwerchgiebel sowie andere untergeordnete bauliche Anbauten sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
- 5.3** Die Hauptfirstrichtung muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
- 5.4** Dachflächenfenster sind zulässig. Der Abstand zum Hauptfirst muss mindestens 1,0 m betragen. Werden mehrere Dachflächenfenster auf einer Dachseite angeordnet, sind sie als horizontales Band und in einem einheitlichen Format auszuführen.
- 5.5** Dachaufbauten als Zwerchgiebel und Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Bei gleicher Dachform sind sie in gleicher Dacheindeckung wie das Hauptdach auszuführen.  
 Der Abstand zum Hauptfirst muss mindestens 1,0 m, zum Organg mindestens 3,5 m und untereinander mindestens 2,5 m betragen.
- 5.6** Die Summe aller Dachaufbauten und Dachflächenfenster pro Gebäudeseite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
- 5.7** Firstverglasungen sind zulässig.
- 5.8** Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.9** Fassaden: Verspiegelte Fassaden oder reflektierende Metallfassaden sind nicht zulässig.
- 5.10** Dacheindeckung: Reflektierende Materialien sowie Glanzgebogen sind nicht zulässig.
- 5.11** Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind parallel zu Außenwänden oder in gleicher Neigung wie die jeweiligen Dachflächen anzubringen.
- 5.12** Doppelhäuser und Grenzgaragen sind mit durchgehendem Dachfirst und mit gleicher Dachneigung und -eindeckung zu errichten.
- 6 Verkehr, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**  
**6.1** Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2** Straßenbegrenzungslinie
- 6.3** Garagen, Carports und oberirdische, offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

NOR DEN  
 M = 1:1.000

- 6.4** Garagen haben, mit der für Zu- und Abfahrten bestimmten Seite, einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 6.5** Die Längsseite von Garagen darf an Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche gebaut werden, sofern vor der Garage ein Stauraum von mindestens 6,0 m Länge und 3,0 m Breite vorhanden ist.  
 Eine Überdachung des Stauraums vor Garagen ist zulässig, sofern die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandene Seite offen ist. Seitliche Wände dürfen die Sichtfelder auf die öffentliche Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.
- 6.6** Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schondorf in der Fassung vom 04.05.1994.
- 6.7** Zufahrten, Zuwege und nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 6.8** Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung gemäß Festsetzung A 7.6.
- 6.9** Südlich und östlich des Wendehammers der Stichstraße beim Angerweg ist der Bereich mit einem Abstand von 2 m von baulichen Anlagen sowie Einfriedungen freizuhalten.
- 7 Grünordnung**  
**7.1** Grundstücksflächen, welche weder überbaut, noch als Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten genutzt werden, sind wasserdurchlässig zu belassen, gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.  
 zu erhaltender Baum  
 zu pflanzender Baum; die Pflanzstandorte sind frei wählbar  
 zu erhaltender Sträucher
- 7.2** Auf privaten Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche jeweils 1 heimischer Laubbau- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die zu erhaltenden Bäume gemäß Festsetzung A 7.2, zu pflanzende Bäume gemäß Festsetzung A 7.3 sowie bestehende Bäume sind anzurechnen.
- 7.3** Innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung sind je angefangene 200 m² Fläche mindestens drei Sträucher zu pflanzen. Die zu erhaltenden Sträucher gemäß Festsetzung A 7.4 sowie bestehende Sträucher sind anzurechnen.
- 7.4** Die Flächen zwischen den Bäumen und Sträuchern sind wasserdurchlässig zu belassen, gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bauliche Anlagen sowie sonstige Versiegelungen sind nicht zulässig, dies gilt auch für verfahrensfreie Vorhaben.
- 7.5** Mit Pflanzgebot festgesetzte Gehölze und Bäume sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind als heimischer Laubbau oder hochstämmiger Obstbaum, ausgefallene Sträucher als heimische Sträucher zu ersetzen.
- 7.6** Zäune und Einfriedungen sind unter Beachtung der Einfriedungssatzung der Gemeinde Schondorf in der Fassung vom 18.02.2009 auszuführen.
- 7.7** Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,7 m über oder unter dem natürlichen Gelände zulässig.  
 Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind insgesamt auf einer Länge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
- 7.8** Im WA 1 sind Stützmauern auf Grundstücksgrenzen unzulässig. An Grundstücksgrenzen ist dort an das vorhandene Gelände anzuschließen.
- 8 Wasserwirtschaft**  
**8.1** Bei Abriss mit anschließendem Neubau ist für das Vorhaben ein Rückhalteraum für anfallendes Niederschlagswasser erforderlich. Je volle 100 m² versiegelte Fläche ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 1 m³ herzustellen.
- 8.2** Gebäude, die aufgrund der Hanglage in das bestehende Gelände einschneiden, sind bis mindestens 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
- 9 Bemaßung**  
 Maßzahl in Metern, z.B. 16,0 m

- Ggf. ist ein Sickersturz zur Bestätigung der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes zur schadlosen Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Landratsamt Landsberg bzw. dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim mitzuteilen.**  
 Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Oberflächenwasser nicht über Nachbargrundstücke abfließt.  
 Die Gebäude sind gegen Grund- oder Hangschiebenwasser zu sichern. Falls Stoffe in den Grundwasserschutzbereich eingebracht werden oder das Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet oder aufgeschloßen wird, ist dies dem Landratsamt Landsberg mitzuteilen um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.
- Boden**  
 Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzutragen, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss fachgerecht erfolgen.**
- Grünordnung**  
 Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächenangebotspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung  
 Die Gehölzpflanzungen sollten spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgen. Zu pflanzende Bäume und Sträucher sollten bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode ersetzt werden.  
 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.  
 Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Schondorf liegt derzeit vor in der Fassung vom 15.07.2009 und ist rechtsverbindlich seit 22.07.2009.  
 Gebäude und Anlagen, die zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind, sind gegenüber Windwurf des Baumbestandes konstruktiv zu sichern.  
 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.
- Spezieller Artenschutz**  
 Die Anforderungen des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten.  
 Rodungen, Gehölzrückschnitte/Rückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. vorgenommen werden, sofern vorab keine Kontrolle auf Fledermausbesatz und Brutvögel durch Fachpersonal stattgefunden hat.  
 Beim Abriss oder Umbau von Gebäuden ist sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können; insbesondere ist zu prüfen, ob sich in dem betroffenen Gebäude ein Fledermausvorkommen befindet.  
 Beim Auffinden von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten bei Fachkontrollen im Rahmen von Baumfällungen oder dem Gebäudeabriss sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen.  
 Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen von naheliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

- 6.10** Im WA 1 sind Stützmauern auf Grundstücksgrenzen unzulässig. An Grundstücksgrenzen ist dort an das vorhandene Gelände anzuschließen.
- 8 Bemaßung**  
 Maßzahl in Metern, z.B. 16,0 m
- B Nachrichtliche Übernahmen**  
**1** Bodendenkmal: Akten-Nr. D-1-7932-0027, Körpergräber des frühen Mittelalters  
**2** Baudenkmale  
 Akten-Nr.: D-1-81-139-5, Bauernhaus (Landsberger Straße 33)  
 Akten-Nr.: D-1-81-139-6, Bauernhaus (Landsberger Straße 42)  
 Akten-Nr.: D-1-81-139-6, Scheune (Nähe Landsberger Straße)  
 Akten-Nr.: D-1-81-139-11, Köblergut (Zweindreißigstel Hof) (St.-Anna-Straße 13)  
 Akten-Nr.: D-1-81-139-13, Bauernhaus (Schulstraße 3)

- Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer, Vermessungsverwaltung 2017  
 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
- Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planerfänger München, den .....
- PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Gemeinde Schondorf a. Ammersee, den .....
- Alexander Herrmann, Erster Bürgermeister

- 1 Nutzungsschablone**  

|                         |                                  |
|-------------------------|----------------------------------|
| <b>WA 2</b>             | Art der Nutzung mit Nummerierung |
| WH 6,4 m / DN 22° - 30° | Wandhöhe mit Dachneigung         |

  - vorhandene Grundstücksgrenze
  - aufzubauende Grundstücksgrenze
  - Flurstücksnummer, z.B. 1087
  - bestehendes Haupt- und Nebengebäude
  - Oberkante Straßendecke in Meter über Normalhöhennull; Höhenbezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz 2012 (DE\_DHHN12\_NOH), z.B. 560,00 m ü NNH
  - vorhandener Regenwasserkanal, Verlauf teilweise angenommen
- 2** Abweichungen von Festsetzungen können nur im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ausgesprochen werden. Das Freistellungsverfahren findet dabei keine Anwendung.
- 3** Wasserwirtschaft  
 Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Das bebauten Gebiet ist über das Trennsystem entwässerbar.  
 Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren. Unversichertes Niederschlagswasser muss, soweit es die Unterverhältnisse erlauben und die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) erfüllt sind, auf dem Grundstück breitflächig versickert werden.

- Verfahrensvermerke**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2018 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.07.2018) hat in der Zeit vom 24.08.2018 bis 04.10.2018 stattgefunden.  
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Auforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2018 hat in der Zeit vom 24.08.2018 bis 04.10.2018 stattgefunden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2018 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.12.2018) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2019 bis 25.02.2019 öffentlich ausgelegt.  
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2019 bis 25.02.2019 beteiligt.
  - Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2019 bis 31.07.2019 erneut öffentlich ausgelegt.  
 Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 15.07.2019 bis 31.07.2019 erneut beteiligt.
  - Die Gemeinde Schondorf a. Ammersee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.09.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.04.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
 Schondorf a. Ammersee, den .....
- (Siegel) Alexander Herrmann, Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 07.10.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
 Schondorf a. Ammersee, den .....
- (Siegel) Ralf Müller, Verwaltungsrat