

Gemeinde Schondorf a. Ammersee  
 VG Schondorf  
 Lkr. Landsberg am Lech  
 Bebauungsplan Mühiau-Kugelspiel Teilbereich D

Planfertiger 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  
 pv-m@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

SOD 2-50 Bearbeiter: Goe, Be

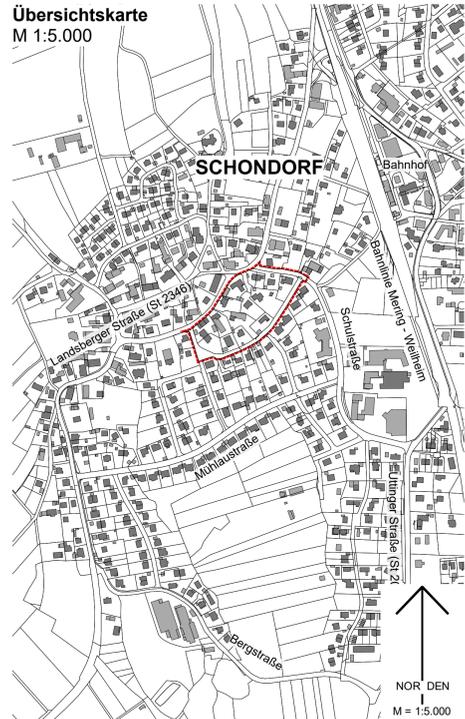
Plandatum 10.04.2019 (2. Entwurf, Satzungsbeschluss)  
 19.12.2018 (Entwurf)  
 13.06.2018 (Vorentwurf)



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

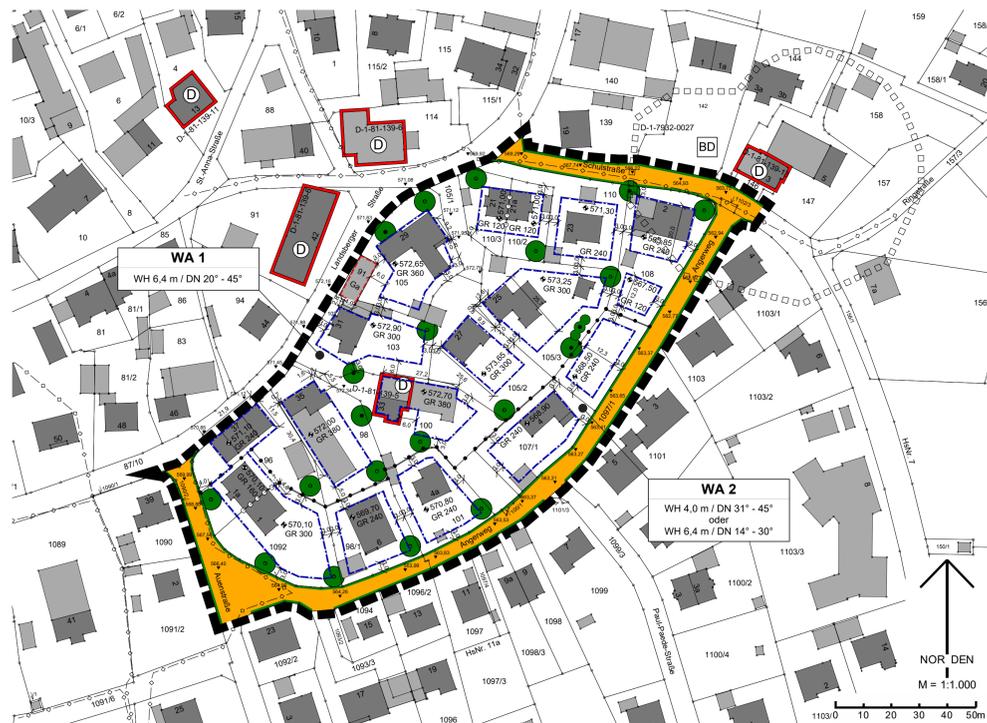


Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den außer Kraft tretenden Bebauungsplan „Mühiau-Kugelspiel“ in der Fassung vom 25.06.1968 inklusive sämtlicher Änderungen, zuletzt der 26. Änderung i.d.F.v. 24.04.2013.

A Festsetzungen

- Geltungsbereich**
    - ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Art der baulichen Nutzung**
    - WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO.
  - Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
  - Abgrenzung von unterschiedlicher Wandhöhe und Dachneigung**
  - Abgrenzung von Grundflächen und Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen**
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - GR 240 höchstzulässige Grundfläche (GR) in m<sup>2</sup>, z.B. 240 m<sup>2</sup>
  - 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 Hinterliegergrundstücken nicht auf die zulässige GR anzurechnen. Die maximale Länge nicht anzurechnender Flächen notwendiger Zufahrten beträgt 37,5 m, die maximale Breite 3,5 m.
  - Maximal zulässige Oberkante der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe in Meter über Normalhöhennull; Höhenbezugsystem ist das Deutsche Haupthöhennetz 2012 (DE\_DHHN12\_NOH), z.B. 572,00 m ü NHN
- Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe ist nur ausnahmsweise und nur bis zu 0,2 m zulässig.
- Darüber hinaus gehende begründete Überschreitungen können ausnahmsweise 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 ausnahmsweise zulässige sowie darüber hinausgehende ausnahmsweise zulässige Überschreitung.

NOR DEN M = 1:5.000



- WH 6,4 m höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter, z.B. 6,4 m
- Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
- Die Wandhöhe von Garagen ist auf höchstens 3,5 m begrenzt. Die Wandhöhe von Garagen wird gemessen vom tiefsten Punkt der Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen, Zahl der Wohnungen**
- Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
  - Ausgenommen hiervon sind:
    - das nordwestliche Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 105/3, bei dem auf einer Länge von 3,8 m bis zu 0,8 m an die nordwestliche Grundstücksgrenze sowie auf einer Länge von 9,9 m bis zu 2,0 m an die südwestliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf.
    - das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 105, bei dem auf einer Länge von 9,2 m bis zu 0,8 m an die nordöstliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf.
    - das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 103, bei dem auf einer Länge von 4,0 m bis zu 2,8 m an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf.
    - das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 100, bei dem auf einer Länge von 27,2 m an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf.
    - das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 98, bei dem auf einer Länge von 5,5 m bis zu 1,4 m an die nördliche Grundstücksgrenze und auf einer Länge von 30,4 m bis zu 0,7 m an die südwestliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf.
    - das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 96, bei dem auf einer Länge von 21,9 m an die Landsberger Straße (Grundstück Fl.Nr. 87/10) herangebaut werden darf.
    - das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 1092, bei dem auf einer Länge von 4,8 m bis zu 1,7 m an die nordöstliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf.
    - das Garagenbaufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 91.
- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Baugrenze**
  - Für das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 98 ist eine Überschreitung der Baugrenze durch einen Balkon auf einer Länge von 4,0 m und einer Tiefe von 0,4 m im nordöstlichen Bereich des zurückspringenden Gebäudes zulässig. Der Abstand des Balkons zur nördlichen Grundstücksgrenze muss mindestens 1,2 m betragen.

- Abstandsflächen: Die Geltung der Regelung des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO wird angeordnet.
  - Hievon abweichend werden an folgenden Stellen geringere Abstandsflächentiefen über die Baugrenzen festgesetzt:
    - das nordwestliche Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 105/3, bei dem zur nordwestlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 3,8 m die Abstandsflächentiefe 0,8 m sowie zur südwestlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 9,9 m die Abstandsflächentiefe 2,0 m beträgt.
    - das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 105, bei dem zur nordöstlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 9,2 m die Abstandsflächentiefe 0,8 m beträgt.
    - das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 103, bei dem zur nördlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 4,0 m die Abstandsflächentiefe 2,8 m beträgt.
    - das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 100, bei dem zur nördlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 27,2 m die Abstandsflächentiefe 0,0 m beträgt.
    - das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 98, bei dem zur nördlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 5,5 m die Abstandsflächentiefe 1,6 m, für den dort zulässigen Balkon gem. Festsetzung A 4.3 auf einer Länge von 4,0 m die Abstandsflächentiefe 1,5 m und zur südwestlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 30,4 m die Abstandsflächentiefe 0,7 m beträgt.
    - das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 96, bei dem zur Landsberger Straße (Grundstück Fl.Nr. 87/10) auf einer Länge von 21,9 m die Abstandsflächentiefe 0,0 m beträgt.
    - das Baufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 1092, bei dem zur nordöstlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 4,8 m die Abstandsflächentiefe 1,7 m beträgt.
    - das Garagenbaufenster auf dem Grundstück Fl.Nr. 91, bei dem zur nördlichen, östlichen und südlichen Seite die Abstandsflächentiefe 0,0 m beträgt.
- Es sind höchstens 3 Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus) zulässig. Je Doppelhaushälfte sind zwei Wohnungen zulässig.
- Bauliche Gestaltung**
- Als Dachform für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- DN 14° - 30° zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden (DN), unterer und oberer Wert, z.B. 14° bis 30°
- Die Hauptfirstrichtung muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
- 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.

- Grünordnung**
- 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 erhaltende Gehölze
- Auf privaten Baugrundstücken ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche jeweils 1 heimischer Laubbaum 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.
- Mit Pflanzgebot festgesetzte Gehölze und Bäume sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefällene Gehölze sind als heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu ersetzen.
- Zäune und Einfriedungen sind unter Beachtung der Einfriedungssatzung der Gemeinde Schondorf in der Fassung vom 18.02.2009 auszuführen.
- Stützmauern sind ab einer Höhe von 1 m durch eine Mauerbegrenzung zu begrünen. Je angefangene 5 lfm. zu begrünende Stützmauer ist mindestens eine Pflanze vorzusehen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Herstellung der Zufahrten und Freizeite, soweit es das natürliche Gelände erfordert, im notwendigen Umfang zulässig.
- Wasserwirtschaft**
- Bei Abriss mit anschließendem Neubau ist für das Vorhaben ein Rückhalteraum für anfallendes Niederschlagswasser erforderlich. Je volle 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 1 m<sup>3</sup> herzustellen.
- 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.
- Bemaßung**
- Maßzahl in Metern, z.B. 16,0 m

- Abweichungen von Festsetzungen können nur im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ausgesprochen werden. Das Freistellungsverfahren findet dabei keine Anwendung.
- Wasserwirtschaft  
 Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserstörungsanlage anzuschließen. Das bebauten Gebiet ist über das Trennsystem entwässerbar.  
 Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren. Unverschrütetes Niederschlagswasser muss, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben und die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) erfüllt sind, auf dem Grundstück breitflächig versickert werden. Ggf. ist ein Sickerstest 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 Hangschichtenwasser zu sichern. Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden, 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 (Mitteilungspflicht gemäß Art. 2 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 Verwitterung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss fachgerecht erfolgen.
- Grünordnung**  
 Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächenstützungspläne 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.

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.

Planfertiger München, den .....

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Schondorf a. Ammersee, den .....

Alexander Herrmann, Erster Bürgermeister

- Dachaufbauten als Zwerchgiebel und Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Sie sind in gleicher Dacheindeckung wie das Hauptdach auszuführen. Der Abstand zum Hauptfirst muss mindestens 1,0 m, zum Ortsgang mindestens 3,5 m und untereinander mindestens 2,5 m betragen.
- Die Summe aller Dachaufbauten, Dachflächenfenster pro Gebäudeseite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
- Firstverglasungen sind zulässig.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Fassaden: Verspiegelte Fassaden oder reflektierende Metallfassaden sind nicht zulässig.
- Dacheindeckung: Reflektierende Materialien sowie Glanzgebogen sind nicht zulässig.
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind parallel zu Außenwänden oder in gleicher Neigung wie die jeweiligen Dachflächen anzubringen.
- Doppelhäuser und Grenzgaragen sind mit durchgehendem Dachfirst und mit gleicher Dachneigung und -eindeckung zu errichten.
- Verkehr, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Garagen
- Garagen, Carports und oberirdische, offene Stellplätze sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Garagen haben, mit der für Zu- und Abfahrten bestimmten Seite, einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.  
 Die Längsseite von Garagen darf an Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche gebaut werden, sofern vor der Garageneinfahrt ein Stauraum von mindestens 6,0 m Länge und 3,0 m Breite vorhanden ist.  
 Eine Überdeckung des Stauraums vor Garagen ist zulässig, sofern die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite offen ist. Seitliche Wände dürfen die Sichtfelder auf die öffentliche Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.
- Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schondorf in der Fassung vom 04.05.1994.
- Zufahrten, Zuwege und nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

- B Nachrichtliche Übernahmen**
- Baudenkmale**
  - Bodendenkmal: Akten-Nr. D-1-7932-0027, Körpergräber des frühen Mittelalters
  - 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)
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Archaische Bodenfunde sind gemäß Art. 8 BayDSchG meldepflichtig.
- Es gelten die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG.
- C Hinweise**
- Nutzungsschablone
 

<b>WA 2</b>	Art der Nutzung mit Nummerierung
WH 4,0 m / DN 31° - 45° oder WH 6,5 m / DN 14° - 30°	Wandhöhe mit Dachneigung
- vorhandene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer, z.B. 100
- bestehendes Haupt- und Nebengebäude
- 570,00
- Oberkante Straßeneindecke in Meter über Normalhöhennull; Höhenbezugsystem ist das Deutsche Haupthöhennetz 2012 (DE\_DHHN12\_NOH), z.B. 570,00 m ü NHN
- vorhandener Regenwasserkanal, Verlauf teilweise angenommen

**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 über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.06.2018 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.06.2018) hat in der Zeit vom 27.07.2018 bis 14.09.2018 stattgefunden.  
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.06.2018 hat in der Zeit vom 27.07.2018 bis 14.09.2018 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 Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurde dabei gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen angemessen verkürzt.
- 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 .....

Alexander Herrmann, Erster Bürgermeister

Schondorf a. Ammersee, den .....

Ralf Müller, Verwaltungsrat