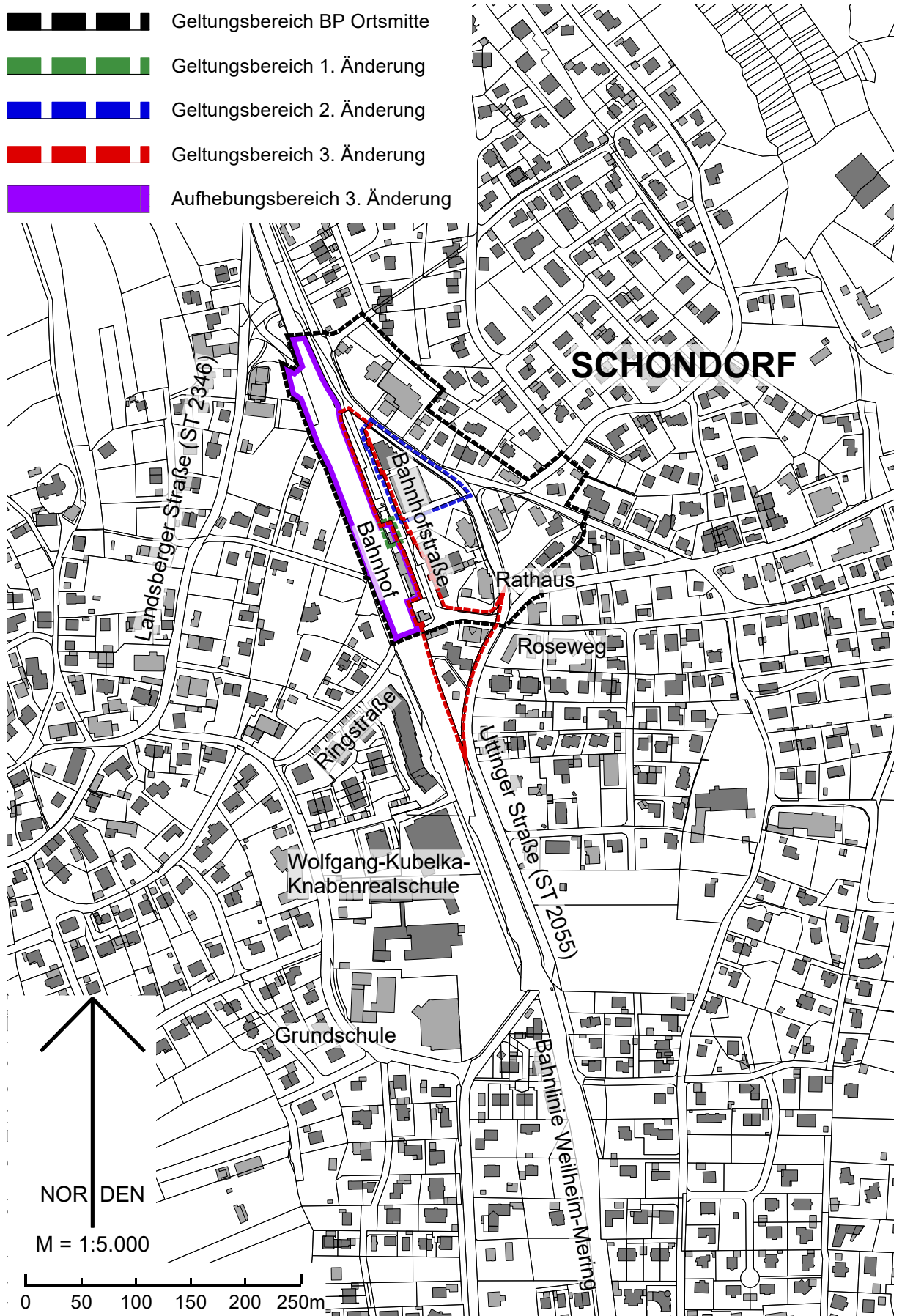


Gemeinde	Schondorf a. Ammersee VG Schondorf Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Ortsmitte 3. Änderung und Erweiterung sowie Teilaufhebung
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Berchtold
Aktenzeichen	SOD 2-53
Plandatum	19.04.2023 (Vorentwurf)

Satzung

Die Gemeinde Schondorf erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan inkl. Teilaufhebung als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2022.

Innerhalb des Geltungsbereichs gem. Punkt A wird der Bebauungsplan „Ortsmitte“ i.d.F. vom 22.09.2010 inkl. der 1. Änderung i.d.F. vom 07.04.2011 aufgehoben.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs (gem. Festsetzung B1.1) die Planzeichnung sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortsmitte“ i.d.F. vom 22.09.2010.


A Aufhebungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des aufzuhebenden Bebauungsplans

B Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen

2 Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.


Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 300** maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 300 qm

3.2 Für Vordächer, Balkone und Terrassen wird für die drei südlichen Baugrundstücke (Flurnummern 161/7 mit 161/10, 161/2 mit 161/11 und mit 152/3 sowie 152/2) eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

3.3 Die festgesetzte Grundfläche gem. Festsetzungen 3.1 und 3.2 kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden, für das Baugrundstück mit den Flurnummern 161/7 mit 161/10 und mit 152/3 sowie dem zu verschmelzenden Baugrundstück mit den Flurnummern 332/7 mit 332/25 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,85.


- 3.4  **555,8** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 555,8 m ü. NHN
- 3.5 **WH 3,2** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 3,2 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.6 **FH 5,0** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 5,0 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches.

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise


- 4.1 Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Ausgenommen hiervon darf an folgende Grundstücksgrenzen angebaut werden, eine Grenzbebauung ist hier zulässig:

- nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 332/25 (zum Flurstück 332/2); hierfür ist eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig
- südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 161/7 (im südwestlichen Bereich des Flurstücks; zum Flurstück 161/2)

- 4.2  Baugrenze
- Nutzungsänderungen von genehmigten Bestandsgebäuden, welche die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, sind zulässig.
Bei genehmigten Bestandsgebäuden ist für die Anbringung einer Außenwandbekleidung einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung mit einer Tiefe von bis zu 0,3 m eine Überschreitung der Baugrenze zulässig.
- 4.3 **T** Innerhalb der mit T gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Terrassen zulässig.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Tiefgarage inkl. Tiefgaragenrampe
Tiefgaragen inkl. Tiefgaragenrampen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 3,0 Meter. Sie wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante der Attika.

Für die Tiefgaragenrampe wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt max. 30 m², Garagen mit einer Fläche von insgesamt max. 100 m² und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
Ein Ersatzbau für genehmigte Garagen, welche 100 m² Grundfläche überschreiten, ist zulässig.

5.3 Die zulässige Wandhöhe für Garagen und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 42°.

6.2 Dachaufbauten als Gauben und Quergiebel sowie Wiederkehren sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Je Dachseite ist nur eine Dachaufbautenart zulässig.
Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten, Wiederkehren und Dachflächenfenster darf je Dachseite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

6.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind; in Verbindung mit Gebäuden; nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig.

7 Verkehrsflächen

7.1  öffentliche Verkehrsfläche


7.2  öffentlicher Fußweg

7.3  Straßenbegrenzungslinie

7.4 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung

8.1  zu erhaltender Baum

8.2  zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5,0 m abweichen.

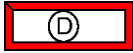
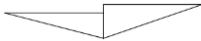
- 8.3 Je vollendeter 300 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sowie bestehende Bäume, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.
- 8.4 Mindestpflanzqualitäten:
- Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.
- 8.5 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 8.6 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten. Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung sind unzulässig.
- 8.7 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 9 Abgrabungen, Aufschüttungen und Einfriedungen
- 9.1 Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,3 m zulässig, Aufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 0,6 m. Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches und zu den Nachbargrundstücken sind beizubehalten.
- 9.2 Ergänzend zur Einfriedungssatzung der Gemeinde Schondorf sind Einfriedungen sockelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen.

10 Bemaßung




Maßzahl in Metern, z.B. 16 m





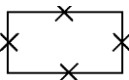
C Nachrichtliche Übernahmen




- 1  Einzeldenkmal mit Aktennummer
- Bahnhof, Bahnhofshalle und Güterschuppen, syn. Güterhalle (D-1-81-139-19)
Bahnhof; Empfangsgebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit Geschossgesims und holzverkleideten Giebelfeldern, im Kern 1898, umgebaut 1934; Wartehalle, eingeschossiger Satteldachbau in offener Holzbalkenkonstruktion, im Kern 1898, umgebaut 1934; Güterschuppen, erdgeschossiger Satteldachbau, Massivbau, 1898.
- Landhaus (D-1-81-139-10)
Landhaus, Gruppenbau mit Zeltdach, angebautem Treppenturm und originellem Jugendstildekor, von Gerhard Welzel, 1901.
- 2  freizuhaltende Sichtfelder
- Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

D Kennzeichnungen

- 1  Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

E Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 3 161/2 Flurstücksnummer, z. B. 161/2
- 4  bestehende Bebauung
- 5  geplante Bebauung
- 6  abzubrechende Bebauung

- 7  557,15 Straßenhöhen in Meter über NHN, z.B. 557,15 m ü. NHN
Höhenangaben gem. Vermessung vom 11.05.2020 durch
Sonntag Geoconsult, Dießen
- 8  Mühlaukanal
- 9  erhaltenswerte Bäume
- 10 Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Schondorf in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Garagen- und Stellplatzsatzung
 - Abstandsflächensatzung
 - Einfriedungssatzung (mit Ergänzung gem. Festsetzung B9.2)
 - Baumschutzverordnung
- 11 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.
- 12 Grünordnung
- 12.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- 12.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- | <u>Bäume:</u> | <u>Sträucher:</u> |
|-----------------------------------|---|
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | Carpinus betulus (Hainbuche) |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Cornus mas (Kornelkirsche) |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) |
| Betula pendula (Sand-Birke) | Corylus avellana (Haselnuss) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn) |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche) | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | Frangula alnus (Faulbaum) |
| Pyrus pyraeaster (Wild-Birne) | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche) | Ligustrum vulgare (Liguster) |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere) | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | Rosa arvensis (Feld-Rose) |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | Salix caprea (Sal-Weide) |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| + heimische Obstbaumsorten | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) |
| | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |

12.3 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

13 Artenschutz

13.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

13.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

14 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

15 Wasserwirtschaft

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Das bebaute Gebiet ist über das Trennsystem entwässert.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren. Unverschmutztes 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 (TRENGW) erfüllt sind, auf dem Grundstück breitflächig versickert werden.

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 oder das Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet oder aufgeschlossen wird, ist dies dem Landratsamt Landsberg mitzuteilen um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

- 16 Altlasten
- 16.1 Bahnanlagen
Zur Verhinderung von unkontrollierten Schadstoffverlagerungen ist vor Rückbau und Umbau von ehemaligen Bahnanlagen und Bauwerken ein mit den zuständigen Stellen abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen.
Bei sämtlichen Aushubmaßnahmen im Bereich von Verdachtsflächen und sonstigen bestehenden baulichen Anlagen (Verkehrsflächen, Fundamente) im Bereich ehemaliger Anlagenstandorte und Bauwerkshinterfüllungen/-anschüttungen sowie sonstigen Auffüllungen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen.
- 16.2 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. 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.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2022. 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.

Gemeinde Schondorf, den

.....
Alexander Herrmann, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.04.2019 mit Ergänzung vom 04.12.2019 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. 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 19.04.2023 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.04.2023 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Die Gemeinde Schondorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schondorf, den

(Siegel)

.....
Alexander Herrmann, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schondorf, den

(Siegel)

.....
Sandra Meissner, Geschäftsstellenleiterin