

Gemeinde **Schondorf a. Ammersee**
 VG Schondorf, Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan **Ortsmitte**

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
 Körperschaft des öffentlichen Rechts
 Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München
 Az.: 610-41/2-31 Bearb.: Wag/V6/Ri/Ge

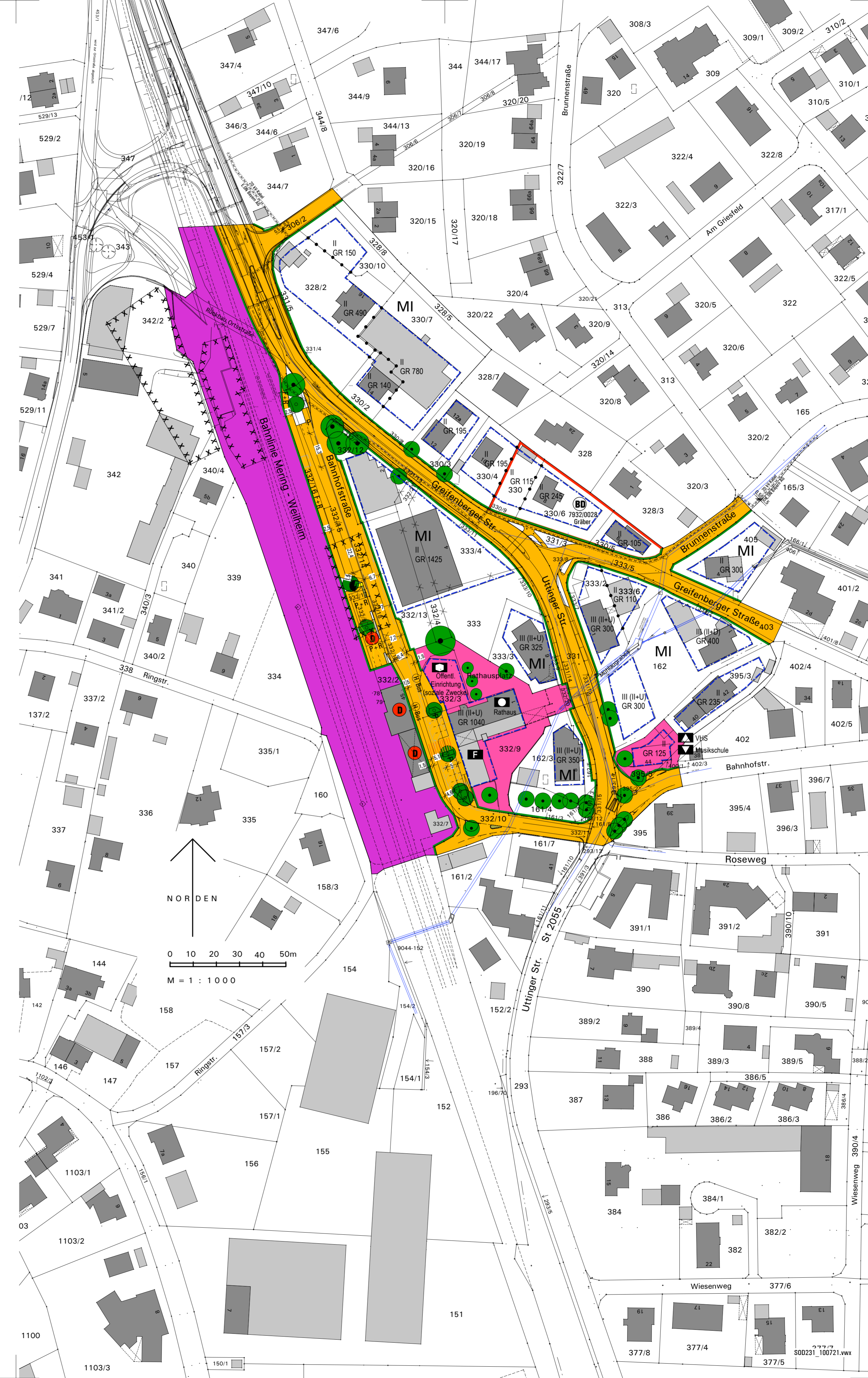
Plandatum 19.04.2006
 13.12.2006
 07.03.2007
 14.03.2008
 09.12.2008
 17.12.2008
 25.02.2009
 28.04.2010
 21.07.2010
 22.09.2010

Die Gemeinde Schondorf am Ammersee erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Das in der Planzeichnung mit MI bezeichnete Bauland ist gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet festgesetzt. Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.2 Flächen für den Gemeinbedarf
 Zweckbestimmung Rathaus/Feuerwehr
 Zweckbestimmung VHS/Musikschule
 Öffentliche Einrichtung für soziale Zwecke
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 GR 195 maximal zulässige Grundfläche in qm, z. B. 195 qm
 Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig.
- 3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung
- 3.3 II maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- 3.4 III (II+U) maximal drei Vollgeschosse zulässig, davon ein Vollgeschoss im Untergeschoss
- 3.5 III (II+D) maximal drei Vollgeschosse zulässig, davon ein Vollgeschoss im Dachraum
- 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1 Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 Baugrenze
- 4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 4, 5, 6 BayBO wird angeordnet.
 Auf den Fl.Nrn. 332/3, 332/9 und 333/3 sind verminderte Abstandsflächen zulässig. Eine Reduktion bis auf ein Mindestmaß von 5 m ist erlaubt.
- 5 Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung
- 5.1 Die maximale Wandhöhe wird gemessen von der Mitte der an den Bauraum angrenzenden Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 5.2 Die maximal zulässige Wandhöhe ist wie folgt festgesetzt:
 II 7,00 m
 III (II+U) 7,00 m
 III (II+D) 7,00 m
- 5.3 Dachgauben und Quergiebel dürfen insgesamt pro Dachseite max. 1/3 der Gebäudelänge einnehmen. Dachflächenfenster dürfen max. 1/3 der Dachfläche einnehmen. Dachanschnitte sind nicht zulässig. Eine Wiederkehr im Dach ist nur ab einer Dachneigung von 35° oder steiler zulässig.
- 5.4 Dachanschnitte sind nicht zulässig.
- 5.5 Die maximal zulässige Dachneigung ist 42°.
- 6 Nebenanlagen
 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind unter Beachtung der Festsetzung A 3.1 allgemein zulässig.
- 7 Garagen und Stellplätze
- 7.1 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Wohnnutzungen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schondorf am Ammersee.
- 7.2 Der Stellplatzbedarf für gewerbliche Nutzungen richtet sich nach der nach der GaStellV zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans geltenden Fassung.
- 7.3 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.
- 8 Verkehrsflächen
- 8.1 Straßenbegrenzungslinie
 8.2 öffentliche Verkehrsfläche
 8.3 Mischverkehrsfläche
 8.4 Fuß- und Radweg
 8.5 Bushaltestelle

- 8.6 Parkplätze
 8.7 PKW-Stellplätze (Park & Ride)
- Die Anlage der PKW-Stellplätze ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn der Status des dortigen Bestandsgebäudes als Baudenkmal (Güterschuppen) aufgehoben ist.
- 8.8 Im Zuge der Straßenausbauplanungen können aufgrund funktionaler Erfordernisse die Standorte für die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellten Nutzungen (Mischverkehrsfläche, Bushaltestelle, PKW-Stellplätze) geringfügig verschoben werden. Auch sind geringe Abweichungen von den als zu pflanzend festgesetzten Baumstandorten zulässig.
- 9 Grünordnung
 9.1 zu erhaltende Bäume
 9.2 neu zu pflanzende Bäume
- 9.3 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, zu begrünen.
- 10 Immissionsschutz
- 10.1 Entlang der Staatsstraße St 2055 sind bis zu einem Abstand von 35 m zur Straßenmitte bei allen Neubauten sowie bei An-, Ersatz- und Umbauten sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Seite orientiert sind.
- 10.2 Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern mit einer Sichtverbindung zur Staatsstraße St 2055 notwendig, so sind diese mit einer integrierten Lüftungseinheit zu versehen oder es sind sogenannte Wandlüftungsgeräte einzubauen. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten.
- 10.3 Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türen, Rolllädenkästen und Dachhaut der Wohn- und Bürogebäude) ist bei Neu- sowie An-, Ersatz- und Umbauten zu gewährleisten. Beim hierfür erforderlichen Nachweis gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist von folgenden „maßgeblichen Außenlärmpegeln“ auszugehen:
 bis zu einem Abstand von 10 m zur Straßenmitte: 70 dB(A)
 bis zu einem Abstand von 35 m zur Straßenmitte: 65 dB(A)
- 11 z.B. Maßangabe in Metern
- B Nachrichtliche Übernahme**
- 1 Bahnfläche
 2 Bahnübergang im Verfahren zur Planfeststellung nach den Vorschriften des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG)
 3 Bodendenkmal
 4 Baudenkmal (Bahnhof, Wartehalle und Güterschuppen)
 5 Versorgungsfläche (Trafostation)
- C Kennzeichnung**
- 1 Altlastenfläche
 2 Bei Baumaßnahmen, die in Verbindung mit Rückbau- und Aushubmaßnahmen im Bereich der gekennzeichneten Altlasten stehen, hat eine fachlich qualifizierte Überwachung zu erfolgen (siehe Umweltbericht).
- D Hinweise**
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
 330 Flurstücksnummer (z. B. 330)
 aufzuhebende Grundstücksgrenze
 2 vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
 3 abzubrechendes Nebengebäude
 4 Mühlagraben/Regenwasserkanal
 5 Mittelspannungskabel (20 KV) mit Schutzstreifen (0,5 m)
 6 Für Einfriedungen gilt die gemeindliche Einfriedungssatzung.
 7 Gebäude sind vor der Fertigstellung an die zentrale Ver- und Entsorgung anzuschließen.



- 8 Anfallendes Niederschlagswasser ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Oberflächenwasser nicht über Nachbargrundstücke abfließt.
- 9 Bei baulichen Tätigkeiten im Bereich der Bahnstrecke sind die DB Netz AG und die DB Services Immobilien GmbH zu beteiligen.
- 10 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleierbar sein, d.h. der zweite Rettungsweg ist zu sichern.
- 11 Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bodendenkmälern ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, © LVG Bayern
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit; Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger: München, den
 (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
- Gemeinde: Schondorf am Ammersee, den
 (Peter Wittmaack, Erster Bürgermeister)
- Verfahrensvermerke**
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am **13.07.2005** gefasst und am **14.07.2005** ortsbüchlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom **19.04.2006** hat in der Zeit vom **18.09.2006** bis **20.10.2006** stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom **19.04.2006** hat in der Zeit vom **14.09.2006** bis **20.10.2006** stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
 Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am **18.06.2008** gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom **18.06.2008** hat in der Zeit vom **21.07.2008** bis **22.08.2008** stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 Die erneute öffentliche Auslegung, sowie die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (mit verkürzter Auslegungsfrist), des vom Gemeinderat am **21.07.2010** nochmals gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom **21.07.2010** hat in der Zeit vom **23.08.2010** bis **08.09.2010** stattgefunden (§ 3 Abs. 3 Satz 1 und § 4a Abs. 3 BauGB).
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom **22.09.2010** wurde vom Gemeinderat am **22.09.2010** gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Schondorf am Ammersee, den **23.09.2010**
 (Siegel)
 (Peter Wittmaack, Erster Bürgermeister)
2. Die ortsbüchliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am **23.09.2010**; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsparbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom **22.09.2010** in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
 Schondorf am Ammersee, den **20.10.2010**
 (Siegel)
 (Peter Wittmaack, Erster Bürgermeister)