

Gemeinde

Schondorf a. Ammersee

VG Schondorf, Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Pfitznerstraße-Ost

24.11.2010
06.04.2011
21.03.2012
04.07.2012
26.09.2012
09.01.2013
03.04.2013

Az.: 640-41/2-39

Bearb.: Ge

Begründung

PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60
80335 München

Inhalt

1	Planungsanlass	3
2	Bestand und städtebauliche Situation	3
2.1	Lage und Gebietsbeschaffenheit	3
2.2	Nutzungsstruktur	4
2.3	Maß der Nutzung	4
2.4	Erscheinungsbild	4
3	Planungsrechtliche Situation	5
4	Plankonzept	5
5	Inhalt des Bebauungsplans	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	7
5.3	Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung	9
5.4	Verkehr, Garagen und Stellplätze	15
5.5	Grünordnung, Artenschutz	16
5.6	Geländeveränderungen	17
6	Immissionsschutz	17
7	Hochwasserschutz	17
8	Denkmalschutz	18
9	Klimaschutz und Klimaanpassung	18
10	Bodenordnende Maßnahmen	19
11	Eingriffs-/ Ausgleichsregelung, Umweltbelange	19

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. (von Nord nach Süd) 45 (Bahnhofstraße), 83, 83/1, 84, 84/2, 84/3, 84/4, 360/2, 360/3, 86/1 (Am Steig), 86/2, 86/4, 86, 87, 88, 86/3, 93, 95, 351/3, 107, 351, 106 (Seestraße), 85 (Pfitznerstraße) in der Gemarkung Unterschondorf.

1 Planungsanlass

Der Schondorfer Gemeinderat hat am 24.02.2010 beschlossen für das Gebiet der oben genannten Grundstücke zwischen Seestraße und Pfitznerstraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Gemeinde beabsichtigt durch den Bebauungsplan das Baurecht im bisher unbeplanten Innenbereich zu ordnen und mithin die Nachverdichtung zu steuern. Die Zielvorgabe aus dem FNP (keine Nachverdichtung in ufernahen Baugebieten mit Hanglage über bestehendes Baurecht hinaus, Erhalt des von Grün geprägten Aussehens des Gebietes) soll damit umgesetzt werden.

Unmittelbaren Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans gab eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf den Fl.Nrn. 84/2, 84/3 und 84/4.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine Strukturuntersuchung, die die Aufstellung eines Bebauungsplans zur langfristigen Sicherung der vorhandenen Strukturen empfiehlt.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Pfitznerstraße-Ost“.

Da der Bebauungsplan die Innenentwicklung regelt, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2 Bestand und städtebauliche Situation

2.1 Lage und Gebietsbeschaffenheit

Das ca. 1,6 ha große, bereits bebaute Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Schondorf nahe dem Ammersee und umfasst die Parzellen zwischen Pfitznerstraße im Nordwesten und Seestraße im Südosten. Die nordöstliche Begrenzung des Umfangs bildet die Bahnhofstraße. Im Südwesten endet das Plangebiet mit den Grundstücken Seestraße 14 und Pfitznerstraße 5a südlich des Rudolf-Hoferer-Weges.

Das Gelände fällt von der Pfitznerstraße in Richtung Seestraße/ Ammersee im Osten stark ab. Der Bereich der stärksten Neigung befindet sich in der Mitte des Plangebietes und spannt sich leicht geschwungen zwischen Seestraße und der nach Süden ansteigenden Pfitznerstraße auf. Dadurch ist das Gebiet in drei Zonen gegliedert, die sich neben der Topographie auch durch die Baudichte unterscheiden: Der steile mittlere Bereich ist mit nur einer Gebäudereihe recht locker bebaut, die z.T. flacheren Bereiche im Nordosten und Südosten weisen eine überwiegend zweireihige Bebauung auf.

Das gesamte Gebiet ist gut durchgrünt, insbesondere die Fl.Nrn. 86/3 (unbebautes, verwildertes Gartengrundstück) sowie die Nachbargrundstücke 93 und 86 zeigen dichten Bewuchs. Entsprechend der Signatur im FNP soll im gesamten Gebiet der parkartige Charakter erhalten werden.

2.2 Nutzungsstruktur

Während der Großteil des Plangebiets von einer reinen Wohnnutzung geprägt ist, sind im Norden (Fl.Nrn. 83, 83/1, 84, 84/2, 84/3, 84/4, 86/2, 86/4) gewerbliche Nutzungen (Ärztzhaus, Gastronomie), verbunden mit einer mehrseitigen Erschließung der Grundstücke vorhanden. Damit weist der Norden des Gebietes eine andere Struktur (Mischnutzung) als der südliche Teil auf. Nördlich an das Gebiet angrenzend befinden sich mit der Gaststätte See-Post mit Biergarten sowie einer Pension mit Bootsverleih und Fischerei (östlich der Seestraße) wichtige Fremdenverkehrsnutzungen, die das Gebiet prägen und v.a. im Sommer einen entsprechend hohen Besucherverkehr hervorrufen.

Insgesamt ist der Bereich um die Bahnhofstraße als Einheit zu betrachten und setzt sich aufgrund von Nutzung, Dichte, Topographie, Erschließung und Immissionsbelastung deutlich vom mittleren und südlichen Plangebiet ab.

2.3 Maß der Nutzung

Die Lage zwischen Pfitzner- und Seestraße führt zu recht tiefen Grundstücksformen und zu einer beidseitigen Erschließung der Grundstücke. Im Süden und Norden ist die einreihige Bebauung der Parzellen bereits durchbrochen. Hier finden sich im Vergleich zum übrigen Gebiet mit Grundstücksgrößen von über 1.000 qm auch deutlich kleinere Grundstücke (300-400 qm).

Die Besonderheiten des Grundstückszuschnitts (einzeilige Bebauung im mittleren Untersuchungsbereich und zweizeilige Bebauung im Süden und Norden) spiegeln sich auch in den GRZ-Werten wider: Die dichteste Bebauung ist im Norden zu finden. Die Dichtewerte liegen auf den Fl.Nrn. 84/2 bis 4 bei ca. 0,19 bis 0,29. Auf Fl.Nr. 83 (Leibl-Haus) hingegen bei 0,09. Das kleinste Grundstück im Untersuchungsgebiet mit gerade 300 qm Grundstücksfläche weist mit einer GRZ von 0,45 die mit Abstand höchste Dichte auf. Der mittlere Bereich mit den Fl.Nrn. 86, 87, 88 (als ein Grundstück betrachtet) sowie 93 und 95 hat mit einer GRZ unter 0,10 die geringste Dichte. Das Grundstück direkt in der Mitte des Gebietes (Fl.Nr. 86/3) ist unbebaut. Nach Süden findet sich erneut die zweireihige Bebauung, die GRZ-Werte der dortigen Fl.Nr. 351 und 107 liegen knapp unter 0,2.

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen haben die GRZ-Werte kaum Aussagekraft hinsichtlich der Gebäudegröße. Doch auch die Grundfläche der Hauptgebäude, als absolute Größe, lässt die Staffelung des Gebietes von den Rändern zur unbebauten Mitte bzw. zum Bereich der stärksten Hangneigung hin erkennen. Im Norden und Süden sind (Haupt-)Gebäude mit Grundflächen von bis zu 200 qm vorhanden (Ausnahme: 3-Spanner mit 280 qm), während die daran angrenzenden Grundstücke mit einer Fläche von 100 – 125 qm überbaut sind. Die vermutlich später abgeteilten Flurstücke 86/2 und 107 stellen mit einer Gebäudegrundfläche von rund 135 qm und 60 qm einen Sonderfall dar, der die Dichte auf diesen Doppelgrundstücken nochmals erhöht.

Die GFZ-Werte sind im Vergleich zur GRZ deutlich heterogener und reichen von 0,14 bis 0,9. Insgesamt ist eine Tendenz zur zweigeschossigen Bebauung mit z.T. ausgebautem Dach erkennbar.

2.4 Erscheinungsbild

Gebietstypisch ist die Bauweise mit freistehenden Einzelhäusern, z.T. Villen. Alle Gebäude (bis auf einen während des Bauleitplanverfahrens entstandenen Neubau auf den Fl.Nrn. 84/2, 84/3, 84/4) sind zur Pfitzner- bzw. zur Seestraße giebelständig ausgerichtet. Es überwiegen Satteldächer, es gibt aber auch ein Krüppelwalm- und ein Mansarddach.

Wie dargestellt, zeigen sich bei den Baudichten differenzierte Strukturen. Dem gegenüber macht die Betrachtung der Gebäudetypen und Kubaturen deutlich, dass

das Gebiet von einer recht homogenen Baustruktur geprägt ist. Alle Grundstücke sind mit Einzelhäusern bebaut, deren Grundflächen größtenteils zwischen 100 und 150 qm betragen. Nur im Norden auf den Fl.Nrn. 86/4 und 83 bis 84/4 sind größere Gebäude mit einer GR von über 200 qm vorhanden. Eine Ausnahme bildet der während des Bauleitplanverfahrens errichtete 3-Spänner im nördlichen Plangebiet mit 280 qm Grundfläche. Im nördlichen Plangebiet ändert sich allerdings auch die Nutzung (s.o.). Zudem sind die nördlich gelegenen Grundstücke vergleichsweise eben und weniger stark bewachsen. Das südlich angrenzende Gebiet (ab Fl.Nr. 87) ist hingegen stark durchgrünt, weniger dicht bebaut (Ausnahme: zweireihige Bebauung ganz im Süden) und hat eine starke Hanglage. Hier gelten die Ziele des Flächennutzungsplans (siehe Punkt 3 „Planungsrechtliche Situation“).

Der öffentliche Raum und das Straßenbild in der Bahnhofstraße sind durch eine besondere Blicklenkung gekennzeichnet, hervorgerufen durch die Topographie (zum See abfallendes Gelände, Hangsituation zu St. Jakob), den Bewuchs und einige gegenüber der Fahrbahnachse gedrehte Gebäude.

Die Bestandsbebauung entlang der Bahnhofstraße ist überwiegend traufständig und ordnet sich den markanten Gebäuden nördlich der Bahnhofstraße (Gasthaus See-Post, Kirche) unter. Eine besondere Qualität stellen die klar gegliederten Baukörper mit ihren einfachen Proportionen – allen voran das Leibl-Haus (Fl.Nr. 83) – dar.

3 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan (Feststellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 26.03.2003) stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet Fremdenverkehr dar. Zudem ist ein denkmalgeschütztes Gebäude sowie eine Obstwiese verzeichnet. Der gesamte Bereich ist als „parkartig zu erhaltende Baufläche“ dargestellt. Für die starke Hanglage gilt das FNP-Ziel zur Siedlungsentwicklung: „die ufernahen Siedlungsflächen (Hanglagen) sollen nicht nachverdichtet werden“. Zudem ist dem Leitbild zur Landschaftsentwicklung zu entnehmen, dass „die zum Ammersee orientierten Baugebiete (...) weiterhin ihr sehr stark vom Grün geprägtes Aussehen behalten“ sollen.

Der nordöstliche Planbereich wird vom Überschwemmungsgebiet (+535,35m üNN) tangiert, das unmittelbar westlich der Seestraße verläuft, bevor es auf Höhe des unbebauten Grundstücks (Fl.Nr. 86/3) nach Osten abknickt.

Planungsrechtlich ist das Gebiet zwischen Pfitzner- und Seestraße derzeit als unbepannter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen, d. h. hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben ist der Bestand in der näheren Umgebung heranzuziehen.

Für die direkte Umgebung liegen folgende Bebauungspläne vor:

- St. Jakob (Sondergebiet Fremdenverkehr und Gemeinbedarfsfläche)
- Augsburgener Badeplatz (Freizeitwohnen, Wasserport, Badeplatz)

4 Plankonzept

Ziel des Bebauungsplans ist es, das bestehende Baurecht zu steuern und zu ordnen, um den Gebietscharakter des überwiegend bebauten Geländes (Seeuferbereich mit Hanglage, starke Durchgrünung, Einzelhäuser, teilw. Villen, Denkmalschutz) auf Dauer zu erhalten. Dies soll durch kleinteilige Bauräume und an den Bestand angepasste Höhenfestsetzungen erfolgen. Die städtebauliche Situation, die durch das Ensemble aus Leibl-Haus, Gasthaus See-Post und der sich darüber erhebenden Kirche St. Jakob sowie den Sichtbezug zum See geprägt ist, soll gesichert werden. Ferner sollen die Nutzungsmischung im Norden (Gastronomiebetrieb sowie weitere Dienstleistungen) gesichert und gestärkt werden. Dadurch soll die Bedeutung der Bahnhofstraße als wichtigste Verbindung zwischen Oberschondorf mit Bahnhof/ Rathaus/ Zentrum und Unterschondorf mit See weiter entwickelt werden. U.a. weil das Gasthaus See-Post regelmäßig Lärm verursacht, ist die Entwick-

lung gemischt genutzter Strukturen im angrenzenden Planumgriff einer reinen Wohnbebauung vorzuziehen.

Für eine Nachverdichtung mit relativ großen Gebäuden ist der nördliche Gebietsabschnitt, bestehend aus den bereits zweizeilig bebauten Grundstücken, geeignet (ebenes Gelände, Nutzungsmix, höhere Baudichte). Eine Erhöhung der Dichte in diesem Bereich hat aufgrund seiner eigenen Prägung auf die übrigen Grundstücke im Plangebiet mit deutlich anderer Struktur keine direkte Auswirkung. Die freie Lage und die Kubatur des Leibl-Hauses sollen dabei jedoch nicht beeinträchtigt werden. Diese im Bebauungsplan beabsichtigte Verdichtung im nördlichen Planabschnitt wurde zwischenzeitlich bereits z.T. umgesetzt. Für ein neu gebautes Gebäude auf den Fl.Nrn. 84/2 bis 84/4 wurde die festgesetzte GR von 280 qm ausgeschöpft.

Das übrige Gebiet weist mit seiner weniger dichten Bebauung (aber auch mit der reinen Wohnnutzung, der überwiegend einreihigen Bebauung und der starken Hanglage) andere Strukturen auf und ist daher separat zu beurteilen. Um den hohen Anforderungen aus Seenähe, Grün, Hanglage, Denkmalschutz gerecht zu werden, sollen deshalb der Bestand gesichert und für eine neue, zweite Braureihe im mittleren Planabschnitt klare Vorgaben für die Lage und Größe der Gebäude und die Höhenentwicklung getroffen werden. Dementsprechend werden bauraumbezogen bestandsorientierte GR-Werte festgesetzt (Leitgröße für die GR: 120 qm).

Die Bebauung im nördlichen Bereich soll sich gestalterisch in die gebietstypischen Strukturen einfügen, die Raumbildung in der Bahnhofstraße unterstützen und den Blick auf das Leibl-Haus und zum See lenken, dies soll durch einen in Längsrichtung orientierten Baukörper erreicht werden. Zwischen Pfitzner- und Seestraße ist die giebelständige Bauweise prägend. Die Firstrichtung und Gebäudeausrichtung wird aber aufgrund der unterschiedlichen Hangsituationen im Plangebiet (bis auf die Bestandsgebäude und für den Bauraum an der Bahnhofstraße) nicht im Detail festgeschrieben. So soll der Bauherr je nach Einzelfall eine günstige Ausrichtung des Firstes und des Gebäudes selbst wählen können. In Abwägung mit den einzuhaltenden max. überbaubaren Grundstücksfläche, den Gebäudehöhen und den Abstandsflächen ist sowohl eine trauf- als auch giebelständige Stellung der Gebäude möglich. Häufig wird schon allein aufgrund der Abstandsflächen an der Pfitznerstr. eine Längsausrichtung und an der Seestr. eine giebelständige Ausrichtung der Gebäude erfolgen müssen.

Die Anordnung der Bauräume zueinander und in den Hang soll den Fortbestand des parkartigen Charakters und die gebietstypischen Durchblicke gewährleisten.

Der Baumbestand soll weitgehend erhalten werden.

5 Inhalt des Bebauungsplans

Zur Sicherung der o.g. Planungsziele sind folgende Festsetzungen erforderlich:

- grundstücksbezogene GR und Gebäudehöhe, jeweils als Obergrenzen,
- von Bebauung freizuhaltende Flächen bzw. Baugrenzen,
- erhaltenswerter Baumbestand
- Flächen für Garagen/ Carports und deren GR-Anrechnung
- Festsetzungen zur Sicherung des ortsbildprägenden Bestandes

Der rund 1,6 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans setzt sich wie folgt zusammen:

WA und MI	1,2 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,4 ha
Gesamtumgriff	1,6 ha

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Gebietstyp soll abweichend der Zielbestimmung des FNPs, den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend als Mischgebiet im Norden und Allgemeines Wohngebiet in der Mitte und im Süden festgesetzt werden.

Durch die Festsetzung eines WAs soll das Gebiet neben der bestehenden Wohnfunktion grundsätzlich auch der Unterbringung von Betrieben des Gastronomie- und Beherbergungsgewerbes und Dienstleistungsbetrieben dienen. Zulässig sind auch die Wohnfunktion nicht störende Gewerbebetriebe.

Im nördlichen Plangebiet wird aufgrund der dortigen Nutzungsmischung, der günstigen Voraussetzungen für die Unterbringung gewerblicher Betriebe und Dienstleistern (Erschließung, ebenes Gelände, höhere Dichte, größere Gebäude) und wegen der Immissionsbelastung durch die gegenüberliegenden Einrichtungen (Gastronomie mit Biergarten und Veranstaltungen) ein Mischgebiet festgesetzt. Hier sind Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Wohnnutzung, nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke zulässig.

Tankstellen sind jedoch sowohl im MI als auch im WA aufgrund der sensiblen Lage und der Fremdenverkehrsfunktion nicht zulässig.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das städtebauliche Konzept knüpft an die vorhandene Bebauung an und berücksichtigt die sensible Lage am Seeufer. Als Bauweise wird Einzelhausbebauung festgesetzt, dies entspricht dem Gebietscharakter. Der neugebaute 3-Spänner (Pfitznerstraße 1, 1a, 1b) hat Bestandsschutz. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Bauräume und Flächen für Garagen und Carports definiert und orientiert sich am Bestand. Auch das Maß der baulichen Nutzung nimmt Bezug zum Bestand. Es wird über die Festsetzung einer maximalen Grundfläche pro Bauraum und einer maximal zulässigen Gesamthöhe (Wandhöhe und Firsthöhe) gesteuert.

Die Festsetzungen lassen einen moderaten Spielraum für Erweiterungen des Bestandes zu, gewährleisten eine Verdichtung an der Bahnhofstraße und ordnen das Baurecht in der Gebietsmitte. Die Höhenfestsetzung und Regelungen zur Geländeänderung garantieren eine Einbindung in die Topographie und damit eine Begrenzung der talseits sichtbaren Baumassen. Eine Vorgabe der Höchstzahl der Geschosse hätte demgegenüber je nach Lage des Gebäudes und der Ausgestaltung der Dachräume unterschiedliche Höhenentwicklungen zur Folge. Die hier getroffenen Festsetzungen gewährleisten angesichts der sensiblen Lage des Gebietes eine individuelle Einpassung der Gebäude in die Landschaft.

MI-Gebiet

Die festgesetzte Grundfläche folgt dem Konzept einer Staffelung der Dichte von den Rändern zur Mitte, wo der steile Hangbereich mitten durch die Grundstücke verläuft. An der Bahnhofstraße ist ein Gebäude mit einer Grundfläche von 200 qm und ein Gebäude mit max. 150 qm Grundfläche zulässig (Leibl-Haus und geplanter Neubau). Das Herabsetzen der Grundfläche für den Bauraum an der Bahnhofstraße, gegenüber der Baukörper im Umfeld, geht einher mit einer Verringerung der Gebäudehöhe und einem soweit als möglichem Abrücken des Bauraums vom Leibl-Haus. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der sich zum See hin öffnende Blick, der aus dem von der Straßenlinie weggedrehtem Leibl-Haus entsteht, voll erhalten werden kann. Dies entspricht auch der im übrigen Plangebiet verfolgten kleinteiligen Zweigliedrigkeit und lässt Durchblicke eher zu, als ein großvolumiger Baukörper mit höherer Grundfläche. Westlich des Leibl-Hauses, im Bereich des Gebäudes Pfitznerstraße 1, 1a, 1b und damit abseits der Sichtbeziehung zum See wird ein Baufeld

mit einer zulässigen GR von bis zu 280 qm (vorhandener Neubau) festgesetzt. Ziel der Grundflächen- und Bauraumregelung an der Bahnhofstraße ist es, die Freistellung des Leibl-Hauses und die Schaffung eines optisch ansprechenden Übergangs vom 3-Spänner (Pfitznerstr. 1 bis 1b) zur Bahnhofstraße zu begünstigen. Größere Grundflächen, wie bspw. gegenüber am Jakob's-Bergerl vorhanden, lassen sich im Norden des Plangebietes aufgrund der einzuhaltenden Abstandflächen, der freizuhaltenen Sichtachsen zum See sowie erforderlicher Stellplätze nicht realisieren.

Die dichte Bebauung der Fl.Nrn. 83 bis 84/4 wird fortgeführt durch das Gebäude auf Fl.Nr.86/4, dem mit einer festgesetzten GR von 200 qm ebenfalls geringfügig Anbaumöglichkeiten eingeräumt werden. Auf Fl.Nr. 86/2 wird der Bestand festgesetzt, da keine weiteren Anbauten möglich sind.

Für die Bebauung an der Bahnhofstraße werden aus städtebaulichen Gründen (Raumbildung, Abstandsflächen) enge, gebäudescharfe Baufenster vorgesehen. Zusammen mit dem Gebäude Bahnhofstr. 3 soll die Bebauung eine Flucht bilden und unmittelbar straßenraumbegrenzend wirken. Der Blick zum See wird dadurch betont.

WA-Gebiet

Die Ausnutzbarkeit der zweireihigen Baufenster (Neuplanung und Bestand) in der Gebietsmitte ist einheitlich mit einer GR von 120 qm geregelt, bevor die bestehende zweireihige Bebauung südlich des Rudolf-Hoferer-Weges mit zwei insgesamt 300 qm großen Gebäudegrundflächen (200+100 qm) das Plangebiet abschließt. Für das denkmalgeschützte Gebäude auf Fl.Nr. 93 wird mit 130 qm GR der Bestandswert festgesetzt.

Die Baufenster sind so angeordnet, dass die Bestandsgebäude erhalten und zusätzliche Bauräume so untergebracht werden, dass kurze Erschließungswege, optimale Hangeinbettung und eine optische Durchlässigkeit des Gebietes sichergestellt sind. Die durch Baugrenzen gebildeten neuen Bauräume in der Gebietsmitte sind geringfügig größer als die höchstzulässige GR (140 qm Bauraum gegenüber 120 qm GR, Ausnahme bei Fl.Nr. 86/3). Damit soll ein Mindestmaß an Flexibilität für die Bauherren im Umgang mit dem nicht einfachen Geländeneiveau sichergestellt werden.

Die Baufenster für die neuen Gebäude entlang der Pfitznerstr. sehen aufgrund der einzuhaltenden Abstandsflächen bei einer GR von 120 eine Parallelstallung der Gebäudelängsseite zur Pfitznerstr. vor. Nur auf Fl.Nr. 86/3, dem bislang unbebautem Grundstück, sind die Abstandsflächen weniger problematisch, sodass hier der Bauraum großzügiger gestaltet werden kann und eine Längsausrichtung des Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen möglich ist. D.h. eine Firstausrichtung zum See ginge hier auch mit der entsprechenden Längsausrichtung des Gebäudes einher. In den übrigen Baufenstern für neue Gebäude an der Pfitznerstr. ist dies nicht möglich, hier kann zwar der Giebel zum See orientiert werden, die Gebäudeausrichtung bleibt aber parallel zur Straße.

Aufgrund der zu wahrenen Abstandsflächen ist auf Fl.Nr. 95 eine zweireihige Bebauung nur möglich, wenn das Bestandsgebäude entfernt wird. Grundsätzlich soll aber der Erhalt des Gebäudes ermöglicht werden. Daher wird dem Bestandsgebäude ein Bauraum zugewiesen, der im Westen direkt am Gebäude entlangläuft und im Süden und Osten Erweiterungsmöglichkeiten vorsieht. Zur Pfitznerstr. wird ein zweiter Bauraum eingetragen, der jedoch nur unter der Wahrung der Abstandsflächen nach BayBO bebaut werden kann, d.h. dass dafür das Bestandsgebäude ggf. abzureißen wäre.

GR-Überschreitung

Die Zulässigkeit von Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist bis zu 80% (entsprechend des Bestandes)

möglich. Für die Garagenflächen und Zufahrten auf Fl.Nr. 86/4 ist dieser Wert nicht ausreichend, dies ist bei Veränderungen am Bestand zu berücksichtigen (Entsiegelung). Terrassen, Balkone, Loggien und Wintergärten sowie die am Leibl-Haus (Fl.Nr. 83) notwendigen technischen Anbauten (z.B. Lift zur Erreichbarkeit der Praxisräume) dürfen die GR um 20% überschreiten, auch außerhalb des Bauraums. Diese Regelung entspricht dem bereits bebauten Gebiet und ist aufgrund der engen Baufenster und GR erforderlich.

Für alle Bestandsgebäude ist mit dem neuen § 248 BauGB sichergestellt, dass nachträgliche Maßnahmen zur Energieeinsparung trotz Festsetzung der Bestands-GR möglich sind. Demnach sind bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist. Entsprechend des Rundschreibens des STMI vom 29.07.2011 wird im vorliegenden Bebauungsplan als geringfügige Überschreitung ein Faustwert von 25 cm zusätzlicher Dämmung je Gebäude angenommen.

Die Geltung der Abstandsflächenregelung der BayBO wird angeordnet, für eine Grenzgarage auf Fl.Nr. 86 wird eine Ausnahme von den vorgeschriebenen Abstandsflächen erlaubt, da diese aufgrund der Hanglage eine mittlere Wandhöhe von 3 m überschreiten muss. Abweichungen im Bestand haben auch mit Rechtskraft des Bebauungsplans Bestandsschutz.

5.3 Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung wird über Gebäudehöhen und Aussagen zur Dachgestaltung geregelt.

Ziel der Festsetzungen zur Gebäudehöhe je Bauraum ist die Erhaltung bestehender Gebäude und das Einfügen neuer Gebäude in den Hang. Dabei ist insbesondere auf die Durchblicke zum See, v.a. für die Nachbarn westlich der Pfitznerstr. zu achten. Das Plankonzept sieht eine 2-geschossige Bebauung, z.T. mit Dachgeschoss, vor. Analog der heutigen Bebauung sollen die neuen Gebäude zum See hin mit 2 Geschossen (+ Dach), zum Hang hin als 2-geschossig oder 1-geschossiges Gebäude (+ Dach) – letzteres gilt für die Fl.Nrn. 86 und 86/3 für die Bauräume an der Pfitznerstr. – in Erscheinung treten.

Die Gebäudehöhe wird als Maximalhöhe (Firsthöhe über Normalnull) je Bauraum angegeben (aufgrund der unterschiedlichen Höhen der beiden Gebäudeteile auf Fl.Nr. 86/4 wird der Bauraum geteilt und jeweils separate Höhen für Teil a und b festgesetzt). Bei allen Höhenfestsetzungen wird der Bestand berücksichtigt. Insgesamt kann eine maximale Wandhöhe von ca. 6,50 m (Vgl.: Bestand bei zweigeschossigen Gebäuden um 5,5 - 6 m zuzüglich 0,5 m für Dämmung erforderliche Dachaufbauten) und eine Firsthöhe um 10,5 m erreicht werden. Eine Ausnahme gilt für den Bauraum an der Bahnhofstraße, für den niedrigere Höhen festgesetzt sind um die Sichtachse zum See und zum Leibl-Haus zu wahren.

Im Einzelnen ist stets die Abstandsflächenregelung nach BayBO zu beachten, die je nach Hanglage zu einer Einschränkung der festgesetzten Maximalhöhen führen kann.

Im Bebauungsplanverfahren hat sich gezeigt, dass die je Grundstück und Bauraum unterschiedliche Hanglage, eine differenzierte Festsetzung der Gebäudehöhen erforderlich macht, je nachdem ob das Gebäude bereits besteht und ob es see- oder hangseits liegt. Dies soll im Folgenden genauer erläutert werden:

Bezugsgröße für geplante Gebäude

Für die neu geplanten Gebäude (kompletter Neubau oder Bestand mit Anbaumöglichkeiten) wird als Bezugspunkt die Höhe des Geländes in der Mitte der Gebäudeseite entweder zur Pfitzner- oder zur Seestraße als NN-Kote zwingend festgelegt.

Um einen kleinen Spielraum für die Bauherren zu geben, ist (z.B. für eine Eingangsstufe) ein Abweichen von der Höhenkote um +/- 15 cm möglich. Diese Kote sichert die gewünschte Einbettung in den Hang und stellt den Bezug zur Höhenentwicklung entlang der Straße her. Sie ist bei der Ermittlung der Wandhöhe maßgeblich:

- max. 3,50 m bei 1+D-Gebäuden zur Pfitznerstr. (starke Hanglage und daher eingegrabenes und zum See hin offenes UG)
- max. 6,50 m bei 2+D-Gebäuden zur Pfitzner-, See- oder Bahnhofstraße. Für den Bauraum an der Bahnhofstraße ist eine 1+D-Bebauung Ziel der Planung (steiles Mansarddach geplant).

In der Planzeichnung ist je Bauraum dargestellt, ob die Höhenkote in der Mitte der Gebäudeseite zur Pfitzner- oder zur Seestraße hin (berg- oder talseits) festgelegt ist.

Um die Gebäude im stark geneigten Gelände so situieren zu können, dass keine ungewollte Überhöhung stattfindet, sind zusätzliche Festsetzungen erforderlich:

- Zum Angleichen der Gebäude an den Verlauf der Pfitznerstr. und dem Hang zum See hin werden Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1 m, im Ausnahmefall auch bis 1,5 m, zugelassen.
- Für zwei Bauräume an der Pfitznerstr. wird die Freilegung eines Untergeschosses zum See erlaubt. Hierfür ist eine gesonderte Wandhöhe, die von der bergseitigen Geländekote bis zum natürlichen oder modellierten Gelände in der Gebäudemitte talseits 3 m betragen darf, festgelegt. Das so zum See hin entstehende Untergeschoss darf zur Pfitznerstr. insoweit sichtbar sein, als dass in der Gebäudemitte die festgelegte Höhenkote mit der dortigen 3,5 m hohen Wand eingehalten und das Maximalmaß an Abgrabungen und Aufschüttungen nicht überschritten wird. Ziel ist es den Verlauf der Hangneigung weitgehend beizubehalten und Geländeunterschiede durch Geländemodellierung und nicht durch Stützmauern oder durch zum See hin sichtbare zusätzliche Sockelgeschosse herzustellen (siehe dazu auch Punkt 5.6 ‚Geländeänderungen‘).

Bezugsgröße für Bestandsgebäude

Für die Bauräume, die Bestandsgebäude (ohne größerer Anbaumöglichkeiten) abbilden, ist die Festsetzung einer klaren Höhenkote schwierig, da diese nicht immer aus den Bauplänen zu erkennen und im Höhenaufmaß nur z.T. enthalten ist. Als Bezugspunkt für die Wandhöhe ist für diese Bauräume immer die Mitte der Gebäudeseite talseits – entweder vom natürlichen Geländeverlauf bzw. der künstlich hergestellten Geländeoberkante – maßgebend.

Firsthöhe

Die Firsthöhe wird für alle Bauräume mit einer einheitlichen Systematik (maximale NN-Höhe) festgesetzt. Sie soll gewährleisten, dass es für jedes Gebäude einen klaren Fixpunkt der Höhenentwicklung über NN gibt. Ebenfalls ausgehend vom Bestand und bei Neubauten ausgehend von einem 12 m breiten Baukörper mit durchschnittlichen Dachneigung von 28° - 40° entlang der Pfitznerstraße und 35° - 45° im übrigen Plangebiet, soll die Firsthöhe 10,50 m nicht übersteigen (Ausnahmen im Bestand sind möglich). Eine abweichende Regelung gilt analog der Wandhöhe für den Bauraum an der Bahnhofstraße. Hier ist die max. erreichbare Gebäudehöhe auf 7,50 m beschränkt.

Erläuterung der Festsetzungen zur Gebäudehöhe

Zur Verdeutlichung der Höhenfestsetzung wird im Folgenden jede Fl.Nr. separat betrachtet. Auch der Geländeschnitt ergänzend zur Planzeichnung erläutert die Festsetzungssystematik:

Fl.Nrn. 83, 83/ 1, 84, 84/2, 84/3, 84,4



Bauraum 1: Planung

als festges. Geländeneiveau gilt die Mitte der Gebäudeseite talseits 537,5 m üNN
WH ab festges. Gelände max. 6,5 m
FH max. 545 m üNN

Bauraum 2: Bestand

WH max. 6,50 m ab Gelände in der Mitte der Gebäudeseite talseits
FH max. 545,8 m üNN

Bauraum 3: Bestand

WH max. 6,50 ab Gelände in der Mitte der Gebäudeseite talseits
FH max. 549,3 m üNN

Erläuterung:

Ziel ist das Einfügen eines neuen Gebäudes (Bauraum 1) unter Beachtung der Höhenentwicklung des Leibl-Hauses (Bauraum 2) und des Straßenniveaus der Bahnhofstraße.

Das Gelände ist leicht geneigt, sodass das EG im Bauraum 1 dem Niveau der Bahnhofstraße entspricht. Da Planungsziel 1+D (Masarddach) ist, wird die Firsthöhe nicht auf max. 10,5 m gesetzt, sondern (um das Leibl-Haus und das Gesamtensemble nicht zu beeinträchtigen) bei 7,50 m fixiert. Nur im NO des Bauraum 1 steht das Gebäude 1 m weiter aus dem Gelände heraus, analog kann aber zur Bahnhofstraße hin auch eine Aufschüttung (ca. 1 m) erfolgen.

Die Höhen von Bauraum 2 (Leibl-Haus) entsprechen dem Bestand ebenso bei Bauraum 3 (hier existiert bereits ein Neubau). Sie sind von der vorhandenen Geländekante zu messen und sollen die Bestandserhaltung der Gebäude sichern.

Fl.Nrn. 86/4 und 86/2



Bauraum 4: Bestand

WH max. 6,50 m ab Gelände in der Mitte der Gebäudeseite talseits
FH max. 547,5 m üNN bzw. 548,5 m üNN

Bauraum 5: Bestand

WH max. 6,50 ab Gelände in der Mitte der Gebäudeseite talseits
FH max. 544 m üNN

Erläuterung:

Planungsziel ist die Bestandserhaltung mit Aufstockmöglichkeiten für Bauraum 5, Geländeänderungen gegenüber der heutigen Situation (das Gelände ist bereits stark modelliert) sind nicht erforderlich.

Fl.Nrn. 86, 87 und 88**Bauraum 6: Planung**

als festges. Geländeneiveau gilt die Mitte der Gebäudeseite bergseits 541 m üNN (Pfitznerstr.)
 WH ab festges. Gelände max. +3,50/ - 3 m
 FH max. 548,5 m üNN

Bauraum 7: Bestand

WH max. 6,50 m ab Gelände in der Mitte der Gebäudeseite talseits
 FH max. 546 m üNN

Erläuterung:

Ab Fl.Nr. 86 beginnt der stark bewegte mittlere Teil des Plangebietes, weshalb die Höhenfestsetzung hierfür ausführlich erläutert wird.

Aufgrund des starken Gefälles im Bereich Bauraum 6 nach Osten zum See und entlang der Pfitznerstr. sind die festgesetzte Geländekote und die Wandhöhe auf die Pfitznerstr. abgestimmt. Allerdings fällt die Straße von der südwestlichen bis zur nordwestlichen Gebäudekante um ca. 1 m. Ausgehend von einer festgesetzten Höhe des Geländes von 541 m üNN (Mitte der Gebäudeseite an der Pfitznerstr.) sind 3,5 m Wandhöhe zulässig. Das aufgrund des Hangs zum See hin entstehende Untergeschoss darf ausgehend von dieser Kote eine Wandhöhe von -3 m haben. Der Fußboden des Untergeschosses, der nicht festgesetzt ist, liegt dann bei ca. 538 m üNN. Die Wand zum See darf eine Gesamthöhe von 6,50 m nicht überschreiten. Das Gebäude kann zur Straße ein- und See zweigeschossig ausgebildet werden. Zum Einhalten der festgesetzten Höhen sind Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich. Zum See hin dürften auch außerhalb des Bauraums Anschüttungen aufgrund der stark ausgeprägten Hangkante erforderlich werden. Diese sind als Ausnahme gesondert festgesetzt, sodass hier 1,5 m Aufschüttungen erlaubt sind. Zur Pfitznerstr. kann das Untergeschoss an der nordwestlichen Gebäudeecke ca. 1 m weit aus dem Gelände herausragen, die zulässigen Aufschüttungen ermöglichen aber auch eine Einbettung ins Gelände.

Für den Bauraum 7 ist klares Planungsziel die Bestandserhaltung. Mit der Regelung einer 6,50 m hohen Wand sind allerdings mit Blick in die Zukunft bereits Aufstockmöglichkeiten eingeräumt. Der Bauraum 7 liegt deutlich unterhalb des Bauraum 6, die festgelegte max. Firsthöhe von 546 m üNN ist 2,5 m tiefer als die von Bauraum 6.

Für beide Bauräumen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis 1m, im erläuterten Ausnahmefall bis 1,5 m, erlaubt.

Fl.Nr. 86/3**Bauraum 8: Planung**

als festges. Geländeneiveau gilt die Mitte der Gebäudeseite bergseits 543 m üNN (Pfitznerstr.)
 WH ab festges. Gelände max. 3,50 m
 FH max. 550,5 m üNN

Bauraum 9: Planung

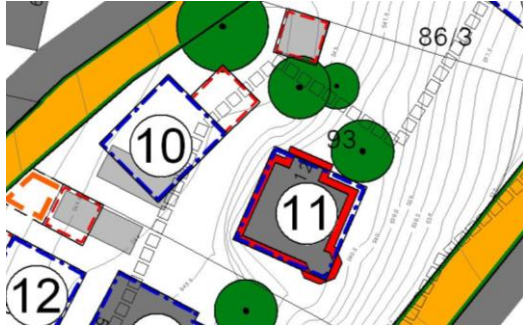
als festges. Geländeneiveau gilt die Mitte der Gebäudeseite talseits 535,5 m üNN (Seestr.)
 WH ab festges. Gelände max. 6,50 m
 FH max. 546 m üNN

Erläuterung:

Die Festsetzungen zu Bauraum 8 beziehen sich auf die Pfitznerstr. Wie bei Bauraum 6 ist das Gelände bergseits (543 m üNN) am Straßenniveau orientiert, das UG ist zum See freigestellt, sodass zur Pfitznerstr. nur 1+D sichtbar ist. Geringfügig kann das eingegrabene UG zur Straße hin aus dem natürlichen Gelände heraustreten (bis ca. 0,5 m). Der Boden des UG liegt bei ca. 540 m üNN (nicht festgesetzt). Durch die straßenseitige Wandhöhe von 3,5 m können zum See hin, um die volle Wandhöhe von 6,50 m zu erreichen, geringfügig Abgrabungen erforderlich sein.

Bauraum 9 liegt in deutlich weniger problematischen Geländebeziehungen. Für ihn wird eine Geländekote von 535,5 m üNN (Bezug Seestr.) festgelegt, die Wandhöhe ist ab hier zu messen. Zum Hang hin kann das Erdgeschoss 1,5-2,5 m eingegraben sein. Die Höhe des OG-Bodens liegt ca. bei 538,5 m üNN (nicht festgesetzt). Um den Hang gegenüber Bauraum 8 angleichen zu können, sind Geländeänderungen auch außerhalb des Bauraums bis max. 1 m erlaubt. Im Vergleich liegt Bauraum 9 deutlich unterhalb Bauraum 8, die festgelegte max. Firsthöhe von 546 m ü NN ist 4,5 m tiefer als die von Bauraum 8.

Fl.Nr. 93



Bauraum 10: Planung

als festges. Geländehöhe gilt die Mitte der Gebäudeseite talseits 544 m üNN (Seestr.)

WH ab fest. Gelände max. 6,50 m
FH max. 554,5 m üNN

Bauraum 11: Bestand

WH max. 6,50 m ab Gelände in der Mitte der Gebäudeseite talseits
FH max. 551,5 m üNN

Erläuterung:

Ab Fl.Nr. 93 ändert sich die Hangsituation gegenüber den nordöstlich anschließenden Grundstücken. Das starke Gefälle ist nun nicht mehr im Bereich der Pfitznerstr., sondern zur Seestraße hin. Durch die Bestandsgebäude ist das Gelände entsprechend modelliert. Alle Gebäude stehen auf der Hangkuppe bzw. einem künstlich hergestelltem Plateau. Zur Seestraße hin wird der Hang bei allen Grundstücken ab Fl.Nr. 93 südlich von einer Stützmauer gehalten. Die geplanten Häuser an der Pfitznerstr. treten sowohl straßen- als auch seeseitig als 2+D in Erscheinung. Anstatt 3,50 m ab Geländekote, darf die Wandhöhe hier 6,50 m betragen. Da die Einbettung in das Gelände Richtung Pfitznerstr. weniger problematisch ist (Abgrabungen und Aufschüttungen sind hier kaum erforderlich), wird die festgesetzte Geländekote talseits und nicht zur Pfitznerstr. festgelegt. Für die Detailplanung ist insbesondere bei den Fl.Nrn. 93 und Fl.Nr. 95 darauf hinzuweisen, dass die nach BayBO erforderlichen Abstandflächen zu beachten und die Wandhöhen ggf. daran anzupassen sind.

Bauraum 10 liegt mit der festgelegten Geländehöhe genau auf dem Niveau der Hangkuppe. Nur im nordöstlichen Bereich des Bauraums können geringfügig Aufschüttungen erforderlich sein, um die max. Wandhöhe von 6,50 m talseits nicht zu überschreiten.

Für Bauraum 11 wird mit den getroffenen Festsetzungen der Bestandsschutz des denkmalgeschützten Gebäudes ermöglicht.

Fl.Nr. 95



Bauraum 12: Planung

als festges. Geländehöhe gilt die Mitte der Gebäudeseite talseits 544 m üNN (Seestr.)

WH ab festges. Geländehöhe max. 6,50 m
FH max. 554,5 m üNN

Bauraum 13: Planung

als festges. Geländehöhe gilt die Mitte der Gebäudeseite talseits 543 m üNN (Seestr.)

WH ab festges. Geländehöhe max. 6,50 m
FH max. 553,5 m üNN

Erläuterung:

Für die Bebauung des Grundstücks ist entweder der Erhalt und die Erweiterung des bestehenden Gebäudes oder der Abriss und eine zweireihe Neubebauung möglich.

Der neue Bauraum 12 an der Pfitznerstr. ermöglicht ein Gebäude, das, analog dem nordöst-

lichen Nachbarn, auf der Hangkuppe liegt und nur eine geringe Geländeänderung erfordert. Das Gebäude liegt ca. 1 m tiefer als die Straße. Die Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen und die mind. 5 m Entfernung zur Straße ermöglichen eine Geländemodellierung (ggf. bis zum ebenerdigen Zugang zum EG). Zum See sind kleine Aufschüttungen erforderlich, um die max. Wandhöhe von 6,50 m ab Gelände einhalten zu können.

Die festgesetzte Geländekote des Bauraum 13 (talseits 543 m üNN) liegt 1 m unterhalb des Niveaus von Bauraum 12. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in geringem Umfang (v.a. seeseits zur Einhaltung der 6,50 m Wandhöhe ab Gelände) erforderlich.

Fl.Nrn. 107 und 351



Bauraum 14: Bestand

WH max. 6,50 m ab Gelände in der Mitte der Gebäudeseite talseits
FH max. 558,5 m üNN

Bauraum 15: Planung

als festges. Geländeneiveau gilt die Mitte der Gebäudeseite talseits 540,5 m üNN (Seestr.)
WH ab festges. Geländeneiveau max. 6,50 m
FH max. 551 m üNN

Erläuterung:

Für die beiden Flurnummern erfolgt die Höhenfestsetzung ausgehend vom Bestand, sodass die vorhandenen Gebäude erhalten werden können. Für das Gebäude auf Fl.Nr. 350 (Bauraum 14) sind keine Erweiterungen vorgesehen, die Ermittlung der Gebäudehöhe erfolgt ab Geländeneiveau. Für Fl.Nr. 107 sind hingegen Erweiterungen des Bestandes möglich, sowohl was die GR als auch die Gebäudehöhe betrifft. Ausgehend von einer Geländehöhe von 540,5 m üNN können zum See hin Aufschüttungen bis ca. 0,5 m erforderlich sein, sodass die 6,50 m Wandhöhe eingehalten werden können. Zum Hang kann das EG bis ca. 1,2 m eingegraben sein, aber mit den erlaubten Abgrabungen bis 1 m auch ebenerdig zugänglich ausgebildet werden.

Bauliche Gestaltung

Zusätzlich zur Gebäudehöhe sollen Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer (Dachform, Dachaufbauten, Dachneigung) die ortstypische gestalterische Einheit sichern. Für die Bestandsgebäude und die geplanten Bauräume an der Seestraße wird eine relativ steile Dachneigung, entsprechend der heutigen Werte, von 35° - 45° festgelegt. Für die neu geplanten Gebäude, entlang der Pfitznerstraße sowie für das denkmalgeschützte Gebäude werden flachere Dachneigungen von 28° - 35° festgelegt, sodass diese auf der Hangkuppe gelegenen Gebäude weniger dominant in Erscheinung treten.

Ausnahmeregelungen gelten für den vorhandenen Neubau auf den Fl.Nrn. 84/2 bis 84/4 sowie für den geplanten Neubau an der Bahnhofstraße (Fl.Nr. 83/1), da hier anders als im übrigen Gebiet auch Mansarddächer zugelassen werden. Solche Dachformen sind dort (Bestand Fl.Nrn. 84/2 bis 84/4) und in der direkten Umgebung (Fl.Nrn. 78) bereits vorhanden. Zielsetzung ist es, das Gebäude an der Bahnhofstraße optisch als Übergang zwischen dem Leibl-Haus (Dachneigung 36°) und dem Gebäude Bahnhofstr. 3 (Dachneigung 28°) in die Entwicklung der Dachneigungen und Gebäudehöhen in Abhängigkeit zum leicht abschüssigen Gelände in Richtung See einzubetten. Die maximale Höhenentwicklung wird für die beiden Bauräume mittels Firsthöhe fixiert, eine Dachneigung wird jedoch nicht festgesetzt, sodass ausgehend von der geregelten Wandhöhe ein entsprechend steiles Mansarddach ermöglicht werden kann. Um das Leibl-Haus zu schützen, wird für dieses jedoch nur die Satteldachform erlaubt.

Die Ausrichtung des Firstes wird für die vorhandenen Gebäude sowie für den Bauraum an der Bahnhofstraße entsprechend dem Bestand bzw. dem Plankonzept

(Blickachse zum See) festgesetzt. Im Übrigen sollen die jeweilige Hangsituation und die Abstandsflächen zum Nachbarn als Kriterien für die Firstausrichtung dienen, nicht zuletzt um dadurch im Einzelfall eine günstige Orientierung zur Sonne erreichen zu können (Nutzung erneuerbarer Energien). Die Ausrichtung der Gebäude ist innerhalb des Bauraums frei wählbar. Es muss beachtet werden, dass aufgrund der einzuhaltenden Abstandsflächen und des Plankonzeptes (Einbettung in den Hang, Durchblicke zum See) die Bauräume sehr eng gezogen sind. D.h. zwar ist die Dachausrichtung frei wählbar, die Bauräume geben aber, sofern kein quadratisches Gebäude gebaut wird, die Ausrichtung des Gebäudes vor. Eine Ausnahme gilt nur für Fl.Nr. 86/3 (siehe Punkt 5.2 ‚überbaubare Grundstücksfläche‘).

Die Dachform für Garagen, Carports und Nebenanlagen wird nicht festgesetzt, da bereits im Bestand verschiedene Formen vorhanden und den Bauherren ein gewisses Maß an Flexibilität v.a. zur Einbettung der Garagen in die Hangsituation zugestanden werden soll. Neben geneigten Dächern sollen auch Garagen mit Flachdach erlaubt sein.

Zur Erhaltung und zum Schutz des ortstypischen Erscheinungsbildes am Seeufer, das u.a. eine hohe touristische Bedeutung aufweist, sind die Verwendung von grellen Farben und verspiegelten Verglasungen gem. Art. 81 BayBO ausgeschlossen.

Als weitere Maßnahme zum Schutz des Erscheinungsbildes des Baugebietes vom See aus, sind die talseits sichtbaren Untergeschosse von Nebenanlagen und Garagen, die aufgrund der starken Hangneigung nicht vermieden werden können, zu begrünen (siehe dazu auch Punkt 5.4 ‚Garagen‘).

5.4 Verkehr, Garagen und Stellplätze

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt von der Bahnhofstraße aus, die in der Ortsmitte an die Staatsstraße 2055 angebunden ist. Die das Plangebiet im Osten und Westen begrenzenden Straßen (Seestraße/ Pfitznerstraße) und die in Querrichtung verlaufende Straße Am Steig dienen der inneren Erschließung. Die fußläufige Durchlässigkeit wird in Ost-West-Richtung durch den Rudolf-Hoferer-Weg (Verbindung zwischen Seestraße und Pfitznerstraße), und in Nord-Süd-Richtung durch die Verbindung zwischen Pfitznerstraße und Bahnhofstraße verbessert. Der öffentliche Straßenraum sowie die genannten Fuß- und Radwegeverbindungen sind entsprechend festgesetzt.

Im Bereich der Bahnhofstraße ist eine Abtretung von privater Grundstücksfläche (2,0 m breiter Streifen) zugunsten des öffentlichen Straßenraums geplant. Hier sollen öffentliche Parkplätze errichtet werden, die dem ursprünglichen Grundstückseigentümer beim Stellplatznachweis angerechnet werden können.

Der Stellplatzbedarf richtet sich bei gewerblichen Nutzungen nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) und bei Wohnnutzungen nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans gültigen Fassung.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der eigens festgesetzten Flächen zulässig. Durch diese Festsetzungen sollen die Bodenversiegelung begrenzt, Zufahrtsbereiche konzentriert und Eingriffe in den Hangbereich minimiert werden.

Um das Erscheinungsbild des Gebietes trotz Nachverdichtung zu bewahren, sollen Durchblicke zum See auch bei zweireihiger Bebauung der Grundstücke möglich sein. Dazu wird die Zahl der Garagen je Baugrundstück auf eine Einzelgarage bis max. 20 qm Grundfläche beschränkt. Carports sind darüber hinaus zulässig, jedoch ebenfalls eingeschränkt. Um die Durchblicke nicht zu verbauen, sind sie entweder als freistehende Anlagen ohne Wände oder als an die Garage angebautes Dach mit einer Wand und je drei offenen Seiten erlaubt. Alle weiteren erforderlichen Stellplät-

ze sind als offene Stellplätze auszubilden und wirken dadurch weit weniger als baulicher Riegel. Vorhandene Garagen haben Bestandsschutz.

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, sollen strenge Vorgaben für die Errichtung von offenen Stellplätzen vermieden werden. So sind diese, soweit mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet, auch außerhalb der Flächen für Garagen und Carports sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen dürfen die festgesetzte GR des Hauptgebäudes um 80% überschreiten.

Infolge der starken Hangneigung lässt sich bei der Errichtung der Garagen nicht vermeiden, dass zum See hin eine Wandhöhe über 3 m erreicht wird (für Fl.Nr. 86 sind hierfür Ausnahmen von der Abstandsflächenregelung vorgesehen). Dies muss zugunsten der freigehaltenen Durchblicke zum See, der nach Süden orientierten Freisitzflächen und des vorhandenen Baumbestandes in Kauf genommen werden. Andernfalls müssten die Garagen an der Pfitznerstr. auf der Hangkuppe situiert werden, wodurch die letzten freien Durchblickmöglichkeiten verstellt würden.

Auf den Fl.Nrn. 83 bis 84/4 (nördliches Plangebiet) ist keine Garagenfläche vorgesehen. Hier sind die Stellplätze aufgrund der hohen Baudichte und der sensiblen Lage des Grundstücks (Seeblick) entweder im Bauraum oder als offene Stellplätze unterzubringen, um eine optische Durchlässigkeit weiterhin sicherzustellen. Der Stellplatznachweis für die Nutzung des nördlichen Bauraums kann, wie oben erläutert, durch Anrechnung der neu entstehenden öffentlichen Parkplätze erfolgen.

Um die Erschließung der Fl.Nr. 95 hinreichend zu regeln, wurde eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen, die erforderlich wird, sobald das Grundstück geteilt und zweireihig bebaut wird.

5.5 Grünordnung, Artenschutz

Das Plangebiet zählt zur naturräumlichen Gliederung des „Ammer-Loisach-Hügellandes“ und befindet sich am Fuße der von Süd nach Nord verlaufenden Würm-Grundmoräne.

Um den parkartigen Charakter des Gebietes zu bewahren, werden die vorhandenen Groß- und Obstbäume, die das Erscheinungsbild maßgeblich prägen, als zu erhaltend festgesetzt. Dabei sind es vor allem die Laubbäume, welche die Uferansicht, aber auch das Straßenbild besonders beeinflussen. Mit einer Ersatzpflanzung wäre die positive Wirkung nicht annähernd zu erzielen. Vier als erhaltenswert eingestufte Bäume sind zur Unterbringung des Bauraumes nahe der Pfitznerstraße zugunsten kurzer Zuwege und möglichst geringer Eingriffe in den Hang zu entfernen und werden daher nicht festgesetzt. Kleinere Bäume und flächenhafte Gehölze, werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Die weiteren grünordnerischen Festsetzungen umfassen Angaben zur Pflanzqualität und der Oberflächengestaltung unbebauter Flächen (Minimierung der Versiegelung). Bei neuen Baumpflanzungen ist auf ausreichende Abstände von vorhandenen Kabeltrassen zu achten.

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde eine erste Prüfung nach artenschutzrechtlichen Bestimmungen vorgenommen. Durch die Regelung des Baurechts mittels Baugrenzen wird die Rodung von Obstbäumen und einer Gruppe von Fichten begründet. Einer der Obstbäume weist eine Höhle auf. Dieser Lebensraum kann durch künstliche Nisthöhlen ersetzt werden. Ansonsten ist nicht mit dem Vorkommen gefährdeter Vogelarten zu rechnen.

5.6 Geländeänderungen

Eingriffe in den natürlichen bzw. bestehenden Geländeverlauf sollen soweit möglich minimiert werden, da diese zum Einen mit Eingriffen in die bestehende Vegetation verbunden sind und zum Anderen auch wegen der Hang- und Seeuferlage eine besondere (negative) Fernwirkung entfalten können. Die Eingriffe in das natürliche oder durch frühere Baumaßnahmen veränderte und inzwischen wieder eingewachsene Gelände sollen im Wesentlichen auf die Grundflächen der neu/ ersatzweise zu errichtenden Gebäude und die Garagen begrenzt werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind daher nur in engen Grenzen zulässig und grundsätzlich nur im Bauraum (d.h. innerhalb der Baugrenze und der Garagenflächen). Außerhalb des Bauraums darf das Gelände nur für die Herstellung von Zufahrten zu notwendigen Stellplätzen, Garagen, Carports sowie zum Zugang zum Hauptgebäude verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf max. 1 m begrenzt. Um gewährleisten zu können, dass das im Bauraum veränderte Gelände an den natürlichen Geländeverlauf angepasst werden kann, werden Abgrabungen und Aufschüttungen geringfügig auch außerhalb des Bauraums zugelassen. Zur Gewährleistung der 2reihigen Bebaubarkeit auf Fl.Nr. 86 ist eine Ausnahme von den auf 1 m begrenzten Geländeänderungen erforderlich. Da auf diesem Gelände ein deutlicher Höhengraben (Hangkante) erfolgt, wird hier eine Aufschüttung von bis zu 1,5 m zugelassen.

Stützmauern sind zum Abstützen des Geländes und zur Überbrückung des Hangs ausdrücklich nicht erlaubt, insbesondere nicht für die Herstellung von Freisitzen, da dies das Erscheinungsbild vom See aus massiv beeinträchtigen würde. Bei Geländeänderungen ist daher der neue Geländeverlauf immer an das natürliche Relief anzugleichen. Stützmauern sind (wie im Bestand) nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erlaubt.

6 Immissionsschutz

Mit der Nachverdichtung durch Wohn- und Geschäftsnutzungen im Norden kann die gemischte Struktur gestärkt und dem Gebiet an der Bahnhofstraße weiteres Gewicht verliehen werden. Geplant ist neben dem Erhalt des Ärztehauses, der Gastronomie und den Wohnnutzungen auch im Bauraum an der Bahnhofstraße eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe. Die von der publikumsintensiven Nutzung des Gasthauses See-Post ausgehende Lärmbelastung ist mit der Typisierung Mischgebiet als gebietsverträglich einzustufen. Da es sich im Umfeld des Gastronomiebetriebes um gewachsene Gemengelagen zwischen Wohnen und Gastronomie handelt, die erhalten werden sollen, kann von der Wohnnutzung auch mit Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht die volle Immissionsschutzwürdigkeit beansprucht werden.

7 Hochwasserschutz

Im Plangebiet sind die besonderen wasserrechtlichen Belange, die aus der unmittelbaren Nähe zum Ammersee resultieren, zu beachten. Das Gebiet befindet sich zu geringen Teilen im Überschwemmungsbereich des Ammersees (Pfungsthochwasser 1999). Die überbaubaren Grundstücksflächen im nordöstlichen Gebiet werden von der Hochwasserlinie tangiert.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat diese Hochwasserlinie, die im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich übernommen wurde, noch nicht amtlich festgesetzt. Da das faktische Überschwemmungsgebiet jedoch einen Orientierungsrahmen für alle zukünftigen Bauvorhaben im Bereich des Ammersees darstellt und in den folgenden Jahren mit einer rechtlichen Bindungswirkung zu rechnen ist, werden im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigt.

Gebäude, die unterhalb der Marke von +535,35m üNN liegen, müssen ggf. aufgeständert werden. Weitere bauliche Anlagen wie Keller und Untergeschosse sind hochwassersicher zu errichten.

8 Denkmalschutz

Im Plangebiet liegt das Bodendenkmal D-1-7933-0141 (untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile des Altortes von Unterschondorf). Zur Pfitznerstraße hin orientierte Grundstücke oder Grundstücksteile sind jedoch nicht betroffen. Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sollen sich auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Im gesamten Planumgriff besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Daher ist der Bebauungsplan wichtig, um die Eingriffe in den Boden zu steuern und zu ordnen. Es wird darauf geachtet, dass die Baufenster das Bodendenkmal möglichst nicht berühren. Die Bestandsgebäude auf den Fl.Nrn. 83, 86/2, 88, 93, 95 und 107 sowie einige Neuplanungen (Fl.Nrn. 83, 86/3) liegen jedoch im Bereich des Denkmals. Massiven Bodeneingriffen wird zum Schutz des Bodendenkmals durch die Beschränkung von Geländeänderungen vorgebeugt.

Im Plangebiet ist auf Fl.Nr. 93 (Seestraße 12) ein Baudenkmal vorhanden. Es handelt sich um ein Landhaus (Gruppenbau mit Eckturm, Fassadenmalerei und Satteldach, in Formen des Heimatstils, bez. 1905). Die Festsetzungen zur Grundfläche sowie zur baulichen Gestaltung und Höhenentwicklung entsprechen dem Bestandsgebäude. Alle Veränderungen an den genannten Denkmälern bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich zahlreiche weitere Baudenkmäler (Seestr. 12, Seestr. 13, Pfitznerstr. 7, Kirche St. Jakob). Für Veränderungen im Nähebereich dieser Denkmäler gelten die Bestimmungen Art. 4-6 DSchG, die Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- und Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler im Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Baurecht im bereits bebauten Gebiet zu steuern und zu ordnen. Dazu soll, dort wo aufgrund der städtebaulichen und naturräumlichen Gegebenheiten verträglich, nachverdichtet und das vorhandene Baurecht in sensiblen Hangbereichen gesteuert werden. Damit wird dem Ziel der Aktivierung untergenutzter Innenbereiche Rechnung getragen. Dies kommt auch dem Klimaschutz und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels zugute, da eine Innenbereichsentwicklung mit vorhandener Verkehrserschließung zu weniger Flächenversiegelung führt, als eine Entwicklung im Außenbereich. Gleichzeitig sind weitere Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu unterstützen. So sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und nachzupflanzen, pro 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und die Oberfläche außerhalb der Bauräume wasserundurchlässig auszubilden. Diese Festsetzungen dienen dem Erhalt der lokal-klimatischen Funktionen des Plangebietes. Zusätzlich sind, zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes, der Einsparung des Energieverbrauchs und der Nutzung von erneuerbaren Energien Solar- und Photovoltaikanlagen ausdrücklich erwünscht und zulässig. Nicht zuletzt deshalb, ist die Firstausrichtung bei den meisten Gebäuden freigestellt. § 248 BauGB stellt für Bestandsgebäude sicher, dass nachträgliche Maßnahmen zur Energieeinsparung (Dämmung) zulässig sind.

10 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind neben dem Erwerb von Teilflächen der Fl.Nrn. 83 und 83/1 für den öffentlichen Straßenraum keine bodenordnenden Maßnahmen durchzuführen.

11 Eingriffs-/ Ausgleichsregelung, Umweltbelange

Ziel des Bebauungsplans Pfitznerstraße-Ost ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet, die die Verdichtungsmöglichkeiten regeln und Baurecht ordnen soll.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 Nrn. 2 und 4 BauGB abgesehen werden, da diese Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Damit entfällt die Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bayer. Leitfaden.

Planfertiger: München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Schondorf a. Ammersee, den

.....
(Peter Wittmaack, Erster Bürgermeister)