

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

Bebauungsplan **Pfitznerstraße-Ost**


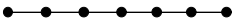

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße. 60, 80335 München

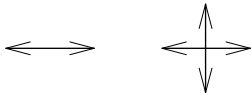

Az.: 610-41/2-39      Barb.: Ge

Plandatum 24.11.2010 (Vorentwurf)  
06.04.2011  
21.03.2012  
04.07.2012  
26.09.2012  
09.01.2013  
03.04.2013

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 **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- 2.2 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2.3 Tankstellen sind im Misch- und Allgemeinen Wohngebiet gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO unzulässig.
- 2.4  Abgrenzung unterschiedlicher Arten der Nutzung und unterschiedlicher Gebäudehöhen innerhalb der Baugrenze
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 GR 120 maximal zulässige Grundfläche in qm, z. B. 120 qm
- 3.2 Die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen dürfen die festgesetzte maximale Grundfläche je Baugrundstück um 80% überschreiten.
- 3.3 Die maximal zulässige Grund- und Geschossfläche darf durch Balkone, Loggien, Terrassen und Wintergärten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche um maximal 20% überschritten werden. Die 20% beinhalten auch ggf. notwendige Anbauten zu technischen Zwecken bei dem Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 83.
- 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.2  Baugrenze
- 4.3 Terrassen, Balkone und Wintergärten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.4 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet. Eine Ausnahme gilt für Grenzgaragen auf Fl.Nr. 86, wenn diese innerhalb der Flächen für Garagen und Carports errichtet werden.
- 5 Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung
- 5.1 **543 b▼ 535,5 t▼** Festgesetzte Geländehöhe in der Gebäudemitte bergseits bzw. talseits über Normalnull zu-/ abzüglich 0,15 m (als Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe). Z.B. 543 m ü. NN bergseits bzw. 535,5 m ü. NN talseits.

- 5.2 WH 3,50 m zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 3,50 m.
- 5.3 Die zulässige Wandhöhe wird bei festgesetztem Bezugspunkt gemäß 5.1 ab diesem Punkt in der Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Bei nicht festgesetztem Bezugspunkt wird sie ab der natürlichen oder durch Geländeänderungen hergestellten Geländeoberkante in der Gebäudemitte talseits bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
- 5.4 Zusätzlich zur Wandhöhe gemäß 5.2 ist für die Brauräume an der Pfitzner Str. auf den Fl.Nrn. 86 und 86/3 die Ausbildung eines talseits freigelegten Untergeschosses erlaubt. Die Wandhöhe des Untergeschosses beträgt max. 3 m und wird vom Bezugspunkt gemäß 5.1 bis zur natürlichen oder durch Geländeänderungen hergestellten Geländeoberkante in der Gebäudemitte talseits gemessen.
- 5.5 FH 544 m maximal zulässige Firsthöhe (Schnittpunkt Oberkante Dachhaut/ First) über Normalnull, z. B. 544,00 m ü. NN.
- 5.6 Dachgauben und Quergiebel dürfen insgesamt pro Dachseite max. 1/3 der Dachlänge einnehmen. Dachflächenfenster dürfen max. 1/3 der Dachfläche einnehmen, bezogen auf jede Dachseite einzeln. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 5.7  Firstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite bzw. ohne vorgegebene Ausrichtung
- 5.8 Es sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Auf den Fl.Nrn. 83/1, 84/2, 84/3 und 84/4 sind auch Mansarddächer zulässig.
- 5.9 DN 35° - 45° Dachneigung, z.B. 35°- 45°
- 5.10 Die Festsetzungen 5.8 und 5.9 gelten nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen.
- 5.11 Reflektierende Materialien sowie glänzende oder grell gefärbte Oberflächen sind zur Gestaltung der Dachflächen und Gebäudefassaden nicht zulässig. Nicht verspiegelte Fensterverglasungen, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen.
- 5.12 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zur alternativen Energiegewinnung dürfen nur auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden, nicht jedoch in aufgeständerter Form angebracht werden.
- 5.13 Talseitig freiliegende Untergeschosse von Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen.
- 6 Garagen und Stellplätze
- 6.1  Fläche für Garagen und Carports
- 6.2 Je Baugrundstück ist max. 1 Einzelgarage mit je 20 qm Grundfläche zulässig. Ein an die Garage angebautes Carport ist zusätzlich dazu zulässig, wenn es nach 3 Seiten hin offen ist. Freistehende Carports sind nur zulässig, soweit sie nach allen 4 Seiten offen ausgeführt werden. Doppel- und Mehrfachgaragen sind unzulässig.

6.3 Einzelgaragen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Offene mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildete Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.


## 7 Verkehrsflächen

7.1  Straßenbegrenzungslinie


7.2  öffentliche Verkehrsfläche

7.3 F F + R Fußweg/ Fuß- und Radweg

7.4  Zufahrt

7.5  Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des westlichen Teils der Fl.Nr. 95

## 8 Grünordnung

8.1  zu erhaltender Baum. Die zu erhaltenden und nach Maßgabe der Nr. 8.2 neu angepflanzten Gehölze sind zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen.

8.2 Pro Grundstück ist pro 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Der vorhandene Baumbestand kann angerechnet werden. Die Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen.

8.3 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind, zu begrünen. Wege, Zufahrten und offene Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

## 9 Geländeänderungen

9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur innerhalb der Bauräume (Baugrenze und Flächen für Garagen und Carports) zulässig. Außerhalb der Bauräume sind Geländeänderungen – soweit sie nicht zur Herstellung der Zuwege, Zufahrten zu Stellplätzen oder Garagen/ Carports sowie zum Angleichen an den natürlichen Geländeverlauf erforderlich sind – unzulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Auf Fl.Nr. 86 ist ausnahmsweise eine Aufschüttung bis max. 1,5 m zulässig.

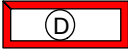
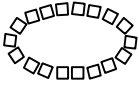


9.2 Stützmauern sind zum Ausgleich von Geländeunterschieden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erlaubt. Zur Herstellung von Freisitzen und zur Terrassierung des Geländes sind Stützmauern unzulässig.

## 10 Bemaßung



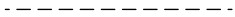

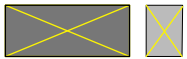




Maßangabe in Metern, z.B. 2 m

## B Nachrichtliche Übernahme

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 |  | Baudenkmal nach Art. 1 DSchG                  |
| 2 |  | Bodendenkmal D-1-7933-0141                    |
| 3 |  | Überschwemmungsgebiet Ammersee +535,35 m üNN  |
| 4 |  | Grenze des Landschaftsschutzgebietes Ammersee |

## C Hinweise

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 |    | bestehende Grundstücksgrenze                      |
| 2 | 86/3  | Flurstücksnummer (z. B. 86/3)                     |
| 3 |    | aufzuhebende Grundstücksgrenze                    |
| 4 |   | vorgeschlagene Grundstücksgrenze                  |
| 5 |  | vorhandenes Haupt- und Nebengebäude               |
| 6 |  | abzubrechendes Gebäude                            |
| 7 |  | vorgeschlagenes Hauptgebäude                      |
| 8 | a   | Teilbereich mit separat festgesetzter Gebäudehöhe |
| 9 |  | Höhenlinie  |

10 Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der GaStellV (gewerbliche Nutzungen) und der gemeindlichen Stellplatzsatzung (private Nutzungen) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans geltenden Fassung.

11 Für Einfriedungen gilt die gemeindliche Einfriedungssatzung.

12 Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die einschlägigen rechtlichen Vorgaben sind einzuhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Oberflächenwasser nicht über Nachbargrundstücke abfließt.

13 Denkmalschutz

Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bodendenkmälern ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Die Maßnahmen sind im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege durchzuführen.

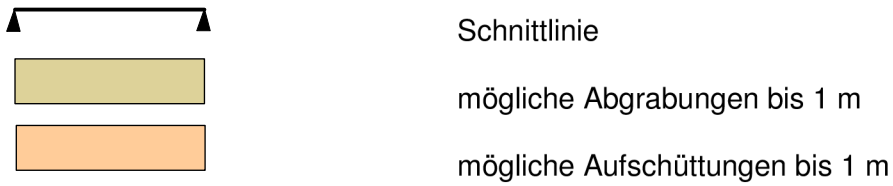
Im Nähebereich des Plangebietes befinden sich Baudenkmäler. Für Veränderungen im Nähebereich dieser Denkmäler gelten die Bestimmungen Art. 4-6 DSchG, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- und Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler im Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

- 14      Brandschutz  
Auf die Vorschriften zu Rettungswegen, Öffnungen, Umwehrungen (Abschnitt V) der BayBO wird hingewiesen. Insbesondere muss bei Aufenthaltsräumen, die nicht zu ebener Erde liegen, ein zweiter Rettungsweg über eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.a.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
  
- 15      Grünordnung

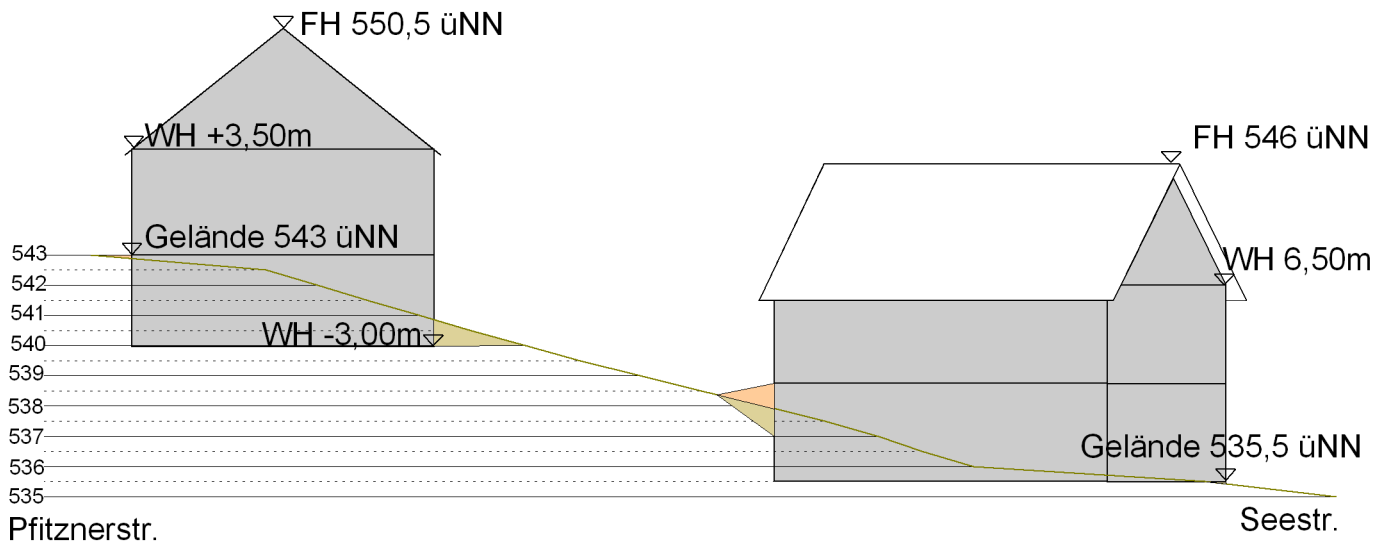
  - 15.1    Die Baumstandorte können geringfügig von dem zeichnerischen Standort abweichen.
  - 15.2    Die Entfernung von Bäumen darf nur in der brutfreien Zeit erfolgen.
  - 15.3    Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

- 16      Immissionsschutz  
Auf die gastronomischen Nutzungen im Umfeld des MI wird ausdrücklich hingewiesen. Hier handelt es um eine gewachsene Gemengelage, die erhalten werden soll. Daher kann von der benachbarten Wohnnutzung auch mit Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht die volle Immissionsschutzwürdigkeit beansprucht werden.
  
- 17      Hochwasserschutz  
Wegen der Nähe zum Ammersee muss mit Hochwasser bzw. hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Alle Bauvorhaben sind dementsprechend zu sichern. Für die jeweiligen Bauwerber besteht die Pflicht zur Eigenvorsorge.

Geländeschnitt durch Fl.Nr. 86/3 zur Erläuterung der Festsetzungen  
 A5 ‚Geländehöhen‘ und A9 ‚Geländeänderungen‘  
 M. 1:250



Für die Ermittlung der Wandhöhe darf, wie in A 5.1 geregelt, von der festgesetzten Geländekote um 15 cm abgewichen werden.



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 **04.11.2009** gefasst und am **24.11.2009** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom **06.04.2011** hat in der Zeit vom **27.06.2011** bis **29.07.2011**, der Infoabend am 27.06.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Gemeinderat nach Abwägung der Bedenken und Anregungen am **02.11.2011** und dann am **21.03.2012** gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom **21.03.2012** hat in der Zeit vom **09.05.2012** bis **10.06.2012** stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Gemeinderat am **09.01.2013** gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom **09.01.2013** hat in der Zeit vom **14.02.2013** bis **15.03.2013** stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom **03.04.2013** wurde vom Gemeinderat am **03.04.2013** gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Schondorf am Ammersee, den .....

(Siegel)

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

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom **03.04.2013** in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schondorf am Ammersee, den .....

(Siegel)

.....  
(Ralf Müller, Verwaltungsrat)