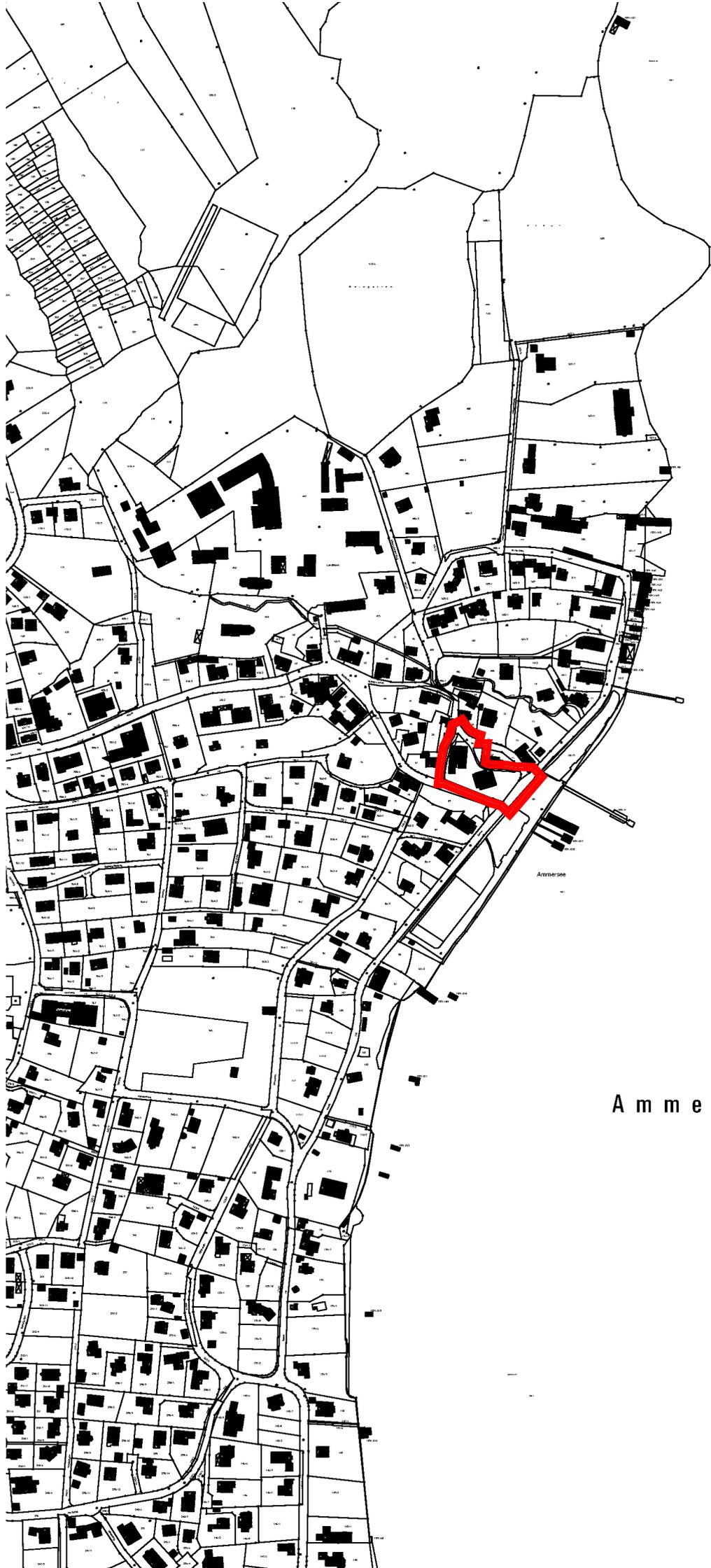


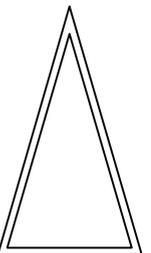
Gemeinde	<b>Schondorf a. Ammersee</b> Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	St. Jakob
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München  Az.: 610-41/2-28      Bearb.: Wag/Pi/Ri/Vö
Plandatum	20.08.2008

Die Gemeinde Schondorf a. 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 m m e r s e e



Übersicht M = 1:5000

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Art der baulichen Nutzung

#### 2.1



Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

#### 2.2

Das mit SO gekennzeichnete Bauland wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- a) Schank und Speisewirtschaften (Gaststätten), Biergärten
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit integrierten Nebeneinrichtungen wie Gesundheits- und Wellness-Bereich, Hallenbad, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb stehen und dem Beherbergungsbetrieb gegenüber flächenmäßig untergeordnet sind
- c) je eine Wohnung für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter eines Beherbergungsbetriebes und/oder einer Gaststätte
- d) Stellplätze und Tiefgarage für den durch die Ziffern 2.2 a) bis c) zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf

Nicht zulässig sind:

Küchen und Kochstellen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern des Beherbergungsbetriebes.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1

GR 310

maximal zulässige Grundfläche (GR) in qm, z. B. 310

#### 3.2

Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nur zulässig bis zu einer Obergrenze der maximal zulässigen Grundflächen von 0,70.

#### 3.3



Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

#### 3.4

III (II+D)

maximal drei Vollgeschosse zulässig, davon das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss

I

maximal ein Vollgeschoss zulässig

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Im Plangebiet ist die offene Bauweise zulässig.

4.2  Baugrenze

4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 Satz 1 BayBO wird nicht angeordnet.

5 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind unter Beachtung der Festsetzung A 3.2 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6 Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung

6.1 538,65 Höhenbezugspunkt (= 538,65 m üNN)

6.2 Die höchstzulässige Firsthöhe für eingeschossige Gebäude, gemessen am Höhenbezugspunkt, beträgt 3,50 m.

Die höchstzulässige Wandhöhe für die dreigeschossigen Gebäude (II + D), gemessen am Höhenbezugspunkt, beträgt 6,5 m.

Die höchstzulässige Firsthöhe für die dreigeschossigen Gebäude (II + D) darf höchstens 4,5 m über der höchstzulässigen Wandhöhe liegen.

Die Wandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachfläche mit der Außenkante der Außenwand.

6.3 Verspiegelte Fassaden und verspiegelte Fensterverglasungen sind nicht zulässig.

6.4 Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszubilden.

 Firstrichtung vorgeschrieben

Dachneigung Hauptgebäude 25°-35°

Der eingeschossige Verbindungsbau ist mit Flachdach (FD) festgesetzt.

6.5 Dachgauben sind zulässig, wenn von den seitlichen Dachrändern (Ortgang) ein Abstand von mindestens 2,5 m eingehalten wird. Vom First ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Dachgauben sind bis zu einer Breite von maximal 2,0 m zulässig.

6.6 Quergiebel und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

6.7 Als Dachdeckungsmaterial sind nur ziegelrote bis rotbraune Dachpfannen zulässig. Glanzengoben (glänzend engobierte Ziegel) oder glänzende Materialien als Dacheindeckung sind nicht zulässig. Metall und Glas sind nur bei Anbauten zulässig.

6.8 Das Anbringen von Photovoltaikanlagen und solarthermischen Anlagen auf Dachflächen und an Fassaden ist unzulässig.

## 7 Garagen und Stellplätze

- 7.1 Der gewerbliche Stellplatzbedarf richtet sich nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren (MABl Nr. 6/1978 S. 189 ff).
- 7.2 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengitterstein etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.
- 7.3 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der gekennzeichneten Flächen zulässig.

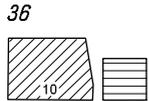
## 8 Verkehrsflächen

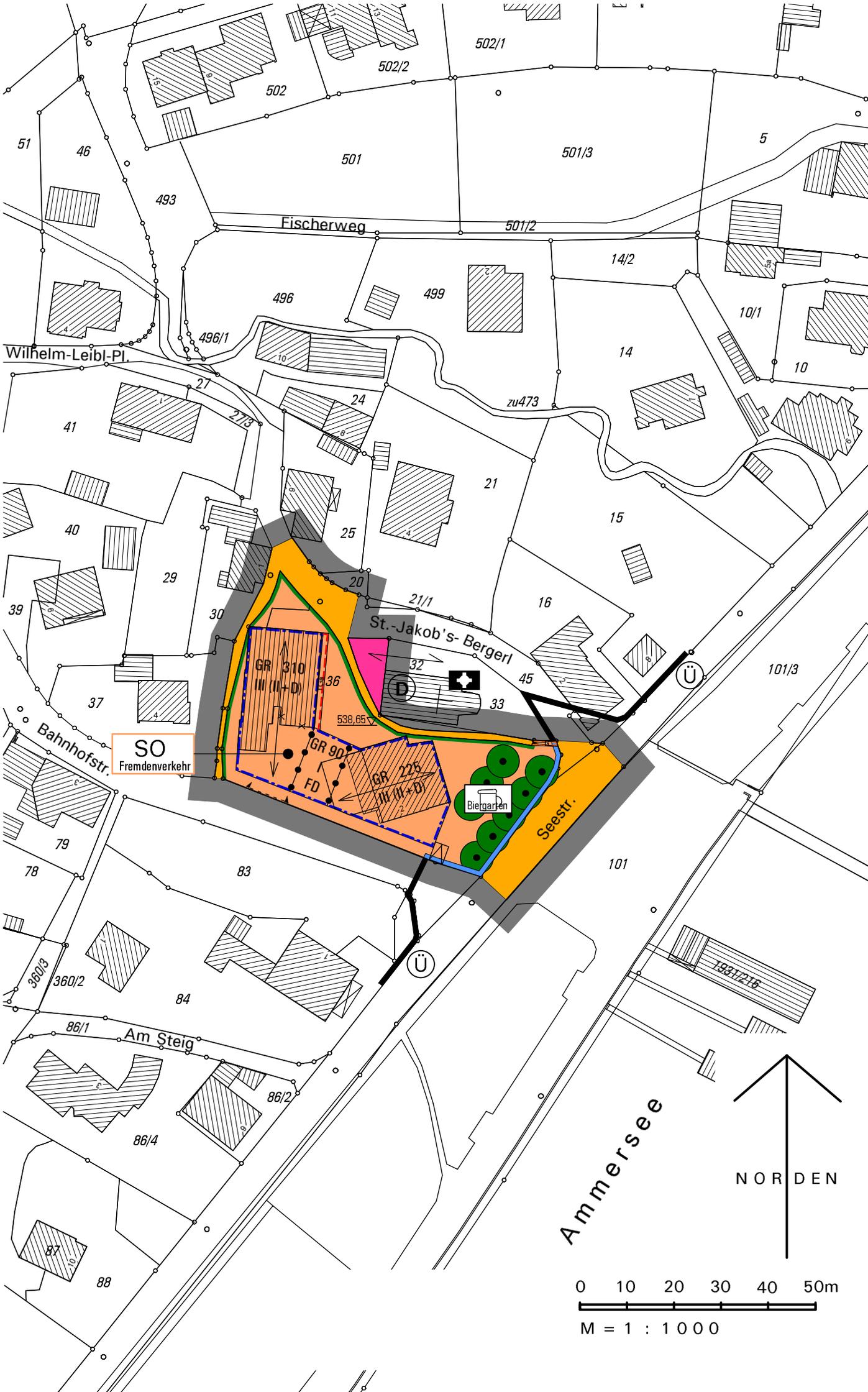
- 8.1  Straßenbegrenzungslinie
- 8.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 8.3  Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- 8.4  Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen
- 8.5  Einfahrtbereich Tiefgarage

## 9 Grünordnung und Freiflächengestaltung

- 9.1  vorhandene, zu erhaltende Kastanie
- 9.2  Biergartennutzung
- 9.3 Zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Neu anzulegende Garagenzufahrten und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen auszubilden (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

## B Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  Flurstücksnummer (z. B. 36)  
vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- 3  Denkmal



SO  
Fremdenverkehr

St.-Jakob's-Bergerl

Biergarten

Seestr.

NORDEN

0 10 20 30 40 50m  
M = 1 : 1000

- 4   Überschwemmungsgebiet Ammersee  
+ 535,35 üNN
- 5  Treppe
- 6 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
- Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbands vor Fertigstellung anzuschließen.
- 7 Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Ammersee ist bei der Errichtung von Anlagen, die sich weniger als 60 m von der Uferlinie des Ammersees entfernt befinden, eine wasserrechtliche Genehmigung durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.
- Diese ist im Zuge anstehender Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Wegen der Überschwemmungsgefahr und des zeitweise zu erwartenden hohen Grundwasserstandes sind die baulichen Anlagen gegen anstehendes Grundwasser sowie gegen das Eindringen von Oberflächenwasser zu sichern.
- 8 Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Archäologische Bodenfunde sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.
- Der Oberbodenabtrag darf nur unter der Aufsicht einer archäologischen Fachkraft vorgenommen werden.
- Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
- Die Kosten für den Oberbodenabtrag und die erforderlichen Grabungen hat der Antragsteller zu zahlen.
- Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- 9 Bei Auftreten von Altlasten oder altlastenverdächtigem Material ist die zuständige Fachbehörde unverzüglich zu informieren und das Aushubmaterial separat zu sichern.
- 10 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein, d.h. der zweite Rettungsweg ist zu sichern.



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 a. Ammersee, den .....

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

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 11.07.2001 und 25.07.2001 gefasst und am 24.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 19.04.2006 hat in der Zeit vom 15.12.2006 bis 15.01.2007 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 19.04.2006 hat in der Zeit vom 07.12.2006 bis 15.01.2007 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 28.11.2007 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 14.02.2008 hat in der Zeit vom 23.06.2008 bis 25.07.2008 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 20.08.2008 erneut gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 20.08.2008 hat in der Zeit vom 10.11.2008 bis 01.12.2008 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.08.2008 wurde vom Gemeinderat am 03.12.2008 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Schondorf a. Ammersee, den 05.12.2008

(Siegel)

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

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 11.12.2008; 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 20.08.2008 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schondorf a. Ammersee, den 12.12.2008

(Siegel)

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