

Gemeinde **Schondorf am Ammersee**
Lkr. Landsberg am Lech

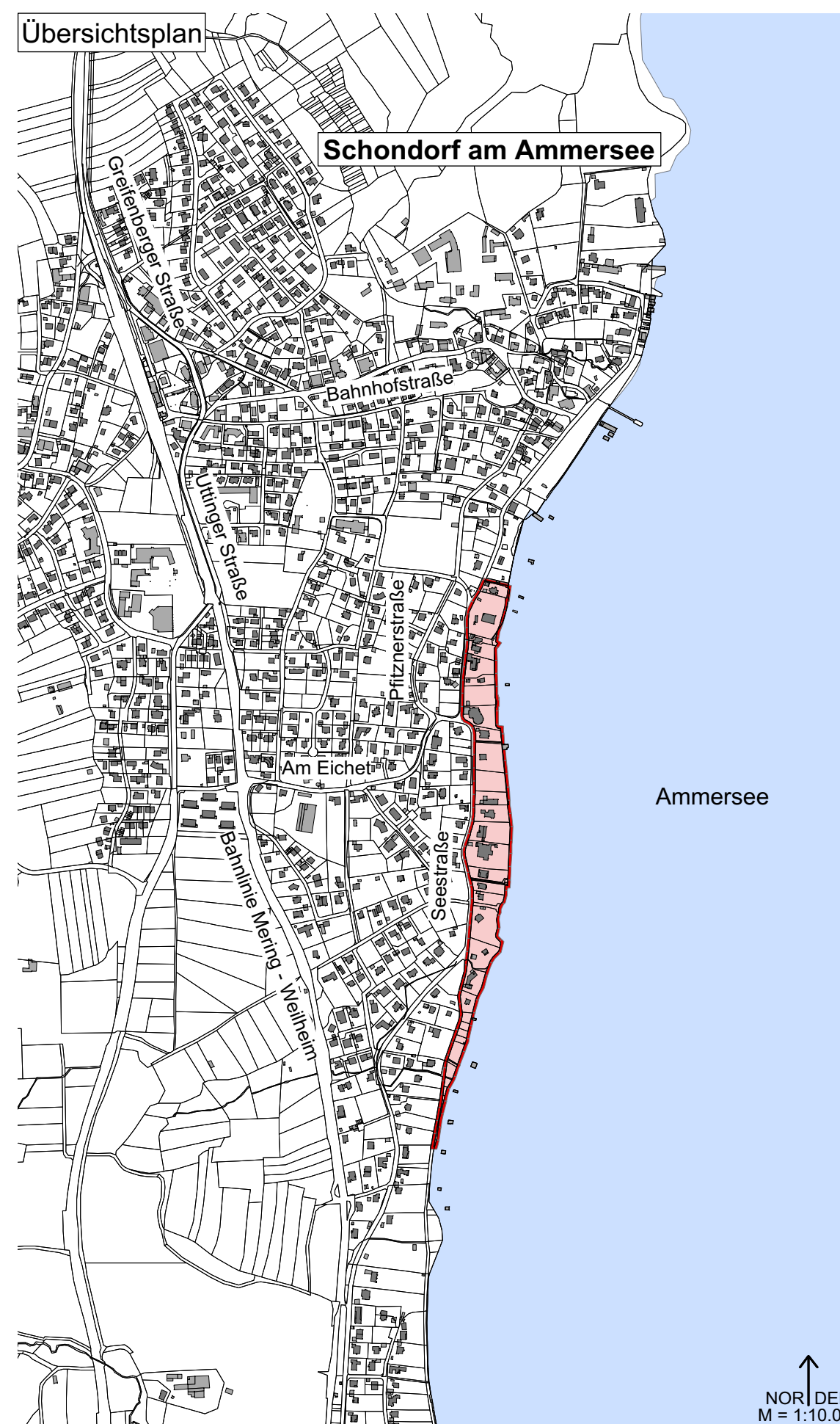
Einfacher Bebauungsplan **„Seestraße-Ost“**

Planfertiger
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – 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
Az.: 610-41/2-36 Bearb.: Goe / MT / Be

Plandatum
10.07.2019 (2. Entwurf) (textl. Änderungen sind markiert)
13.06.2018 (1. Entwurf)
08.11.2017 (Vorentwurf)

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

Satzung.



A Festsetzungen

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich neben den Vorgaben dieses Bebauungsplanes nach den Regelungen des § 34 BauGB.

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Bereich in dem der Bebauungsplan Unterschondorf-Süd mit den Änderungen Nr. 1 bis Nr. 54, rechtskräftig mit öffentlicher Bekanntmachung vom 04.12.1973 außer Kraft tritt und durch vorliegenden Bebauungsplan ersetzt wird.
- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNutzungsverordnung – BauNVO.
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
Ausgenommen hiervon sind:
• das Baufenster auf Grundstück Fl.Nr. 143/1, bei dem bis zu 0,7 m an die südliche Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 149 auf einer Länge von 38,6 m herangebaut werden darf.
• das nördliche Baufenster auf Grundstück Fl.Nr. 153, bei dem bis zu 0,4 m an die nördliche Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 152/2 auf einer Länge von 10,1 m herangebaut werden darf.
3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
3.3 Baugrenze
3.4 Abstandsflächen: Die Geltung der Regelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
Hiervon abweichend werden an folgenden Stellen geringere Abstandsflächen über die Baugrenzen festgesetzt:
• das Baufenster auf Grundstück Fl.Nr. 143/1, bei dem zur südlichen Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 149 auf einer Länge von 38,6 m die Abstandsflächentiefe 0,7 m beträgt.
• das nördliche Baufenster auf Grundstück Fl.Nr. 153, bei dem zur nördlichen Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 152/2 auf einer Länge von 10,1 m die Abstandsflächentiefe 0,4 m beträgt.

4 Verkehrsflächen, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten und Zuwege

- 4.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Zufahrten sind auf eine Zufahrt pro Grundstück und eine Breite von höchstens 5 m beschränkt
- 4.4 Fläche für Garagen und Nebenanlagen
- 4.5 Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen gemäß Festsetzung A 4.4 zulässig.
Hiervon abweichend dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einer Fläche bis zu 50 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen gemäß Festsetzung A 4.4 errichtet werden. Davon dürfen innerhalb der privaten Grünflächen „Freizeit & Erholung“ gemäß Festsetzung 5.3 Nebenanlagen mit einer Fläche bis zu 15 m² errichtet werden.
- 4.6 Zufahrten, Zuwege und nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 4.7 Notwendige Zufahrten und Zuwege sind auch innerhalb der privaten Grünfläche gemäß Festsetzung 5.3 zulässig.
- 4.8 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schondorf in der Fassung vom 04.05.1994.

5 Grünordnung

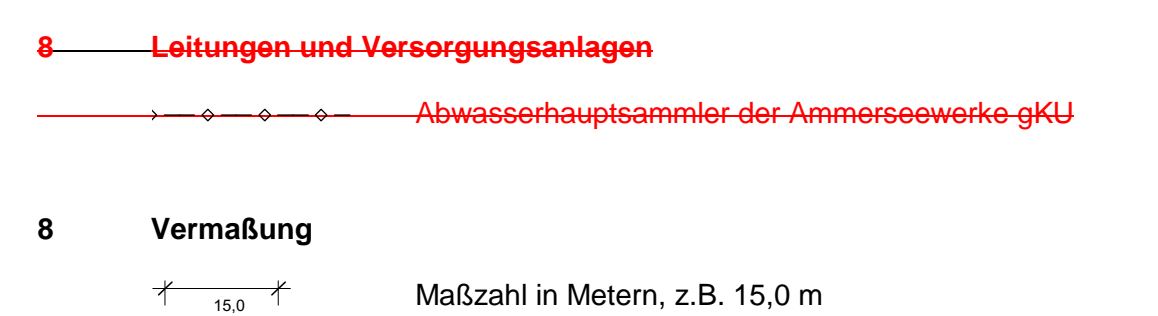
- 5.1 öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uterbereich
- 5.2 private Grünfläche „Seufer“
- 5.3 private Grünfläche „Freizeit & Erholung“
- 5.4 bestehende, zu erhaltende Einzelbäume, die bei notwendigen Eingriffen in vollem Umfang, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode, als heimische Laubbäume zu ersetzen sind.
- 5.5 bestehende, zu erhaltende Gehölzgruppe; die bei notwendigen Eingriffen in vollem Umfang, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode, als heimisches Gehölz zu ersetzen sind.



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -
Az.: 610-41/2-36

NOR DEN
M = 1:1.000
0 10 20 30 40 50m

- 5.6 Auf privaten Baugrundstücken ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche jeweils 1 heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die zu erhaltenden Bäume gemäß Festsetzung A 5.3 und 5.4 sowie bestehende Bäume sind anzurechnen.
 - 5.7 Die festgesetzten Baumpflanzungen sind bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Hauptgebäude auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen.
 - 5.8 Stützmauern sind auf Grundstücksgrenzen unzulässig.
 - 5.9 Zäune und Einfriedungen sind unter Beachtung der Einfriedungssatzung der Gemeinde Schondorf in der Fassung vom 18.02.2009 auszuführen.
- 6 Spezieller Artenschutz**
- 6.1 Rodungsmaßnahmen von Gehölzen sind nur im Zeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar zulässig, sofern vorab keine Kontrolle auf Fledermausbesatz und Brutvögel durch Fachpersonal stattgefunden hat.
 - 6.2 Abbruchmaßnahmen an Gebäuden sind nur im Zeitraum zwischen Anfang November und Ende März zulässig, sofern vorab keine Kontrolle auf Fledermausbesatz durch Fachpersonal stattgefunden hat.
 - 6.3 Beim Auffinden von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten bei den vorgenannten Fachstellen im Rahmen von Baumaßnahmen oder dem Gebäudeabriss sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen.
- 7 Hochwasserschutz**
- 7.1 Die mindestens einzuhaltende Oberkante der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe beträgt 535,35 m üNN.
Hiervon abweichend sind Unterschreitungen innerhalb der mit Baugrenzen umfassten Flächen zulässig, sofern hochwasserangepasste Bauweisen angewandt werden.
 - 7.2 Aufschüttungen im Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀-Fläche des Ammersees) sind nicht zulässig.



B Nachrichtliche Übernahme

- Überschwemmungsgebiet: HQ₁₀₀-Fläche am Ammersee Der Wasserstand HQ₁₀₀ liegt bei 534,96 Meter über Normalnull, Deutsches Haupthöhepunkt (m ü NN DHHN).
- Innerhalb des 60 m-Bereichs des Ammersees sind Anlagen am Gewässer gemäß Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) genehmigungspflichtig.
- Biotop mit Teilflächen-Nr., z.B. 7932-0177-013
- Landschaftsschutzgebiet „Ammersee-West“
- Vogelschutzgebiet „Ammerseegebiet“
- Bodendenkmal D-1-7932-0062 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- Baudenkmale
Akten-Nr.: D-1-81-139-9, Landhaus (Pflanzstraße 7)
Akten-Nr.: D-1-81-139-27, Landhaus (Seestraße 13)
Akten-Nr.: D-1-81-139-16, Landhaus (Seestraße 18)
Akten-Nr.: D-1-81-139-17, Kapelle
Akten-Nr.: D-1-81-139-23, Villa (Seestraße 30)
Akten-Nr.: D-1-81-139-18, Landhaus (Seestraße 47)
Akten-Nr.: D-1-81-139-24, Landhaus (Seestraße 55)
- Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen im gesamten Planungsgebiet einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Archäologische Bodenfunde sind gemäß Art. 8 BayDSchG meldepflichtig.
- Es gelten die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG.

C Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenze
 - 116/2 Flurstücknummer, z.B. Fl.-Nr. 116/2
 - vorhandene Haupt- und Nebengebäude
 - Ammersee mit Verlandungsflächen
 - Bachlauf, teilweise verrohrt (Verlauf angenommen)
 - Abwasserhauptsammler der Ammerseerwerke gKJ
 - Hochwasserschutz
Ist eine Bebauung im hochwassergefährdeten Überschwemmungsgebiet unvermeidbar, so ist eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich. Zum Beispiel kann durch das bauliche Höherlegen hochwertiger Gebäudeteile Schäden entgegengewirkt werden. Durch technische Schutzanlagen können Wasserschäden ferngehalten werden. Möglicherweise ist auch die Anpassung der Nutzung an die Hochwassergefahr zu prüfen. Schäden können durch die hochwasserangepasste Bauweise nicht vollständig ausgeschlossen werden. Generell ist ein fachkundiger Planer hinzuzuziehen.
 - Wasserwirtschaft
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Das bebauter Gebiet ist über das Trennsystem entwässert.
Unverschmutztes Niederschlagswasser muss, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben und die Voraussetzungen der erlaubnissfreien Benutzung der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) erfüllt sind, auf dem Grundstück breitflächig versickert werden.
Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen vor Einleitung des Niederschlagswassers in den Ammersee zu schaffen. Genehmigungsfreiheit für die Einleitung von Niederschlagswasser besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOW) erfüllt sind.
Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Oberflächenwasser nicht über Nachbargrundstücke abfließt. Nach WHG § 55 Abs. 2 soll Niederschlagswasser möglichst nicht mit Schmutzwasser vermischt werden.
- Für Baugelände am See gilt:
- Möglichst keine Direkteinleitungen von gesammeltem Niederschlagswasser über Rohrleitungen
 - Einleitungen sind möglichst breitflächig und naturnah zu gestalten (z.B. über Gräben, Kiesschichten oder Kiesfilter (Filterlänge > 5m)
 - Bei genehmigungspflichtigen Einleitungen: qualitativer Nachweis nach M 153 bei Entwässerung von Straßen-, Stellplatz- und Hofflächen, Anforderungswert: 11 Punkte bei Bade- und Erholungsbereichen
 - Vorschalten eines Absetzschachtes oder -beckens oder einer Zisterne mit Überlauf bei Einleitungen von mehr als 1000 m² befestigter Fläche; bei Flächen kleiner 1000 m² wird ein Absetzschacht empfohlen.
- Stehen wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche oder wasserwirtschaftliche Belange diesem Grundsatz entgegen, z.B. bei verstärkt belastetem Niederschlagswasser, kann die Einleitung in den Schmutzwasserkanal ausnahmsweise und in Abstimmung mit und nach den Anforderungen des Kanalnetzbetreibers erfolgen.
- Die Gebäude sind gegen Grund- oder Hangschieberwasser 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.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten ist die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens so auszubilden, dass bei einem Starkregenereignis das Wasser nicht ins Haus läuft.
- Boden
Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gemäß Art. 2 BayBodSchG).
Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzutragen, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss fachgerecht erfolgen.
 - Grünordnung
Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächenfeststellungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung
Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Schondorf liegt derzeit vor in der Fassung vom 15.07.2009 und ist rechtsverbindlich seit 22.07.2009.
Gebäude und Anlagen, die zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind, sind gegenüber Windwurf des Baumbestandes konstruktiv zu sichern.

11 Leitungen
Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen (und Ersatzpflanzungen) zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Bei der Kanaltrasse des Abwasserhauptsammlers der Ammerseerwerke gKJ ist einzuhalten.
Im Nahbereich von Glasfaserkabeln ist das Merkblatt „Hinweise zum Schutz unterirdischer Glasfaser - Versorgungsanlagen“ zu beachten.

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2017. 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.

Planfertiger München, den

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde: Schondorf am Ammersee, den

(Alexander Herrmann, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2017 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.11.2017) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.02.2018 bis 23.03.2018 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.02.2018 bis 23.03.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.06.2018 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.06.2018) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2019 bis 30.04.2019 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2019 bis 30.04.2019 beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2019 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgestellt.
- Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
- Die Gemeinde Schondorf am Ammersee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schondorf am Ammersee, den

(Siegel) (Alexander Herrmann, Erster Bürgermeister)

- 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 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) (Ralf Müller, Verwaltungsrat)