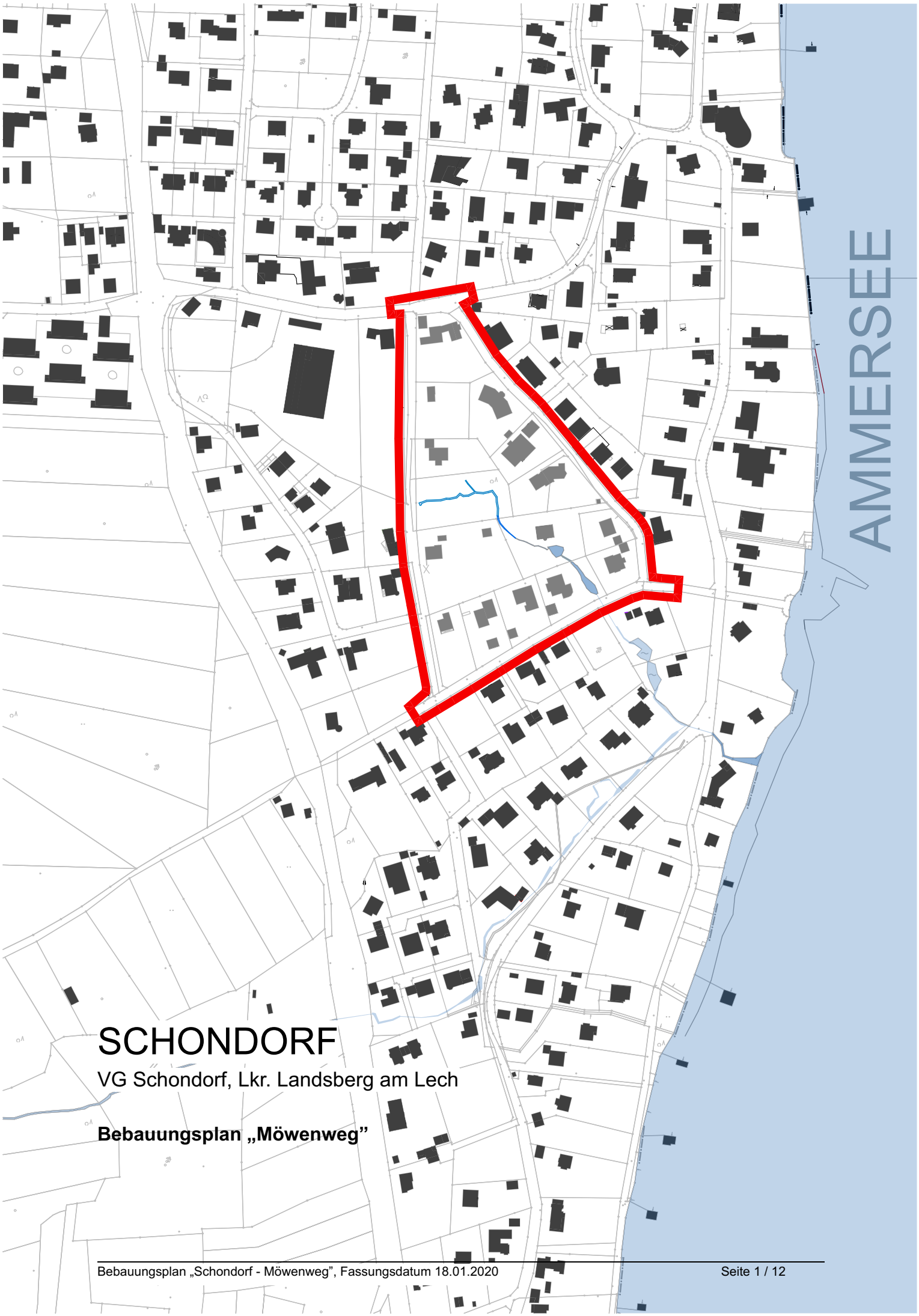


SCHONDORF

VG Schondorf, Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan „Möwenweg"

Gemeinde

Schondorf am Ammersee
Landkreis Landsberg am Lech

Bebbauungsplan

Möwenweg

Planfertiger

Dipl. Ing. Architekt Edgar Bürger
Wildentenweg 3b
86938 Schondorf am Ammersee

plan.ed GmbH
Dipl.Ing. Manfred Huber
Landsberger Str. 64
86938 Schondorf am Ammersee

Plandatum: 13.11.2019 (Entwurf)
Geändert am: 15.01.2020 (Gemeinderatsitzung)
18.01.2020 (Eintragungen)

Satzung

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

1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3 Maß der Nutzung

3.1 Grundfläche, Wandhöhe und Firsthöhe werden für die einzelnen Bauräume durch Planeintrag jeweils als Maximalwert festgesetzt.

3.1.1 **GR 110** höchstzulässige Grundfläche in m², z.B. 110 m²

3.1.2 **WH 6,00** höchstzulässige Wandhöhe in Metern (z.B. 6,00 m), gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFB EG) bis Unterkante Sparren.

3.1.3 **FH 9,00** höchstzulässige Firsthöhe in Metern (z.B. 9,00 m), gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFB EG) bis zur Oberkante First.

3.1.4 **▼ 548,00** Höhenkote in Metern über Normal Null (z.B. 548,00 m über NN). Diese, jedem Baugrundstück zugeordnete Höhenkote dient als Maximalwert für die Einstellung der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (OKFFB EG).

3.2 Die höchstzulässige Grundfläche darf um die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 100% überschritten werden. Wasserdurchlässig ausgebildete Flächen sowie Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO, auf denen zusätzlich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte liegen, sind zusätzlich erlaubt und werden nicht auf die höchstzulässige Grundfläche angerechnet.

3.3 Zusätzlich darf die höchstzulässige Grundfläche gem. A 3.1.1 durch Balkone, Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche um max. 50 m² überschritten werden.

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

4.1 Baugrenze; diese darf bis zu einem Wert von 20 % überschritten werden.

4.2 ED

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.3 **2Wo**

Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen durch Planeintrag festgesetzt (z.B. 2 Wo)

4.5 **O**

Es gilt die offene Bauweise

5 Bauliche Gestaltung

5.1 **SD**

Dächer von Hauptgebäuden sind mit Satteldach auszubilden.
Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
Nebenfirste bis 80 % der Länge der Hauptfirstrichtung sind hiervon ausgenommen.

5.2 **DN 28°- 45°**

Die zulässige Dachneigung beträgt 28° bis 45°.
Bei Erweiterung von Gebäuden mit steilerer Dachneigung wird diese für die Erweiterung für zulässig erklärt.

5.3 Soweit Gebäude (auch Doppelhäuser) aneinander gebaut werden, sind Dachneigung und Dachdeckung einheitlich auszuführen.

5.4 Dachgauben dürfen insgesamt pro Dachseite max. ⅓ der Hauslänge einnehmen. Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,80 m von den Giebelwänden einhalten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.5 Quergiebel dürfen pro Dachseite max. 1/2 der Hauslänge einnehmen. Der First des Quergiebels muss mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen. Quergiebel müssen einen Mindestabstand von 1,80 m von den Giebelwänden einhalten.

5.6 Dachgauben im zweiten Dachgeschoss sind nicht zulässig. Die ausschließliche Belichtung von Wohnräumen über Dachflächenfenster wird nicht gestattet.

6 Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Sichtfelder

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

6.2 Private Verkehrsfläche

6.3 Straßenbegrenzungslinie

7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

7.1 TGa

Fläche für Tiefgaragen
Tiefgaragen sind nur in den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

7.2 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und verfahrensfreie Bauvorhaben gem. Art. 57 BayBO sind nach Maßgabe der BayBO auf den Baugrundstücken mit Ausnahme auf den als Biotop ausgewiesenen und den zu begrünenden Flächen allgemein zugelassen. Der gewerbliche Stellplatzbedarf sowie die Mindestgrößen der Garagen und Stellplätze richtet sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV).

7.3 Dächer von Garagen und Nebenanlagen müssen die gleiche Dachneigung und Eindeckung wie die Hauptgebäude aufweisen, wenn sie in diese integriert sind.

7.4 Dachform für freistehende Garagen: Geneigtes Dach: 22°-35°. Für Carports sind darüber hinaus auch begrünte Flachdächer zulässig.

7.5 Doppelgaragen, Gemeinschaftsgaragen und -carports sind jeweils als Einheit einheitlich zu gestalten.

7.6 Entlang von Straßenverkehrsflächen dürfen auf den Baugrundstücken maximal 9,00 m Länge für private Stellplätze und Zufahrten benutzt werden.

8 Grünordnung und Geländeveränderungen

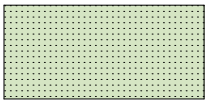
8.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, zu begrünen.

8.2 Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein 3 m hoher Baum der potenziell natürlichen Vegetation zu pflanzen und zu pflegen.
Am gleichen Standort bereits vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden.

8.3 Die Überdeckung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche muss mindestens 80 cm betragen. Die Oberbodendecke (Humusplanie) darf dabei im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume 60 cm, ansonsten 40 cm nicht unterschreiten.

8.4

Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung des Bachlaufs.
Auf den gekennzeichneten Flächen sind nur Maßnahmen zulässig, die dem Schutz, der Pflege und Entwicklung des vorhandenen Bachlaufs einschließlich seiner Ufer und Begleitflächen dienen. Vorhandene Baumbestände sind zu erhalten. Querende Brückenbauwerke für Zufahrten sind zulässig.

8.5 

Zu begrünende Flächen
bei diesen ist eine Befestigung und Verdichtung der Bodenfläche nicht zulässig.

8.6 Die als Vorgarten gekennzeichneten Flächen (7m Vorgartenzone) sind gärtnerisch zu gestalten.
Mindestens einer der unter 8.3 geforderten Bäume ist im Vorgarten anzuordnen.
Die versiegelten Flächen sind zu minimieren.

8.7 Zufahrten, Park- und Stellplätze sind wasserdurchlässig als befestigte Vegetationsflächen, Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

8.8 Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon ist eine Abgrabung bis max. 1,0 m Tiefe auf maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge.

9 Klima-/ Umweltschutz

Zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Fotovoltaikanlagen, sind bei der Errichtung von Gebäuden bereits die Anschlussmöglichkeiten für diese Einrichtungen vorzusehen (z.B. durch die Verlegung von Leerrohren).

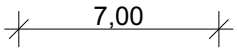
10 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Die Aufstellung von Stromverteilerkästen hat auf den Baugrundstücken zu erfolgen.

11 Sonstiges

11.1

Blaue Maßangabe in Metern, z.B.11,00 m für Baugrenzen

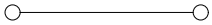
11.2 

Übrige Maßangaben in Metern, z.B. 7,00 m für Vorgartenbereiche

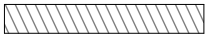
11.3

Höhenlinien mit Metern ü.NN , z.B. 546,00 m

B Hinweise

1 
bestehende Grundstücksgrenze

2 ***241/3***
Flurnummer, z.B. *241/3*

3 
vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

4

Biotop, z.B. 185.04
Die als Biotop gekennzeichneten Flächen sind von jedweder Bebauung und gärtnerischen Nutzung freizuhalten.

5 Für Einfriedungen gilt die gemeindliche Einfriedungssatzung.

6 Für Garagen und Stellplätze gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.

7 Für die nicht bebauten Freiflächen, ausserhalb der Bauräume, gilt die Verordnung zum Schutz des Baumbestands in der Gemeinde Schondorf am Ammersee (Baumschutzverordnung - Baum Sch VO)

8 Bei Bauvorhaben im Nahbereich von Gewässern sind bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasserereignisse zu treffen.

8 Bodenschutz

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Landsberg am Lech einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

9 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung und Abfallentsorgung

9.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbands der Wasserversorgungsgruppe Ammersee-West sowie an die zentrale Abwasserbeseitigung der Ammerseewerke gKU anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) zu erstellen.
Die Wasserabgabesatzung WAS- der Wasserversorgungsgruppe Ammersee-West vom 01.01.2017 und die Entwässerungssatzung -EWS -Ammerseewerke gKU vom 03.04.2012 sind zu beachten.

9.2 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.

9.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern.

Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten für Flächen bis 1.000 m^2 grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 und A 138 zu beachten.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rohr-Rigolen-Systeme mit vorgeschalteten Absetzanlagen mit Filtersack anzustreben.

Ist eine Versickerung trotz erfolgter Sickerversuche nicht möglich, so sind vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o.ä.).

9.4 Hinsichtlich der Lagerung von Heizöl oder Kraftstoffen bzw. beim Umgang mit sonstigen wassergefährdenden Stoffen sind die Anlagen- und Fachbetriebsverordnung (VAwSF) und die dazugehörigen Vollzugsbekanntmachungen (VVAwSF) zu beachten.

9.5 Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Landsberg am Lech zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

10 Energieversorgung / Klimaschutz

10.1 TH 12055 Trafohäuschen , zb mit der Nummer TH12055

10.2 Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energien zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten.

11.3 Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

11.4 Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zur Bewässerung der Freiflächen zu sammeln (Zisterne) und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

12 Denkmalschutz

12.1 Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech anzuzeigen.

12.2 Unter Bezugnahme auf Art. 8 Abs. 1 DSchG wird darauf hingewiesen, dass zur Anzeige sowohl der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks, als auch der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, verpflichtet sind. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

12.3 Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

13 Eingriffsregelung nach dem BNatSchG

Im Rahmen der vereinfachten Vorgehensweise zur Beurteilung des Eingriffes wird festgestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, da die Eingriffe auch ohne planerische Entscheidung zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

14 Spezieller Artenschutz

14.1 Zum Schutz von Brutvögeln ist das Fällen von Bäumen nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig. Der Abriss von Bestandsgebäuden ist zum Schutz von Fledermäusen nur in den Monaten April oder September zulässig. Hiervon abweichend sind Abrissmaßnahmen in anderen Zeiträumen zulässig, sofern zu fällende Bäume bzw. abzureißende Gebäude von qualifiziertem Fachpersonal in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde freigegeben werden.

14.3 Beim Auffinden von Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie sowie europäischer Vogelarten bei den vorgenannten Fachkontrollen im Rahmen von Baumfällungen oder dem Gebäudeabriss sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen.

15 Weitere Hinweise

15.1 Grundwasser, Drainagen

Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor.
Sie sind eigenverantwortlich von den Bauherren zu überprüfen.
Aufgrund der Lage ist mit staunassem Untergrund, Schichtwasseranfall und schwankenden, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird deshalb empfohlen, die Kellergeschosse in wasserundurchlässiger Bauweise (WU-Beton) zu errichten. Es wird weiter empfohlen, Lichtschächte und Lichthöfe bautechnisch so auszuführen, dass hierüber kein Wasser in darunterliegende Geschosse eindringen kann.

15.2 Bauvollzug

15.2.1 Die festgesetzten Baugrenzen und die Freiflächengestaltung sind im Erdgeschossgrundriss des Baugesuchs nachrichtlich einzutragen. Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der das Nivellement des gesamten Baugrundstücks, den gesamten Baumbestand, sowie sämtliche befestigen Bereiche wie Terrassen, Zufahrten, Wege, Pflanzungen beinhalten muss.

15.2.2 Bei Gebäuden, die an Gewässern angrenzen, ist ein Geländeschnitt mit Höhenangabe des Gewässers dem Bauantrag beizulegen.

15.2.3 Die Pflanzungen entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Einzug durchzuführen.

Kartengrundlage:	Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LDBV Bayern 2016
Maßentnahme:	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger:	Schondorf am Ammersee, den .... (Edgar Bürger) ..... (plan.ed GmbH Manfred Huber)
Gemeinde:	Schondorf am Ammersee, den .... (Alexander Herrmann, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

zum Bebauungsplan „Möwenweg“, Gemeinde Schondorf am Ammersee

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 00.00.0000 gefasst und am 00.00.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom……bis…… Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich diesbezüglich zu äußern.

3. Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis , die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

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

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

Schondorf am Ammersee, den ……..

(Siegel)

.....
(Alexander Herrmann, Erster Bürgermeister) .

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB am ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes nebst Begründung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft.

Schondorf am Ammersee, den ……..

(Siegel)

.....
(Ralf Müller, Geschäftsstellenleiter) .

WA
WH 6,0
FH 9,0
SD DN 28°-45°
0
ED
Am Eichet
Möwenweg
Elsvogelweg
Wildentenweg
BIOTOP 185.05
BIOTOP 185.04
SCHONDORF
241/1
241/2
241/3
241/4
241/5
241/9
241/10
241
232
232/3
232/4
231/1
231/2
231/4
231/5
230
242
1 Ga
OW
2 WE