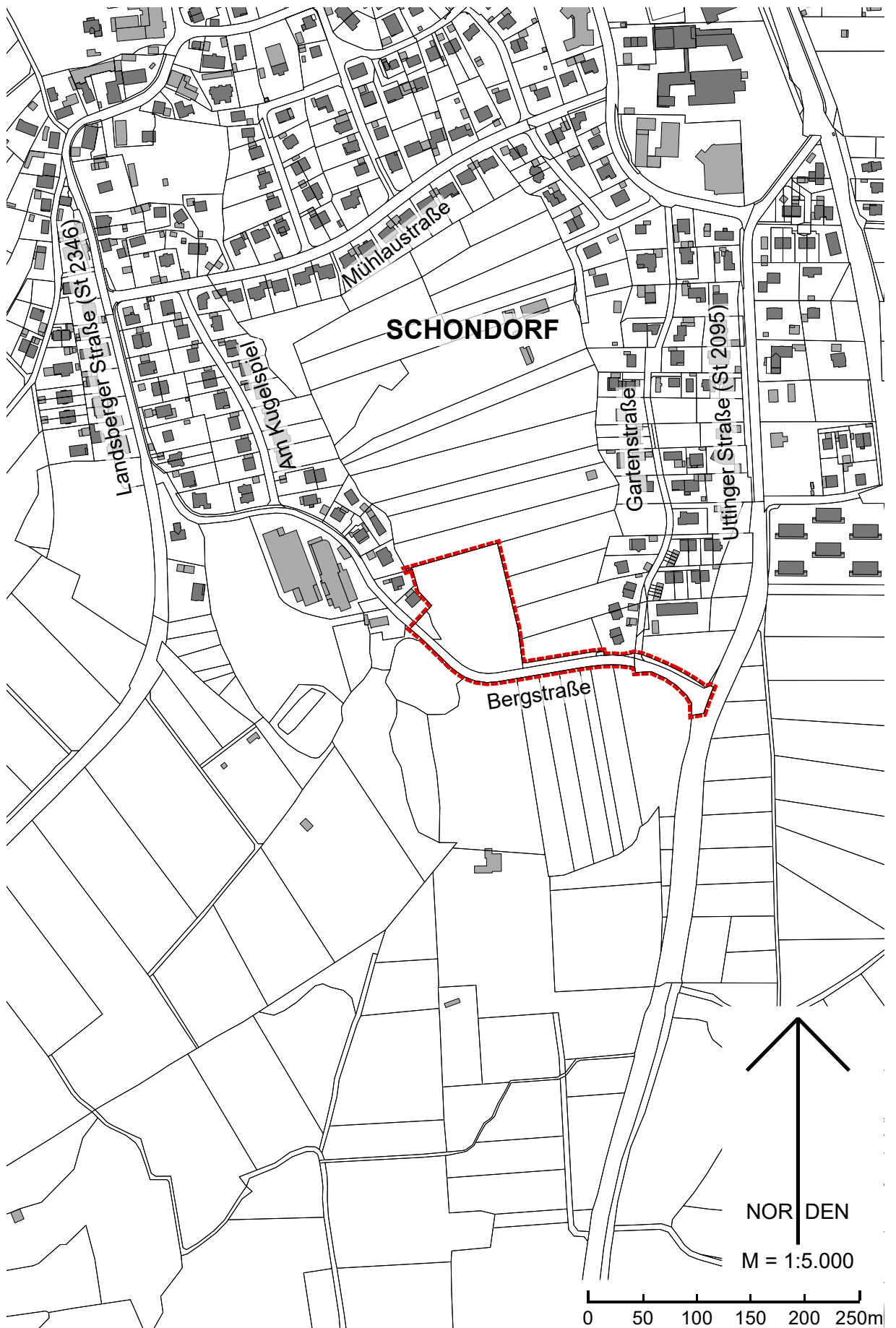


Gemeinde	Schondorf am Ammersee Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	KITA Bergstraße
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Berchtold, Kalpakas QS: Goe
Aktenzeichen	SOD 2-59
Plandatum	21.02.2024 mit Ergänzung vom 24.04.2024 (Vorentwurf)

Satzung

Die Gemeinde Schondorf am Ammersee erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2022.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Sportgebiet Bergstraße, in Kraft getreten am 05.12.1997.“

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich


- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Fläche für den Gemeinbedarf



Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kinderbetreuung und öffentliche Verwaltung: Zulässig sind nur Einrichtungen zur Kinderbetreuung (Kinderkrippe und Kindergarten) sowie Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 3.500** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 3.500 qm
- 3.2 Für Freiflächen-Anlagen (z.B. Spiel- und Sportflächen) wird eine zusätzliche Grundfläche von 1.000 m² festgesetzt.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
- 3.4  **560,3** Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 560,3 m ü. NHN
- 3.5 **WH 4,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 4,5 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.6 **FH 5,5** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 5,5 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

4.1  Baugrenze

4.2 Freiflächen-Anlagen (z.B. Spiel- und Sportflächen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Es gilt eine abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind (sog. Zeilenbauweise).

5 Stellplätze und Nebenanlagen

5.1  Fläche für Stellplätze

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt 50 m² sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Die Dachneigung darf max. 15° betragen.

6.2 Die Dächer sind zu mind. 40 % zu begrünen.

6.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe um max. 0,5 m überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 m von der Außenwand eingerückt sind.

7 Verkehrsflächen


7.1  Straßenbegrenzungslinie

7.2  öffentliche Verkehrsfläche

7.3 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

7.4 Abweichend von § 5 Abs. 3 Satz 3 der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist kein 2,5 m breiter Bepflanzungsstreifen nach jeweils 4 Stellplätzen anzulegen.

8 Grünordnung

- 8.1  zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5,0 m abweichen.
- 8.2 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten.
- 8.3 Es sind insgesamt 19 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
- 8.4 Mindestpflanzqualitäten:
- Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.
- 8.5 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

9 Natur- und Artenschutz

Erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplans.

10 Aufschüttungen, Abgrabungen und Einfriedungen

- 10.1 Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m zulässig, Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,5 m.

Die natürlichen Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereichs und zu den Nachbargrundstücken sind beizubehalten.

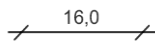
- 10.2 Ergänzend zur Einfriedungssatzung der Gemeinde Schondorf sind Einfriedungen sockelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 7 cm auszuführen. Abweichend von § 2 Abs. 1 und Abs. 6 der gemeindlichen Einfriedungssatzung sind auch Metallzäune als Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,2 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

11 Wasserwirtschaft



Wasserflächen (Entwässerungsgraben)

12 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

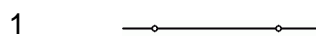


Biotop mit Biotopteilflächen Nummer



Landschaftsschutzgebiet Ammersee-West

C Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



Flurstücksnummer, z.B. 1116



bestehende Bebauung



geplante Bebauung inkl. spätere Erweiterungsmöglichkeit



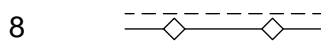
Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN, gem. Vermessung vom 04.11.2022 durch Geosys-Eber Ingenieure, München
natürliches Gelände gemäß Festsetzungen A10.1 und A10.2



Straßenhöhen, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 559,0 m ü. NHN, gem. Vermessung vom 04.11.2022 und 10.10.2023 durch Geosys-Eber Ingenieure, München




Böschung gem. Vermessung vom 04.11.2022 durch Geosys-Eber Ingenieure, München



Stromleitung (20 kV, Erdkabel) inkl. Schutzbereich (2,0 m)



Geplantes Straßenbegleitgrün, gem. Vorplanung Neubau Gehweg vom 14.03.2024 durch Arnold Beratende Ingenieure und Architekten, Kissing
(über öffentliche Verkehrsflächen gem. Festsetzung A7.2)

- 10  Geplante Straßenbäume gem. Vorplanung Neubau Gehweg vom 14.03.2024 durch Arnold Beratende Ingenieure und Architekten, Kissing
- 11 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.
- 12 Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Schondorf am Ammersee in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Stellplatzsatzung
 - Einfriedungssatzung
 - Baumschutzverordnung
- 13 Grünordnung
- 13.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 13.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- | | |
|---|--|
| <p><u>Bäume:</u></p> <p>Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)</p> <p>+ heimische Obstbaumsorten</p> | <p><u>Sträucher:</u></p> <p>Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)</p> |
|---|--|

- 14 Artenschutz
- 14.1 Die Anforderungen des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatschG sind zu beachten.
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. §§ 39 und 44 BNatSchG dürfen Hecken, Gebüsche oder Gehölze nur vom 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) auf den Stock gesetzt oder entfernt werden. Vor der Entfernung von Bäumen sind diese – auch in der gesetzlich zulässigen Zeit aufgrund potentieller Fledermaus-Quartiere – von einem qualifizierten Sachverständigen auf Brutstätten und Höhlen zu überprüfen. Das Ergebnis der Prüfung ist der unteren Naturschutzbehörde vor der Fällung vorzulegen. Sollten während der Fällung besetzte Brutstätten oder Höhlen gefunden werden, sind die Fällarbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Naturschutzbehörde ist zu informieren.
- Gebäude sind vor Abriss oder Kernsanierung von einem Sachverständigen auf besonders und streng geschützte Arten zu untersuchen. Freistehende, an Gebäuden angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände sind transluzent auszuführen oder mit geeigneten, sichtbaren Markierungen zu versehen.
- Beim Auffinden von Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie sowie europäischer Vogelarten bei Fachkontrollen im Rahmen von Baumfällungen oder dem Gebäudeabriss sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen.
- 14.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen
- Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.
- 15 Denkmalschutz
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 16 Wasserwirtschaft
- 16.1 Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.

- 16.2 Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren. Unverschmutztes Niederschlagswasser muss, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben und die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erfüllt sind, auf dem Grundstück breitflächig versickert werden.
- 16.3 Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Oberflächenwasser nicht über Nachbargrundstücke abfließt.
- 16.4 Die Gebäude sind gegen Grund- oder Hangschichtenwasser 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.
- 16.5 Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

17 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2022
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.

Gemeinde Schondorf am Ammersee, den

.....
Alexander Herrmann, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.04.2024 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.04.2024 aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt.
6. 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

7. Ausgefertigt

Schondorf am Ammersee, den

(Siegel)

.....
Alexander Herrmann, Erster Bürgermeister

8. 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 über 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 am Ammersee, den

(Siegel)

.....
Alexander Herrmann, Erster Bürgermeister