

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 / Be

planzeichnerische Änderungen  
- Anpassung Baugrenzen bei Grundstücken Fl.Nr. 135/3 und 135/6  
- Anpassung Gehölzstrukturen bei Grundstücken Fl.Nr. 135/3 und 135/6  
- Ergänzung öffentlicher Fußweg bei Grundstück Fl.Nr. 149/4

Plandatum  
12.06.2024 (3. Entwurf)  
(Änderungen gegenüber 2. Entwurf in rot)  
10.07.2019 (2. Entwurf)  
13.06.2018 (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.

- 1 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.
- 2 Art der baulichen Nutzung**  
**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNutzungsverordnung – BauNVO.  
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**  
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.
- Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.1** Baugrenze
- 3.2** Abstandsflächen (s. Hinweis 9): Die Geltung der Regelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BauBO wird angewendet.  
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 Abstandsflächenhöhe 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 Abstandsflächenhöhe 0,4 m beträgt.  
Soweit sich bei der Ausnutzung des festgesetzten Baufensters auf dem Grundstück Fl.Nr. 143/1 zur südlich gelegenen Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 149 Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als nach der Satzung der Gemeinde Schondorf a. Ammersee über abweichende Maße der Abstandsflächen in ihrer jeweils gültigen Fassung vorgeschrieben, werden diese für zulässig erklärt.

- 4 Verkehrsflächen, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten und Zuwege**
- 4.1** Öffentlicher 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 Uferbereich
- 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.



- 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 Facharbeiten 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 (HQ<sub>100</sub>-Fläche des Ammersees) sind nicht zulässig.
- 8 Vermaßung**  
Maßzahl in Metern, z.B. 15,0 m

- B Nachrichtliche Übernahme**
- 1** Überschwemmungsgebiet: HQ<sub>100</sub>-Fläche am Ammersee Der Wasserstand HQ<sub>100</sub> liegt bei 534,96 Meter über Normalnull, Deutsches Haupthöhennetz (m ü NN DHHN).
- 2** Innerhalb des 60 m-Bereichs des Ammersees sind Anlagen am Gewässer gemäß Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) genehmigungspflichtig.
- 3** Biotop mit Teilflächen-Nr., z.B. 7932-0177-013
- 4** Landschaftsschutzgebiet „Ammersee-West“
- 5** Vogelschutzgebiet „Ammerseegebiet“
- 6** Bodendenkmal D-1-7932-0062 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- 7** 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)
- 8** Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen im gesamten Planungsgebiet einer vorherigen denkmalsrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 9** Archaische Bodenfunde sind gemäß Art. 8 BayDSchG meldepflichtig.
- 10** Es gelten die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG.

- C Hinweise**
- 1** vorhandene Grundstücksgrenze
- 2** 116/2 Flurstücksnummer, z.B. Fl.-Nr. 116/2
- 3** vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- 4** Ammersee mit Verlandungsflächen
- 5** Bachlauf, teilweise verrohrt (Verlauf angenommen)
- 6** Abwasserhauptsammler der Ammerseerwerke gKÜ
- 7** zu fallende Gehölze
- 8** Abstandsflächen  
Es gilt die Abstandsflächenatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 9** Hochwasserschutz  
Ist eine Bebauung im hochwassergefährdeten Überschwemmungsgebiet unvermeidbar, so ist eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich. Zum Beispiel kann durch das bauliche Höhenprofil 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.
- 10** Wasserwirtschaft  
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Das bebauten Gebiet ist über das Trennsystem entwässert.  
Unverschmutztes Niederschlagswasser muss, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben und die Voraussetzungen der erlaubnissreifen Benutzung der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFVVO) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWV) 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 Gemeingebrauchs 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 (TRENWG) 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 Baugebiete am See gilt:
- Möglichst keine Direkteinleitungen von gesammeltem Niederschlagswasser über Rohrleitungen
  - Einleitungen sind möglichst breitflächig und naturnah zu gestalten (z.B. über Gräben, Kiesbetten 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 Erholungsflächen
  - 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 verstärktem 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 Hangschiebenwasser 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.
- 11** 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.
- 12** Grünordnung  
Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächenzustellungspläne 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.

**13 Leitungen**  
Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen (und Ersatzpflanzungen) zu diesen Leitungen sind einzuhalten.  
Ein Schutzstreifen von 2 Metern auf beiden Seiten der Kanaltrasse des Abwasserhauptsammlers der Ammerseerwerke gKÜ ist einzuhalten.  
Im Nahbereich von Glasfaserkabeln ist das Merkblatt „Hinweise zum Schutz unterirdischer Glasfaser - Versorgungsanlagen“ zu beachten.

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023  
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 11.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

2. 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 ausgelegt.

3. 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.

4. 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 29.03.2019 bis 30.04.2019 öffentlich ausgelegt.

5. 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.

6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2019 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.07.2019) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.11.2020 bis 04.12.2020 erneut öffentlich ausgelegt.

7. 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. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2020 bis 04.12.2020 erneut beteiligt.

8. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2024 wurde gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

9. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut eingeholt.

10. 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

11. Ausgefertigt Schondorf am Ammersee, den .....  
(Siegel) Alexander Herrmann, Erster Bürgermeister

12. 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 Stunden 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) Sandra Meissner, Geschäftsstellenleiterin

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

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