

Gemeinde **Schondorf am Ammersee**
 VG Schondorf
 Lkr. Landsberg am Lech
 An der Point-Nord

Bebauungsplan

Planfertiger **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

SOD 2-47 Bearbeiter: Goe / Be

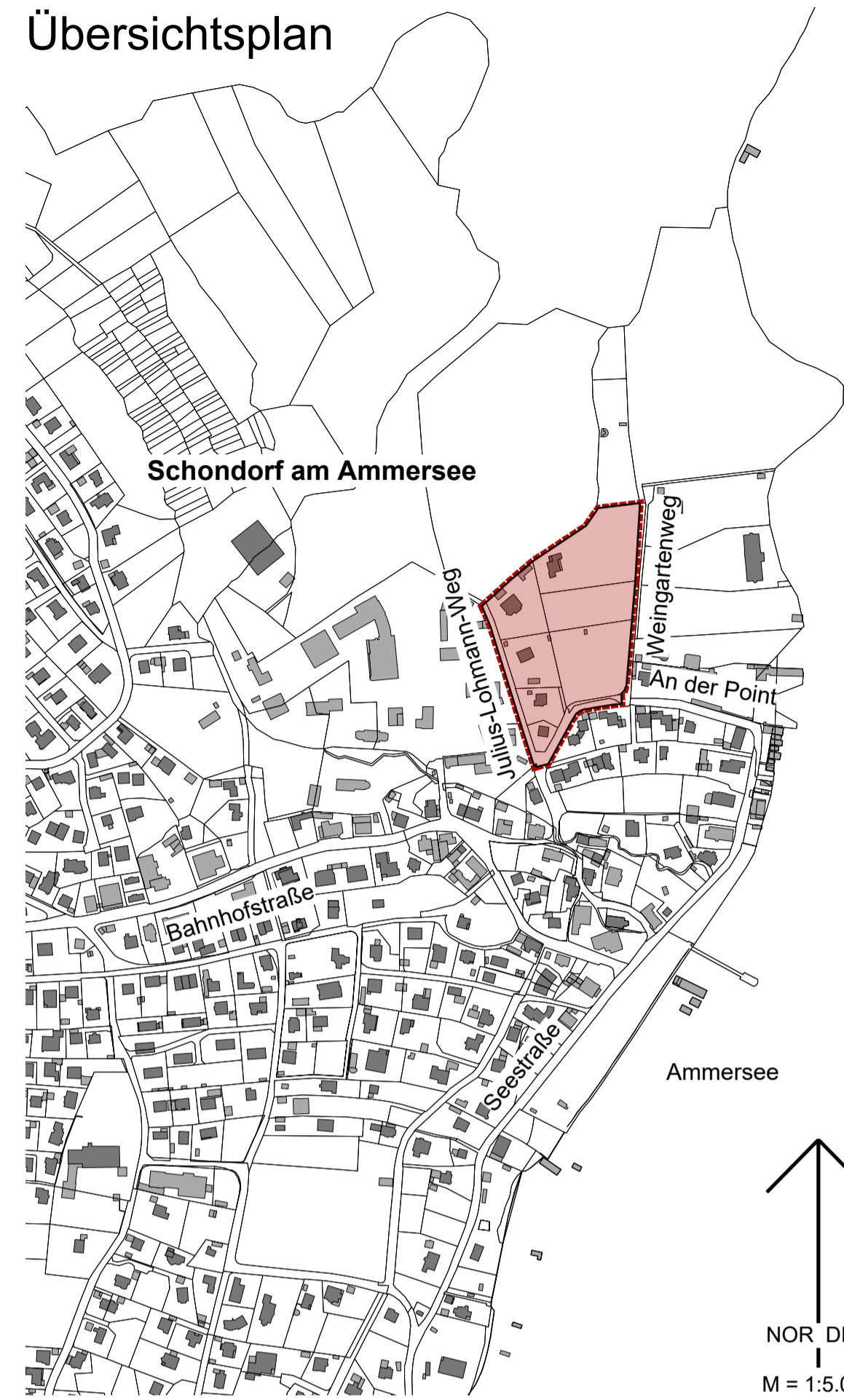
Plandatum 06.04.2022 (Satzungsbeschluss)
 29.09.2021 (2. Entwurf)
 23.09.2020 (Entwurf)
 08.11.2017 (Vorentwurf)



Satzung

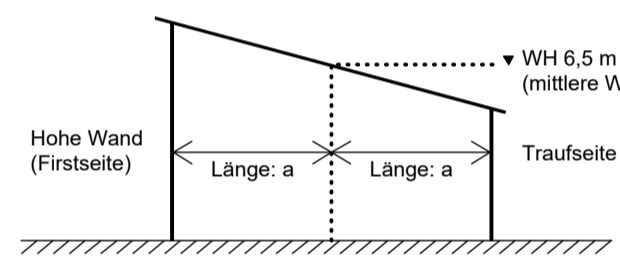
Die Gemeinde Schondorf am Ammersee erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 10, 13a und 13b Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Übersichtsplan



A Festsetzungen

- 1 Geltungsbereich
 ■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNutzungsverordnung – BauNVO.
 Im WA 1 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
 Im WA 2 sind sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
 3.1 GR 250 Höchstzulässige Grundfläche, z.B. 250 m²
 Im WA 2 sind nur Hauptgebäude mit einer Grundfläche von höchstens 150 m² zulässig.
 3.2 Die nach A 3.1 höchstzulässige Grundfläche darf für Wohngebäude je Baugrundstück durch die Grundfläche von Balkonen, Terrassen, deren Überdachungen und Wintergärten um bis zu 20% überschritten werden.
 3.3 Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche gemäß A 3.2 durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist um bis zu 80 % zulässig.
 Wasserdurchlässig ausgebildete Flächen sind zusätzlich erlaubt. Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, auf denen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte liegen, sind zusätzlich erlaubt, sie werden nicht auf die höchstzulässige Grundfläche angerechnet.
 3.4 Die höchstzulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,5 m.
 Bei Gebäuden mit Pultdächern gemäß Festsetzung A 5.1 entspricht die zulässige Wandhöhe der mittleren Wandhöhe. Die mittlere Wandhöhe wird mittig an der Giebelseite zwischen der hohen Wand (Firstseite) und der Traufseite gemessen. Die mittlere Wandhöhe wird von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (EFH) bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut gemessen. Folgende Schemazeichnung verdeutlicht die Bemessung der Wandhöhe bei Gebäuden mit Pultdächern:



NOR DEN
 M = 1:5.000

- 5.5 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind parallel zu Außenwänden oder in gleicher Neigung wie die jeweiligen Dachflächen anzubringen.
- 6 Grünordnung
 6.1 Grundstücksflächen, welche weder überbaut, noch als Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten genutzt werden, sind wasserdurchlässig zu belassen, gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 6.2 Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.
 6.3 Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Auf dem Grundstück Fl.Nr. 496/2 ist für die Bebauung innerhalb des Baugebiets WA 1 unter Beachtung des zu erhaltenden Baumbestands eine Zufahrt zum Julius-Lohmann-Weg von 3,0 m Breite zulässig.
 6.4 zu erhaltender Baum
 Die zu erhaltenden Bäume sind bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
 6.5 zu pflanzender Baum
 Die Pflanzstandorte sind frei wählbar.
 6.6 Auf privaten Baugrundstücken ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche jeweils 1 heimischer Laubbau- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die zu erhaltenden Bäume gemäß Festsetzung A 6.4, zu pflanzende Bäume gemäß Festsetzung A 6.5 sowie bestehende Bäume sind anzurechnen.
 6.7 Die festgesetzten Baumpflanzungen sind bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Hauptgebäude auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen.
 6.8 Mit Pflanzgebot festgesetzte Gehölze und Bäume sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode als heimischer Laubbau- oder hochstämmiger Obstbaum zu ersetzen.
 6.9 Stützmauern sind auf Grundstücksgrenzen unzulässig. An Grundstücksgrenzen ist an das vorhandene Gelände anzuschließen.
 6.10 Zäune und Einfriedungen sind unter Beachtung der Einfriedungssatzung der Gemeinde Schondorf in der Fassung vom 18.02.2009 auszuführen. Abweichend hiervon sind Einfriedungen sockelfrei mit einem Bodenniveau von mindestens 10 cm auszuführen.

- 9 Werbeanlagen
 9.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig; Fremdwerbung ist ausgeschlossen.
 9.2 Werbeanlagen sind als bedruckte oder beklebte Platten mit einer maximalen Größe von 1,0 m² an Gebäuden zulässig; diese sind in die Fassade zu integrieren.
 9.3 Nicht zulässig sind
 • Werbeanlagen an Einfriedungen und in Vorgärten.
 • Werbeanlagen, die oberhalb des Brüstungsbereiches des 1. Obergeschosses angebracht werden
 • selbstleuchtende (nicht hinterleuchtete) Werbeanlagen, Werbeanlagen in Form laufender Schriften,
 • sich bewegende Reklame oder Scheinwerfer

- 10 Leitungen
 Abwasserhauptsammler der Ammerseerwerke gKU
 Der Kanal darf nicht überbaut werden. Eine Schutzstreifenbreite von 2 Metern auf beiden Seiten der tatsächlichen, vor Ort festzustellenden Kanalartrasse ist freizuhalten. Zusätzliche Baumpflanzungen sind nicht zulässig. Der vorhandene Baumbestand ist aus naturschutzfachlichen Gründen zu belassen.
- 11 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 11.1 Abgrenzung von unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung
 11.2 Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der Nutzung
- 12 Bemaßung
 Maßzahl in Metern, z. B. 8,0 m

- 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 Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss fachgerecht erfolgen.
 12 Grünordnung
 Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächen-gestaltungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialan-gaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung
 Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Schondorf liegt derzeit vor in der Fas-sung vom 15.07.2009 und ist rechtsverbindlich seit 22.07.2009.
 Gebäude und Anlagen, die zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind, sind ge-genüber Windwurf des Baumbestandes konstruktiv zu sichern.
 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die er-forderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen (und Ersatzpflanzungen) zu diesen Leitungen sind einzuhalten.
 13 Spezieller Artenschutz
 Zur Konfliktvermeidung sind zur Reduzierung der Lichtverschmutzung mit einherge-hender Vergrämung von Fledermäusen, sofern nicht auf eine Beleuchtung verzichtet werden kann, während der Bauphasen und an Neubauten nachts nur LED-Beleuchtungen mit einer Farbtemperatur von kleiner als 2000 Kelvin (bersteinfar-ben – amber) bis maximal 3000 Kelvin (warmweiß) zu wählen.

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs-plan ist damit in Kraft getreten.
 Schondorf, den
 (Siegel)
 (Sandra Meissner, Geschäftsstellenleiterin)
- Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 02/2019.
 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)



- Die Wandhöhe wird bei Gebäuden mit Sattel- und Walmdächern gemäß Festsetzung A 5.1 von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (EFH) bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut gemessen.
 Die zulässige Wandhöhe bei Gebäuden mit Flachdächern gemäß Festsetzung A 5.1 wird von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (EFH) bis zum höchsten Punkt der Attika gemessen.
 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (EFH) darf hierbei maximal 0,30 m über der Geländeoberfläche gebäudemittig liegen. Ist aus Gründen des Hochwasserschutzes eine darüber liegende Gebäudehöhenstellung notwendig, so ist der Wert 0,30 m über Geländeoberfläche übersteigende Wert auf die Wandhöhe anzurechnen.
 3.5 Die Wandhöhe von Garagen ist auf höchstens 3,5 m begrenzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
 3.6 Die max. Firsthöhe bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern beträgt 11,0 m.
 Die Firsthöhe wird von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (EFH) bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen.
- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen, Zahl der Wohnungen
 4.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt.
 4.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 4.3 Baugrenze
 4.4 Es sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Ein Doppelhaus gilt dabei als ein Wohngebäude.
- 5 Gestaltung von Gebäuden
 5.1 Als Dachform für Hauptgebäude sind Walmdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung bis zu 40° sowie Pultdächer und Flachdächer zulässig.
 5.2 Die Hauptfirstrichtung muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
 5.3 Fassaden
 Verspiegelte Fassaden oder reflektierende Metallfassaden sind nicht zulässig.
 5.4 Dacheindeckung
 Reflektierende Materialien sowie Glanzengoben sind nicht zulässig.

NOR DEN
 M = 1:1.000

- 7 Verkehr und Stellplätze
 7.1 Straßenbegrenzungslinie
 7.2 Öffentliche Verkehrsfläche
 7.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 7.4 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schondorf in der Fassung vom 04.05.1994.
- 8 Spezieller Artenschutz
 8.1 Zum Schutz von Brutvögeln ist das Fällen von Bäumen nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Vor Sanierung, Renovierung oder Abriss von Gebäuden sind diese von einer sachverständigen Person auf Fledermausquartiere und Nistplätze für gebäudebrütende Arten zu überprüfen. 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 fallende Bäume bzw. abzureißende Gebäude von qualifiziertem Fachpersonal in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde freigegeben werden.
 Beim Auffinden von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen. Erforderliche konfliktvermeidende Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen sind gemäß den Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung des Biologen Dr. Knut Neubeck vom 12.09.2018 (s. Anlage 2 der Begründung) umzusetzen.
 8.2 Die mit „I“ gekennzeichneten Bäume sind aus artenschutzrechtlichen Gründen zu erhalten. Störungen jeglicher Art sowie Beschädigungen (auch im Wurzelbereich) sind zu unterlassen. Bauliche Maßnahmen im Nahbereich (innerhalb des Kronendurchmessers) sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dies gilt auch für Pflegemaßnahmen (Rückschnitt, Fällung, etc.) an benachbarten Bäumen, die sich auf die gekennzeichneten Bäume auswirken können. Die einschlägigen Rechtsnormen und Richtlinien zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen sind zu berücksichtigen. Rückschnitte sind in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. nicht zulässig. Die Abwehr von unmittelbar drohenden Gefahren ist hiervon ausgenommen.
 8.3 An den zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind vor Beginn der Bauarbeiten je Grundstück je ein Nistkasten für Höhlenbrüter und ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter anzubringen.
 An den Gebäuden ist nach Fertigstellen der Gebäudehülle der Hauptgebäude je ein Nistkasten für Höhlen- oder Halbhöhlenbesucher anzubringen.
 Alle Nistkästen sind in einer Höhe von 3 m bis 5 m anzubringen und bevorzugt nach Südosten auszurichten.

- B Hinweise
 1 vorhandene Grundstücksgrenze
 2 bestehendes Haupt- und Nebengebäude
 3 Flurstücksnummer, z. B. 540/8/3
 4 Höhenlinie, z. B. 540,0 m ü NN
 5 Eigentümernweg mit öffentlicher Widmung
 6 Gehölzmantel bzw. Baumschutzbereich nach DIN 18920
 7 Abstandsflächen
 Es gilt die Abstandsflächenverordnung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.
 8 Wegen wild abfließendem Oberflächenwasser bei eventuell auftretenden Starkregene-reignissen sollte die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (EFH) mind. 0,30 m über der Geländeoberfläche liegen.
 9 Wasserwirtschaft
 Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Das bebauten Gebiet ist über das Mischsystem entwässert.
 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 (TRENKGW) erfüllt sind, auf dem Grundstück breitflächig versickert werden.
 Der vorgesehene Umgang mit Niederschlagswasser ist den Unterlagen zur Geneh-migungsfreistellung von Vorhaben beizulegen.
 Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Oberflächenwasser nicht über Nachbar-grundstücke abfließt.
 Die Gebäude sind gegen Grund- oder Hangschichtenwasser zu sichern. Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden oder das Grundwas-ser 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 Erdge-schoss-Rohfußbodens so auszubilden, dass bei einem Starkregeneignis das Was-ser nicht ins Haus läuft.
 10 Denkmalschutz
 Archäologische Bodenfunde sind gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) mel-depflichtig.

- Verfahrensvermerke
 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.05.2016 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 23.09.2020 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.09.2020) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2020 bis 04.12.2020 öffentlich ausgelegt.
 5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2020 bis 04.12.2020 beteiligt.
 6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.09.2021 (gebil-ligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.09.2021) wurde gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2022 bis 17.03.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
 7. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2022 bis 17.03.2022 erneut beteiligt.
 8. Die Gemeinde Schondorf am Ammersee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.04.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 06.04.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 Schondorf am Ammersee, den
 (Siegel)
 (Alexander Herrmann, Erster Bürgermeister)
9. Ausgefertigt
 Schondorf am Ammersee, den
 (Siegel)
 (Alexander Herrmann, Erster Bürgermeister)