

Gemeinde

# Schondorf am Ammersee

## Landkreis Landsberg am Lech



Bebauungsplan

**Jaudelschuster**

Flurnummer:

130 Gemarkung Oberschondorf

Entwurfsverfasser:

**PLAN-Z ARCHITEKTEN**  
Häfner - Höck - Lehner  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Klenzestrasse 64, 80469 München  
**MELA LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**  
Michael Eberl  
Auenstraße 23, 80469 München

Vorhabenträger:

**Baugemeinschaft Schondorf GbR**  
c/o Plan-Z Architekten  
Klenzestrasse 64  
80469 München

Planfertiger

**plan.ed GmbH**  
Dipl.Ing.Arch. Manfred Huber M(sc)TUM Climadesign  
Landsberger Str. 64, 86938 Schondorf am Ammersee

Plandatum:

11.11.2020  
10.02.2021  
24.03.2021

# Satzung

Die Gemeinde Schondorf am Ammersee erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10, 12 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 und Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzungen

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzungen (Wandhöhe, Gebäudehöhe, Dachform)

### 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (**WA**) nach § 4 BauNVO  
Nicht zulässig sind:  
– Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
– Gartenbaubetriebe,  
– Tankstellen,  
– sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.  
Zulässig sind nur solche Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.


### 3 Maß der Nutzung

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

3.1.1 **GR 270,6** Höchstzulässige Grundfläche in m<sup>2</sup>, z.B. 270,6 m<sup>2</sup>

3.1.2 **WH 6,50** Höchstzulässige Wandhöhe in Metern (z.B. 6,50 m), gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFB EG) bis Schnittpunkt Aussenwand mit der Dachhaut. Davon ausgenommen sind zukünftige Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an Bestandsgebäuden bis maximal 0,30 m Stärke, sofern ein Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird, sowie Balkon- und Terrassenabsturzsicherungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,10 m.

3.1.3 **FH 10,25** Höchstzulässige Firsthöhe in Metern (z.B. 10,25 m), gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFB EG) bis zur Oberkante First. Davon ausgenommen sind zukünftige Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an Bestandsgebäuden bis maximal 0,30 m Stärke, sofern ein Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird.


3.1.4 **EG**  
 **573,90**  
Höhenkote in Metern über Normal Null (z.B. 573,90 m über NN). Diese, jedem Bauraum zugeordnete Höhenkote dient als Maximalwert für die Einstellung der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (OKFFB EG).

3.1.5 **KG**  
▼ **575,44**  
Höhenkote in Metern über Normal Null (z.B. 575,44 m über NN). Diese, nur dem Bauraum 6 zugeordnete Höhenkote, dient als Maximalwert für die Einstellung der Oberkante des Kellergeschoßfertigfußbodens (OKFFB KG).

3.2 Die höchstzulässige Grundfläche darf um die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 80% 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 durch Kellertreppen und Lichtschächte auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche überschritten werden.

## 4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

4.1  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO).

4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Grundflächen von untergeordneten baulichen Anlagen wie z.B. Balkone, Außentreppen, Dachüberstände, Treppenaufgänge, Lichtschächte, Tiefgaragenrampen und Wintergärten um bis zu 2 m überschritten werden.

4.3 Untergeordnete bauliche Anlagen, die die Barrierefreiheit eines Gebäudes ermöglichen, insbesondere Rampen und Aufzüge, sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4  Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.5 **2Wo** Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen ist in jedem Bauraum per Planeintrag festgesetzt, z.B. 2 Wohnungen

4.6 **0** Es gilt die offene Bauweise

4.7 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind festgesetzt. Zulässig sind zukünftige Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an Bestandsgebäuden bis maximal 0,30 m Stärke, sofern ein Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird.

## 5 Bauliche Gestaltung

5.1 **SD,MsD** Dächer von Hauptgebäuden sind mit Satteldach oder Mansarddach auszubilden.

5.2  Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung






- 5.3 **FD<sub>T</sub>** Für Terrassengeschoss ist Flachdach zulässig.
- 5.4 Für untergeordnete Bauteile und erdgeschossige Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.
- 5.5 Dachgauben dürfen insgesamt pro Dachseite max. 2/3 der Dachlänge einnehmen. Die Gesamtbreite von Dachgauben darf 10 m pro Dachseite nicht überschreiten; Dacheinschnitte sind unzulässig.

## 6 Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Sichtfelder

- 6.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2  Private Verkehrsfläche
- 6.3  Private Verkehrsfläche, Fläche für die Feuerwehr
- 6.4  Straßenbegrenzungslinie
- 6.5  Sichtfeld

Innerhalb der Sichtfelder ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m Höhe.

## 7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

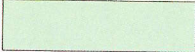
- 7.1  Fläche für Tiefgaragen  
Tiefgaragen sind nur in den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 7.2  Fläche für Garagen
- 7.3  Fläche für Stellplätze

- 7.4 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen gem. §14 BauNVO und verfahrensfreie Bauvorhaben gem. Art. 57 BayBO sind nach Maßgabe der BayBO auf den Baugrundstücken allgemein zugelassen. 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 – GaStellIV).

## 8 Grünordnung und Geländeänderungen

- 8.1  zu erhaltende Bäume



- 8.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, zu begrünen.
- 8.3 Pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein 3 m hoher Baum der einheimischen, natürlichen Vegetation zu pflanzen und zu unterhalten.  
Am gleichen Standort bereits vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden.
- 8.4 Die Mindestüberdeckung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche muss mindestens 50-80 cm (Hang) betragen. Die Oberbodendecke (Humusplanie) darf dabei im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume 60 cm, auf sonstigen Vegetationsflächen 20 cm nicht unterschreiten.
- 8.5  Zu begrünende Flächen
- 8.6 Park- und Stellplätze sind wasserdurchlässig als befestigte Vegetationsflächen, Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.  
Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
- 8.7 Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon ist eine Abgrabung bis max. 1,5 m Tiefe auf maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge.
- 8.8 Abgrabungen, die der landschaftsgärtnerischen Gestaltung dienen, wie z.B. Hangbewältigung an Wegen, sind zulässig.

## 9 Klima-/ Umweltschutz, Einfriedungen

### 9.1 Nisthilfen für geschützte Vogelarten / Vogelschutz

Zur Kompensation des schleichenden Quartiersverlusts für zahlreiche Vogel- und Fledermausarten sind bei allen Wohn- und Gewerbegebäuden ab 6 Meter Wandhöhe mind. 0,2 Quartiere je Laufmeter Fassadenlänge (Summe aller Fassaden), für Gebäudebrüter (Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz, Fledermausarten) an der Ostfassade zu schaffen und dauerhaft zu unterhalten. Das Ergebnis der Berechnung ist immer aufzurunden.

Zur Kompensation des Verlusts von Brutplätzen von baumbewohnenden Vogelarten sind im Geltungsbereich mind. 5 Nistkästen für Höhlenbrüter und 1 Fledermausflachkasten an Bäumen in Süd- oder Ostausrichtung aufzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Gebäude sind vor Abriss oder Kernsanierungen 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.

- 9.2 Einfriedungen  
Entgegen der gemeindlichen Einfriedungssatzung dürfen Einfriedungen nur sockellos, mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Ausführung gelangen.

## 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 und Höhenfestsetzungen

- 11.2  Fläche neue Gebäude mit Balkonen, Terrassen

- 11.3  Höhenlinien mit Metern ü.NN , z.B. 577,00 m

- 11.4  Vorhandenes Gebäude, Denkmal

## B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze

- 2 130 Flurnummer, z.B. 130

- 3  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

- 4  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude, Abbruch

- 5 Für Garagen und Stellplätze gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in der Fassung vom 10.05.1994.

- 6 Für die nicht bebauten Freiflächen, ausserhalb der Bauräume, gilt die Verordnung zum Schutz des Baumbestands in der Gemeinde Schondorf am Ammersee (Baumschutzverordnung - BaumSchVO).

## 7 Bodenschutz

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystem (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden - Mensch und Boden - Grundwasser in den Geltungsbereichen des o.g. Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vor-



handen sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Bodenauffüllungen ableiten lassen oder organeleptische Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall- /Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

## **8 Grundwasser- und Hochwasserschutz**

- 8.1 Es liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. In dem vorliegenden Bericht zur orientierenden Baugrund- und Altlastenuntersuchung vom 21.11.2019 wurden Stauwasserhorizonte angebohrt (z.B. an RKS6 am 16.10.2019 bei 2,37 m unter Gelände). Auch die angesprochenen nassen Kiesschichten deuten auf Staunässe hin.
- 8.2 Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung etc.) , so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
- 8.3 Im Bereich der geplanten Bebauung ist bekannt, dass zeitweise Grundwasserstände auftreten können, die über das dort übliche Grundwasserniveau ansteigen können. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers und der Grundstücksentwässerungsanlagen oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.
- 8.4 Das Plangebiet liegt nach aktueller Datenlage des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim nicht in einem Überschwemmungsbereich HQ 100. Allerdings können infolge von Starkregenereignissen 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 der Fahrhahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

## **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 Wasserabgabebesatzung -WAS- des Zweckverbands 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.
- 9.4 Bei Neubauvorhaben sind die Grundstücksentwässerungen grundsätzlich im Trennsystem auszuführen, d.h. Schmutz- und Regenwasser müssen getrennt abgeleitet werden.  
Gesammeltes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ist über eine flächenhafte Versickerung abzuleiten. Die Versickerung ist genehmigungsfrei, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" eingehalten werden. Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen, Sickerrohre oder –schächte sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt.  
Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor dem Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers von bebauten oder befestigten Flächen in den öffentlichen Mischwasserkanal geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung zu treffen: Der gedrosselte Ablauf in den Vorfluter aus dem gesamten Umgriff darf 10l/s nicht übersteigen. Die Dimensionierung der Rückhalteräume ist gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A117 zu ermitteln. Rückhalteräume sind gegen rückstauenden Abwasser aus dem Mischwasserkanal zu schützen.  
Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) wird hingewiesen.
- 9.5 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.
- 9.6 Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Landsberg am Lech zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

## **10 Energieversorgung / Telekommunikation / Klimaschutz**

- 10.1 Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energien zu verwenden und / oder Solaranlagen zu errichten.
- 10.2 Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.
- 10.3 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).
- 10.4 Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zur Bewässerung der Freiflächen zu sammeln (Zisterne) und/oder als Brauchwasser zu nutzen.
- 10.5 Erforderliche Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sind vom Vorhabenträger eigenverantwortlich beim jeweiligen Sparten Träger zu beantragen.

## **11 Denkmalschutz**

- 11.1 Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech anzuzeigen.
- 11.2 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.
- 11.3 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.

## **12 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).

## **13 Spezieller Artenschutz**

- 13.1 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 fallende Bäume bzw. abzureißende Gebäude von qualifiziertem Fachpersonal in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde freigegeben werden.
- 13.2 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 am Landratsamt abzustimmen.

## **14 Weitere Hinweise**

- 14.1 Grundwasser, Drainagen

Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor. Sie sind eigenverantwortlich von den Bauherren zu überprüfen. Aufgrund der Lage ist mit staunassem Untergrund, Hangwasser, 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.



14.2 Bauvollzug

14.2.1 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 befestigten Bereiche, wie Terrassen, Zufahrten, Wege, Pflanzungen, beinhalten muss.

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

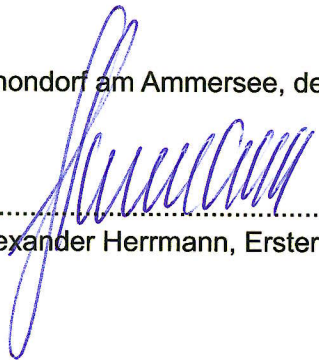
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LDBV Bayern 2016

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

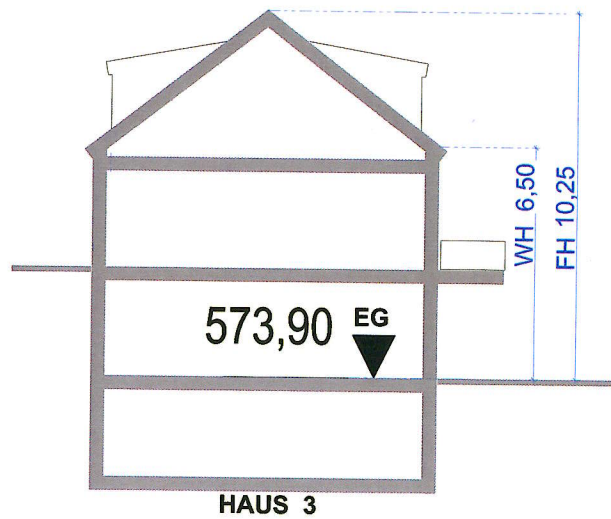
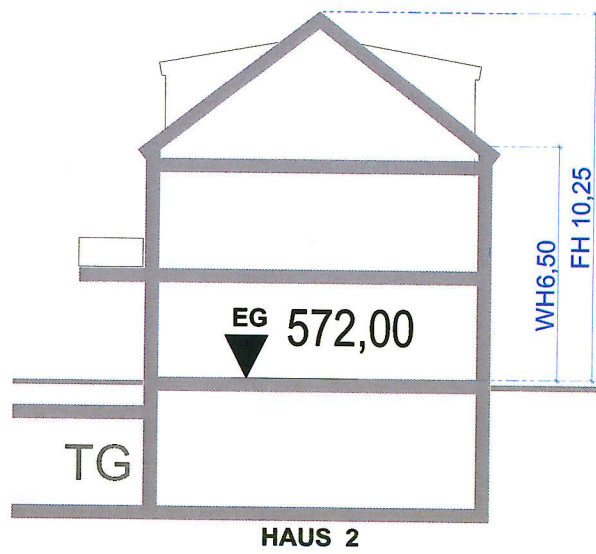
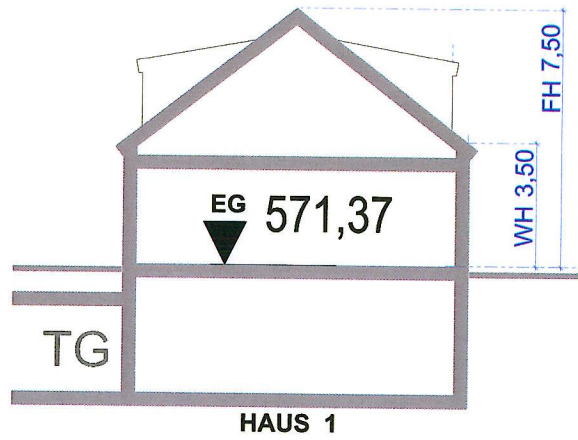
Planfertiger: Schondorf am Ammersee, den .....

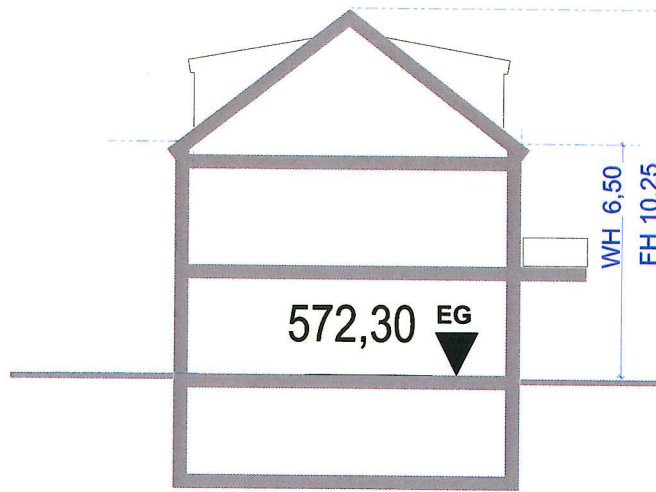
.....  
(plan.ed GmbH Dipl.Ing. Architekt M.Huber)

Gemeinde: Schondorf am Ammersee, den .....

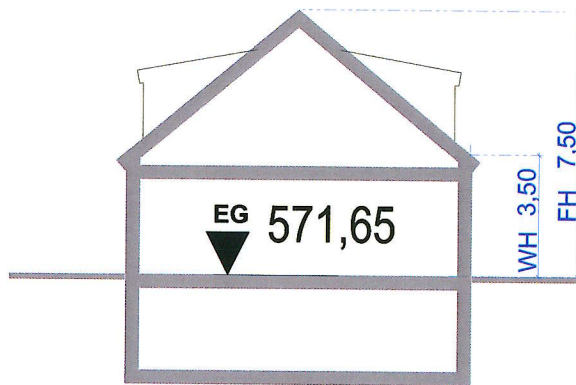
  
.....  
(Alexander Herrmann, Erster Bürgermeister)



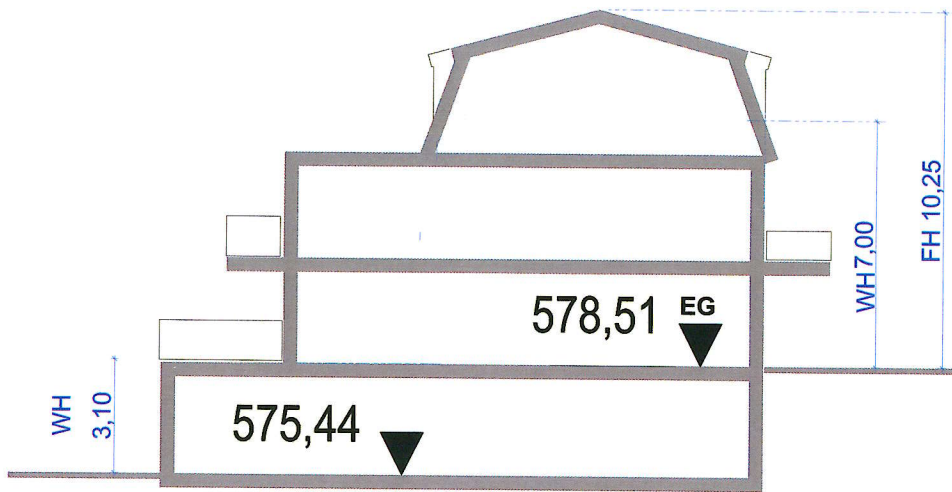




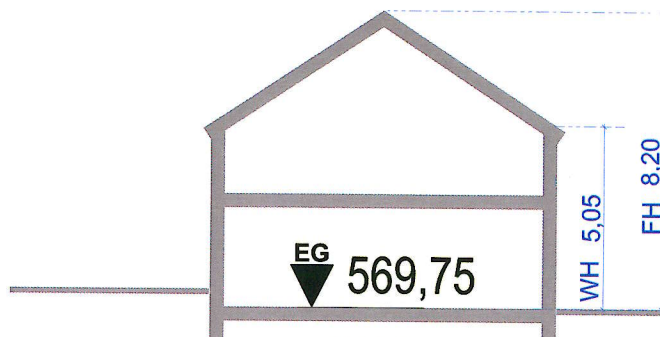
HAUS 4



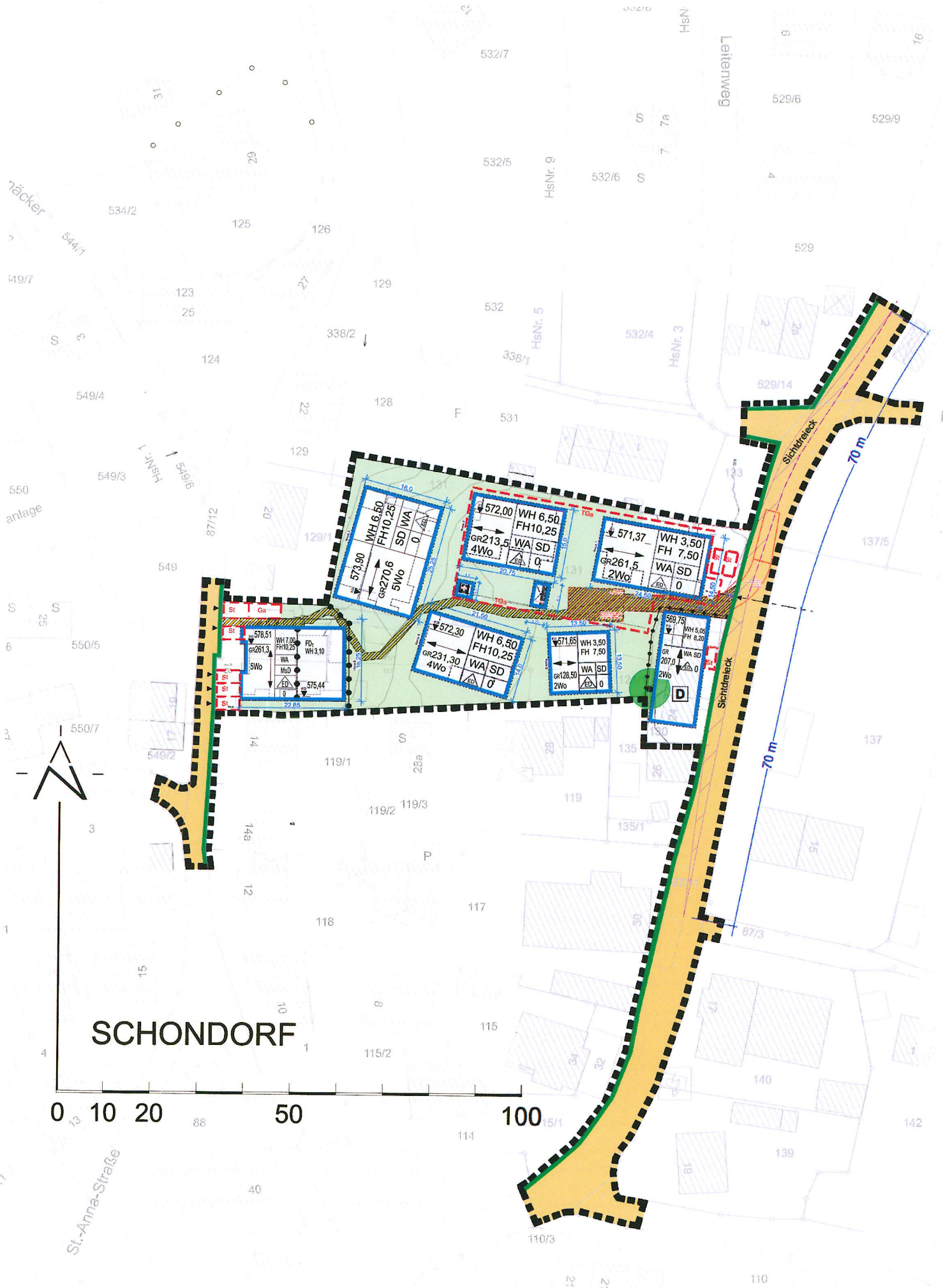
HAUS 5



HAUS 6



DENKMAL



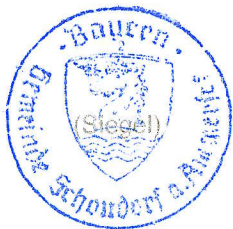
SCHONDORF



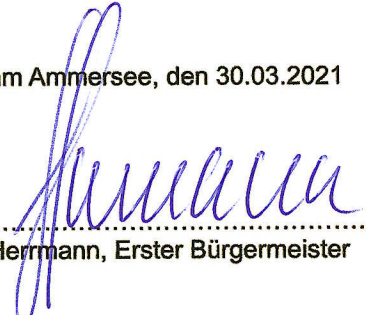


# Verfahrensvermerke

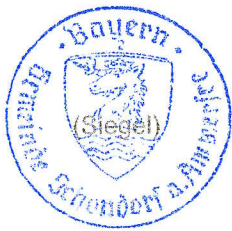
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 04.12.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Fassung vom 11.11.2020 in der Zeit vom 26.11.2020 bis 05.01.2021 stattgefunden.  
Die betroffene Öffentlichkeit hatte somit ausreichend Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich diesbezüglich zu äußern.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.02.2021 wurde mit der Begründung und den umweltbezogenen Daten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.2021 bis 19.03.2021 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.2021 bis 19.03.2021 beteiligt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.03.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 24.03.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



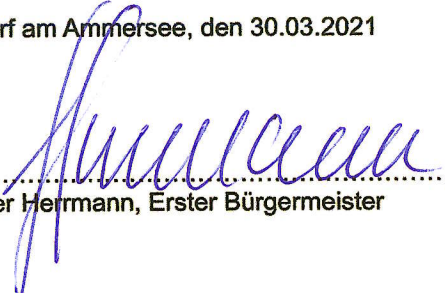
Schondorf am Ammersee, den 30.03.2021

  
.....  
Alexander Herrmann, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt



Schondorf am Ammersee, den 30.03.2021

  
.....  
Alexander Herrmann, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 31.03.2021 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 01.04.2021

  
.....  
Sandra Meissner, Geschäftsstellenleiterin