2. Änderung „Landheim - Sporthalle“

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung
- SO Sondergebiet Landheim
- MI Mischgebiet

3. Maß der baulichen Nutzung
- GR1900 maximal zulässige Grundfläche in m²; z.B. 1900 m²
- II maximale Anzahl der Vollgeschoße, hier z.B. max. 2 Vollgeschoße
- WH maximal zulässige Wandhöhe, hier z.B. 8,50m

4. Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze neu
- geänderte Baugrenze
- Baulinie neu
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

5. Bauliche Gestalt
- DN 30-35 festgesetzte Dachneigung, hier z.B. 30°-35°
- FD nur Flachdach zulässig
- SD nur Satteldach zulässig
- FD / SD Flachdach oder Satteldach zulässig

6. Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche, hier Gemeindestraße
- private Verkehrsfläche Bestand, hier innere Erschließungswege
- private Verkehrsfläche entfällt, hier innere Erschließungswege
- private Verkehrsfläche neu, hier innere Erschließungswege

7. Grünordnung
- Baum zu erhalten
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- private Grünflächen, landschaftsgerecht zu gestalten
- private Grünflächen, parkartig zu gestalten
- private Grünflächen, Gärten
- private Grünflächen, Sportflächen
- Wald

Grünfläche Bestand, siehe hierzu Plan
"Biotop- und Nutzungstypen nach der BayKompV mit Baumbestand"

Hinweise durch Planzeichen

- 447 bestehende Flurnummer, hier z.B. 447
- bestehende Grundstücksgrenze
- 7 Hausnummer, z.B. 7
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- Gewässer Bestand
- Gebäude Abriss
- 547 Höhenlinie mit Höhenangabe, z.B. 547,00m über NN
- B Baufenster Nummer, z.B. Nr. B
- sonstige Bäume (nicht nach BSchVO geschützt)
- Bäume außerhalb des Geltungsbereichs

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **SO** – Sonstiges Sondergebiet
zulässig sind nur:
- Gymnasien und Grundschule mit Internat und Tagesheim.

1.2 **MI** – Mischgebiet: Zulässig sind Nutzungen nach § 6 Bau NVO, außer den in Abs.2 Nr. 6,7 und 8, sowie in Abs.3 BauNVO bezeichneten Nutzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die festgesetzte Wandhöhe berechnet sich von der OK-FFB im EG bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante (Wandhöhen siehe detaillierte Festsetzung durch Planzeichen Pkt. 3).

Im Bereich von Anbauten wie Widerkehren, Querhäuser, etc. darf die Wandhöhe überschritten werden.

2.2 GR – Grundfläche, z.B. 700m2
Die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude darf für Terrassen / Balkone und Fluchttreppen jeweils um max. 25% überschritten werden.

2.2.1 Die Grundfläche darf für Stellplätze und deren Zufahrten bei wasserdurchlässiger Ausführung bis zu 70%, bei wasserundurchlässiger Ausführung um anteilig 10% überschritten werden.

Baulinie:

Zwingende Bauflucht an der Bahnhofstraße

Baugrenzen:

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen:

2.2.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Anlagen für die Gebäudeversorgung sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baufenster auf den Baugrundstücken allgemein zulässig. Unterirdische Anlagen der Grundversorgung sowie Tiefgaragen o.ä., können ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

2.2.3 Balkone, Terrassen, Vordächer, Wintergärten und Fluchttreppen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Abstandsflächen

Die Geltung des Art. 6 BayBO in der Form der Bekanntmachung vom 01.02.2021 wird angeordnet.

4. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

4.1 In den Baufenstern **A2, M** sind nur Flachdächer zulässig. In den Baufenstern **H1, J, K und G** sind sowohl Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-35° als auch Flachdächer zulässig (siehe *Festsetzung durch Planzeichen Pkt.5*).

4.1.1 Flachdächer sind nur in begrünter Ausführung zulässig..

4.1.2 In den Baufenstern **A2, M, G und K** können die Gebäude mit Flachdach zur Belichtung mit einem Oberlicht, z.B. Sheddach, versehen werden.

4.2 In allen anderen Baufenstern sind nur Satteldächer gemäß Nutzungsschablone (siehe *Festsetzung durch Planzeichen Pkt.5*) zulässig.

4.3 Bei einem Satteldach muss der First mittig, parallel zur Traufseite, verlaufen.

4.4 Nebenfirste müssen mindestens 0,40m unter der Hauptfirstlinie zurückbleiben. Die Dachgestaltung ist freigestellt.

4.5 Untergeordnete Bauteile sind auch mit verglasten Dächern zulässig.

4.6 Solarenergieanlagen und Kollektoren sind, soweit umsetzbar, als zusammenhängende rechteckige oder quadratische Flächen auszubilden. Abtreppungen und gezackte Ränder sind unzulässig.

5. Garagen/ Stellplätze

5.1 Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der *„Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung, von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung)“* der Gemeinde Schondorf nachzuweisen.
Für dort nicht erfasste Funktionen sind notwendige Stellplätze nach der Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV- zu ermitteln
Abweichend von der GaStellV, 8.2, sind für 10 Schüler über 18 Jahre 3 Stellplätze nachzuweisen.

5.2 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, jedoch nicht im Bereich freizuhaltender Sichtachsen. Im Bereich privater Grünflächen sind Stellplätze im direkten Anschluss an öffentliche Erschließungsstraßen, ohne eigene Zufahrt, zulässig. Von den für Ersatz- bzw. Neubauten nachzuweisenden Stellplätzen sind mindestens 30 % innerhalb der jeweiligen Baugrenzen oder in deren unmittelbarer Nachbarschaft anzuordnen.

5.3 Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden ist die Dachform freigestellt. Flachdächer sind begrünt auszuführen.

5.4 Nach jeweils 3 Stellplätzen ist ein Baum zu pflanzen, hierfür ist ein mind. 1,50m breiter Pflanzstreifen vorzusehen.

5.5 Die Flächen von Stellplätzen mit deren Zufahrten und die Zufahrten von Garagen/Carport/Nebenanlagen, sowie Terrassen müssen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden. Es 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.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Zur Eingabeplanung ist ein aussagekräftiger Entwässerungsplan vorzulegen, welcher das vorliegende Niederschlagswasserbeseitigungskonzept berücksichtigt.

6.2 Geländeabstützungen/Einfriedungen
Gabionen sind zum Abstützen bzw. Überwinden des Geländes, sowie als Einfriedung unzulässig.
Es gilt die Satzung über Einfriedungen der Gemeinde Schondorf a. Ammersee, i.d.F. vom 18.02.2009.

6.3 Die Fertig-Fußboden-Oberkante des Erdgeschosses wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante festgesetzt, gemessen in Bezug auf den jeweiligen Haupteingang der geplanten Gebäude.

6.4 Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

7. Grünordnung

7.1 Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

7.2 Die im Plan als landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen sind mit einer autochthonen, auf den Standort und die Nutzung abgestimmten artenreichen, möglichst mageren Wiesenansaat zu begrünen und extensiv zu pflegen (Mahd mit Abfuhr des Mähguts maximal 2 mal jährlich). Auch die Bepflanzung mit autochthonen Bäumen und Sträuchern ist zulässig. Ausgefallene Bäume, Sträucher und Wiesenflächen sind gemäß den Güteanforderungen dieser Festsetzungen zu ersetzen.

7.3 Die im Plan als parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten autochthonen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sowie mit einer auf den Standort und die Nutzung abgestimmten Rasen- bzw. artenreichen Wiesenansaat zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume, Sträucher und Rasen-/Wiesenflächen sind gemäß den Güteanforderungen dieser Festsetzungen zu ersetzen.

7.4 Die im Plan als Gartenflächen festgesetzten Flächen sind zu begrünen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume, Sträucher und Rasen-/Wiesenflächen sind gemäß den Güteanforderungen dieser Festsetzungen zu ersetzen. Diese können für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze, auch entlang der Bahnhofstraße unterbrochen werden.

7.5 Die im Plan als Sportflächen festgesetzten Flächen sind, wo dies mit der Nutzung vereinbar ist, als Naturrasen auszuführen. Kunstrasen ist nicht zugelassen.

7.6 Pro angefangene 250 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme von Sportflächen ist mindestens ein standortgerechter großer oder mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen. Der Anteil großer Bäume muss mindestens 50% betragen. Bestandsbäume können in der Bilanzierung berücksichtigt werden.

7.7 Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzten Bäume betragen: - für große Bäume (Endwuchshöhe größer als 20 m) 20 - 25 cm Stammumfang, - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18 - 20 cm Stammumfang

7.8 Die im Plan als zu erhalten festgesetzten Bäume sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 Ausgabe 2014 -07 und RAS LP 4 Ausgabe 1999, zu schützen.

7.9 Nachpflanzungen für zu fällende und nach der Baumschutzverordnung geschützte Bäume sind für Bäume mit einem Stammumfang bis 100 cm im Verhältnis 1:1, für Bäume mit einem Stammumfang zwischen 100 und 120 cm im Verhältnis 1:2 und für Bäume mit einem Stammumfang mit mehr als 120 cm im Verhältnis 1:3 nachzuweisen.

7.10 Für nicht bebaute Flächen innerhalb der festgesetzten Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

7.11 Flachdächer sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, auf denen notwendige technische Anlagen oder nutzbare Freibereiche/Terrassen angeordnet sind. Für die Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

7.12 Zur Baugenehmigung für Hauptgebäude ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 erforderlich, indem auch die Baustraße und Baustelleneinrichtungen dargestellt werden.

7.13 Für den im Plan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Bereich ist ein Pflege- und Entwicklungskonzept zu erstellen. Dieser Pflege- und Entwicklungsplan (PEPL) muss mit der 1. Baugenehmigung beauftragt und innerhalb von 2 Jahren abgeschlossen sein.

8. Artenschutz

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) formulierten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen und zu dokumentieren.

Nachrichtliche Übernahme
Baudenkmal D-1-81-139-3: Landheim 1., repräsentatives, dreigeschossiges Haupthaus mit Satteldach im Oberlandstil, von Friedrich v. Thiersch, 1907; Turn- und Festhalle mit Übergang, durch zweigeschossigen Trakt mit offenem Gang verbundener Putzbau mit flachem Satteldach und giebelseitigem Vordach auf Konsolen und Säulen, von Robert Vorhoelzer und Hans Schnetzer, 1929. nachqualifiziert

HINWEISE DURCH TEXT:

1. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtlich bedeutsame Annahmen siehe Standortabwägung für BPLAN Landheim – Sporthalle, i.d.F. vom 05.02.1993 .

2. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW Arbeitsblatt W 331 und W 405 als Grundschutz sicherzustellen.
Für das Sondergebiet kann es je nach Bebauung und der Brandlasten notwendig sein, als Grundschutz eine Löschwassermenge von 1600 l/min. über zwei Stunden zu gewährleisten. Der zu erstellende Hydrantenplan ist durch den Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
Bei Gebäudelängen über 40 m sind Brandabschnitte zu bilden.
Ebenso ist es der Feuerwehr zu ermöglichen, dass diese bis auf 50 m zu den Anwesen anfahren kann, um eine Personenrettung ohne Verzögerung durchführen zu können. Bei Sonderbauten ist eine direkte Anfahrt sicherzustellen.
Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 60 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.
Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 erforderlich.
Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich).
Die Belange der Personenrettung sind entsprechend der vorgeschriebenen Brandschutzgutachten zu planen, auszuführen und in Flucht- und Rettungsplänen festzuhalten.

3. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
Für jede Art von Veränderungen an dem oben genannten Denkmal D-1-81-139-3 und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

4. Baugrunderkundung, vorsorgender Bodenschutz

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- Hang- oder Schichtenwasser sichern muss. Falls erforderlich in WU-Beton (Weiße Wanne) und gegen Auftrieb.
Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

5. Oberflächenwasser/ Grundwasser/ Niederschlagswasser, Starkregen

Die Dachflächenentwässerung der bestehenden Gebäude erfolgt gemäß Übersichtsplan Regenentwässerung vom 22.01.2010, IBG Murnau. Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser der Neubauten ist, soweit möglich, auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern, ansonsten über den bestehenden Regenwasserkanal abzuleiten.

Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.

Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen bzw., falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in den Kalkbrunnenbach oder dem öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.
Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

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 der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten ausgeführt werden.

In Wohngebäuden, die auf Grund ihrer Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. höhere Bereiche vorhanden sein. Diese sind, soweit öffentlich zugänglich, entsprechend zu beschildern.

6. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.
Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Betonieren der Bodenplatte und vor Inbetriebnahme nachzuweisen.
Der Anschluss an das bestehende Kanalsystem der Ammerseewerke gKU ist möglich. Die Einleitung von Grund-,Drain- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz / Mischwasserkanal ist nicht zulässig

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.
Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage, der (Ammerseewerke gKU) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

7. Stromversorgung

Die Hinweise im "*Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen*", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125., sind zu beachten.
Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche / private Erschließungsflächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung soll auf Privatgrund erfolgen.

8. Altlasten

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems (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 der o.g. Bebauungsplanänderung einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Bodenauffüllungen ableiten lassen oder 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 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 Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.

9. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über das Entsorgungssystem des Landkreis Landsberg am Lech, z.T. über Sammelbehälter direkt an den Gebäuden, z.T. mittels einer eigenen, auch öffentlich zugänglichen Sammelstelle im Nord-Osten des Geländes. Die Aufstellplätze der Sammelbehälter sind für die erforderliche Müllabfuhr uneingeschränkt erreichbar.

10. Spartengespräche

Vor Beginn der Bauarbeiten muss ein Gespräch mit allen Sparten vereinbart werden, um eventuell benötigte Flächen zu definieren.

11. Artenschutz

Neben den unter 3.3 der SaP genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Kontinuität gilt:
Es sind bei allen Gebäuden, Quartiere für Gebäudebrüter (Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz, Fledermausarten) an den Ost- und Südostfassaden zu schaffen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Vermeidung von Vogelkollisionen müssen freistehende, an Gebäuden angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundenen Glaswände transluzent ausgeführt oder mit geeigneten, sichtbaren Markierungen versehen werden.

Die Beratung von Naturschutzexpert*innen wie der Unteren Naturschutzbehörde, dem LBV oder dem Bund Naturschutz vor der Planung wird empfohlen.

Für Beleuchtungen im Außenbereich sind insektenfreundliche Beleuchtungen nach dem Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (BayStMUV, 2020) und dem Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN-Skripten 543, 2019) zu verwenden.
Zur Konfliktvermeidung sind zur Reduzierung der Lichtverschmutzung mit einhergehnder 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 <2000 Kelvin (Bernsteinfarben-„amber“) bis max. 3000 Kelvin (warmweiß) zu wählen.

12. Geltende Ortssatzungen

Stellplatzsatzung, Einfriedungssatzung, Baumschutzverordnung der Gemeinde Schondorf a. Ammersee
Hier gelten die Stellplatzsatzung, Einfriedungssatzung und Baumschutzverordnung der Gemeinde Schondorf a. Ammersee i. d. Fassung des Satzungsbeschlusses.

Gemeinde **Schondorf a. Ammersee**
Landkreis **Landsberg a. Lech**

BEBAUUNGSPLAN **3. Änderung „Landheim - Sporthalle“**

PLANFERTIGER	BEBAUUNGSPLAN	GRÜNPLANUNG
	PMG-Architekten	Angelika Ruhland
	Planungsteam Peter M. Gradl	Landschaftsarchitektin
	Seestraße 47	Mittlerer Graben 9
	86938 Schondorf	85354 Freising
	Tel: 08192 539	Tel: 08161 78 94 13

PLANDATUM Entwurf: **19.10.2022**

P R Ä A M B E L

Die Gemeinde **SCHONDORF**
erlässt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie 8 ff Baugesetzbuch - BauGB, Art. 81 Bayerische Bauordnung - BayBO und Art. 23 Gemeindeordnung - GO für den Freistaat Bayern - diesen Bebauungsplan als qualifizierten Bebauungsplan i. S. von § 1-4, 8-10 und 13a BauGB

als **S A T Z U N G**

Dieser Bebauungsplan ersetzt den bisherigen Bebauungsplan "Landheim-Sporthalle" und alle Änderungen.

Verfahrensvermerke

zum Bebauungsplan 3. Änderung „Landheim - Sporthalle“, Gemeinde Schondorf am Ammersee

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 19.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2022 wurde mit der Begründung und den umweltbezogenen Daten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2022 bis 28.12.2022 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2022 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 25.11.2022 bis 28.12.2022 beteiligt.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.01.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.10.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schondorf am Ammersee, den ....

....
Alexander Herrmann, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Schondorf am Ammersee, den ....

....
Alexander Herrmann, Erster Bürgermeister

6. 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 ortsüblichen 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 ....

....
Sandra Meissner, Geschäftsstellenleiterin