

Verwaltungsgemeinschaft Schondorf am Ammersee

Mitgliedsgemeinden:

82279 Eching am Ammersee

86926 Greifenberg

86938 Schondorf am Ammersee



13.07.2022

6103.1-S; 144188

Bekanntmachung

Erlass einer Satzung zur Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung sich befindlichen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße-Ost“ der Gemeinde Schondorf am Ammersee

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB (i.d.F. d. Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017, BGBl. I S. 2808) i.V.m. Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO (i.d.F. d. Bekanntmachung vom 22.08.1998, GVBl. S. 796, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2019, GVBl. S. 98) erlässt die Gemeinde Schondorf am Ammersee für das Gebiet des in Aufstellung sich befindlichen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße-Ost“ folgende Veränderungssperre als Satzung. Das Plangebiet liegt entlang der Bahnhofstraße zwischen der Greifenberger Straße und dem Wilhelm-Leibl-Platz.

§ 1

Zu sichernde Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Schondorf am Ammersee hat in seiner Sitzung vom 22.06.2022 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird eine Veränderungssperre erlassen.

Die Planungsziele ergeben sich aus dem Aufstellungsbeschluss vom 22.06.2022. Sie umfassen insbesondere folgende Aspekte:

- Sicherung der ortsspezifischen Nutzungsmischung aus Gewerbe (Einzelhandel, Gastronomie, Büros) im Erdgeschoss und Wohnen.
- Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs mit gewachsenen Strukturen im Hinblick auf eine gemischte Nutzung mit kurzen Wegen im Ortskern im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung.
- Städtebauliche Ordnung des Gebiets mittels Sicherung der Anordnung der Gebäude durch Baugrenzen und Festsetzung der dort zulässigen Bauweise; Erhalt der Eigenart des Gebietes
- Erhaltung des Ortscharakters und dort wo notwendig, die gestalterische Aufwertung der örtlichen Situation, inkl. Der Aufenthaltsqualität der öffentlichen und halböffentlichen Räume.
- Sicherung der prägenden Dachform Sattel- und Flachdach.
- Regulierung der Dachaufbauten um eine einheitliche Dachlandschaft zu sichern. Begrenzung der Anzahl auf ein Minimum um die gestalterische Einbindung in die nähere Umgebung zu ermöglichen.
- Begrenzung der Anzahl und der Lage der oberirdischen Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf ein städtebaulich verträgliches Maß abhängig von der tatsächlichen Nutzung, bei hoher Anzahl von Stellplätzen sollen diese in Tiefgarage untergebracht werden.
- Schaffung von Fahrradabstellmöglichkeiten gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Schondorf am Ammersee, Regelung der Lage und Anordnung im Bebauungsplan
- Räumliche Anordnung der Ladezonen
- Erhalt der ortsbildprägenden Grünstruktur: Prägender Altbaumbestand soll erfasst und erhalten werden

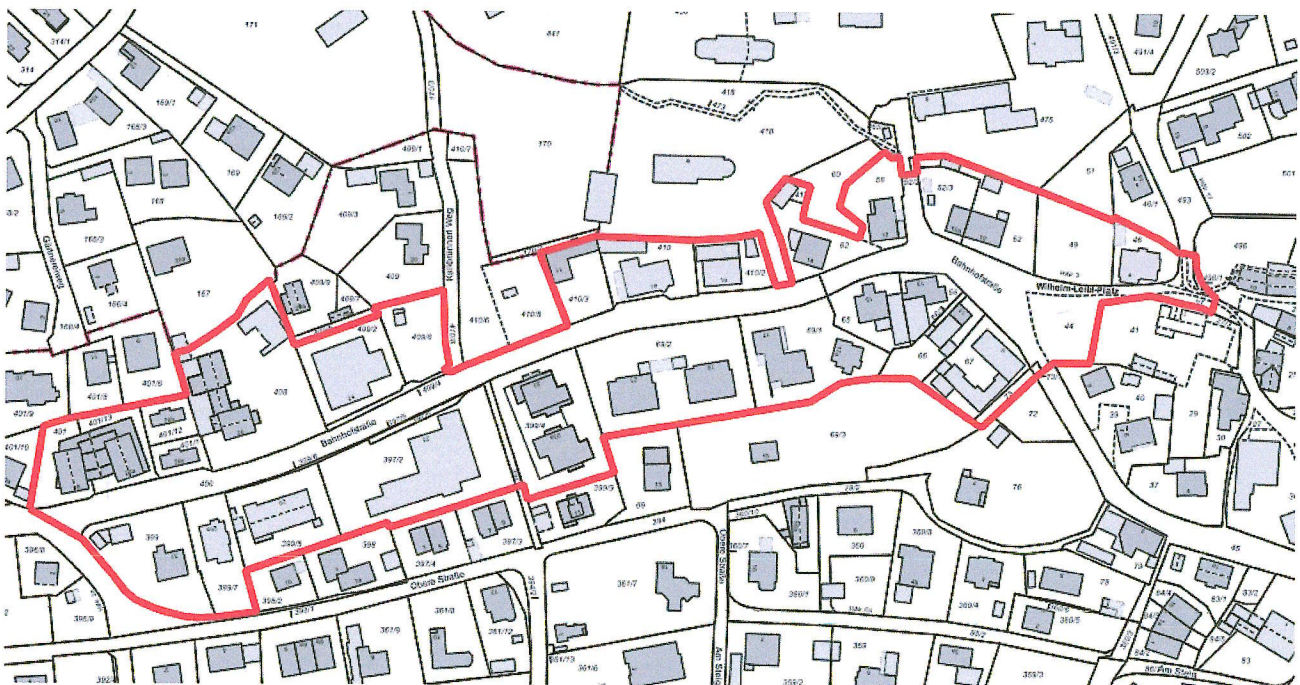
- Anteil begrünter Flächen sichern: Begrenzung der Versiegelung bei Neubauten sowie Sicherung von ausreichend unbebauten und begrünten Flächen um jedes Gebäude, standortgerechte Laubbaumbepflanzung sind vorzusehen
- Angemessene Mindestpflanzqualität festsetzen, um baldige Wohlfahrtentwicklung auf Bewohner zu sichern
- Einbindung der Neubauten in die vorhandene Topografie sichern z. B. über Höhenbezugspunkte, Regelung der zulässigen Geländeaufschüttungen, Stützwände an den Grundstücksgrenzen vermeiden
- Aufgrund der topografischen Gegebenheiten mit erheblichem Gefälle soll eine Überprüfung der Starkregenresilienz erfolgen und ggf. notwendige und umsetzbare Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel im Bebauungsplan gesichert werden

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf die folgenden Grundstücke mit den Flurnummern: 400 TF, 401, 401/13, 401/11, 401/12, 408, 409/2, 409/4, 409/6, 410/3, 410, 410/2, 62, 413, 493 TF, 58, 52/3, 52, 52/2 TF, 27 TF, 49, 46, 44, 67, 66, 66/1, 56, 65, 69/1, 69/2, 399/4, 399/6, 397 TF, 397/2, 397/6, 397/5, 399/5, 399/7 und 399, Gemarkung Unterschondorf.

Der beigefügte Lageplan mit entsprechender Einzeichnung des Geltungsbereiches der Veränderungssperre (innerhalb der roten Markierung) ist Bestandteil der Satzung.



Geltungsbereich der Veränderungssperre – nicht maßstabsgerecht

§ 3

Rechtswirkungen

Im Gebiet der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
2. Erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, vorgenommen werden.

§ 4

Veränderungen, die von der Veränderungssperre nicht erfasst werden

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 5

Ausnahmen

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 6

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

§ 7

Außerkräfttreten

Die Satzung tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren nach ihrem Inkrafttreten.



Schreiner
Verwaltungsfachwirt

angeheftet am: 16.08.2022

abgenommen am: