

Gemeinde

Schondorf a. Ammersee

VG Schondorf
Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Mühlau-Kugelspiel
Teilbereich B

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 2-49

Bearbeiter: Goe, Be

Plandatum

19.12.2018 (Entwurf) (Änderungen sind markiert)
13.07.2018 (Vorentwurf)

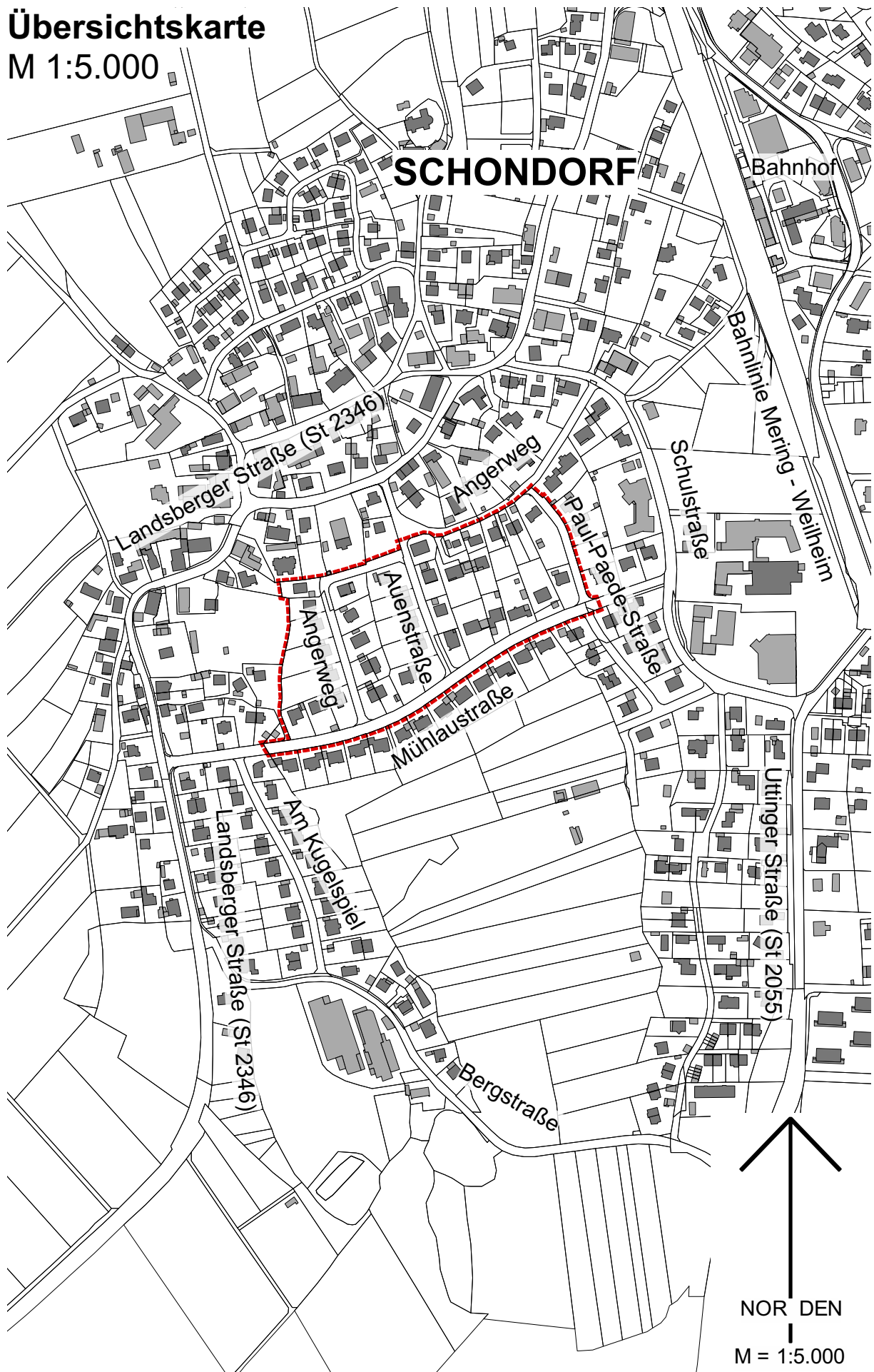


Satzung

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

Übersichtskarte

M 1:5.000



Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den außer Kraft tretenden Bebauungsplan „Mühlau-Kugelspiel“ in der Fassung vom 25.06.1968 inklusive sämtlicher Änderungen, zuletzt der 26. Änderung i.d.F.v. 24.04.2013.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich




Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

- 2.2  Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhe und Dachneigung


- 2.3  Abgrenzung **unterschiedlicher von Grundflächen und Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen**

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GR 220 höchstzulässige Grundfläche (GR) in qm, z.B. 220 m²

- 3.2 Eine Überschreitung der höchstzulässigen GR gemäß A 3.1 durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist um bis zu 60 % zulässig. Bei Grundstücksteilung sind notwendige Zufahrten zu Hinterliegergrundstücken nicht auf die zulässige GR anzurechnen. **Die maximale Länge nicht anzurechnender Flächen notwendiger Zufahrten beträgt 32,5 m, die maximale Breite 3,4 m.**

Das Flurstück 1088/11, Gemarkung Oberschondorf, ist bei Ermittlung der zulässigen GR dem Flurstück 1088/10 zuzurechnen.

- 3.3  558,00 **Maximal zulässige Oberkante der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe in Meter über Normalhöhennull; Höhenbezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz 2012 (DE_DHHN12_NOH), z.B. 558,00 m ü NHN**

Eine Überschreitung von der festgesetzten maximalen Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe um bis zu 0,2 m ist ausnahmsweise zulässig.

Eine darüber hinausgehende begründete ausnahmsweise zulässige Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten maximalen Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe um bis zu 0,7 m ist mittels Einmessbescheinigung nachzuweisen. Ausschlaggebend ist die im Bestand vorhandene Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe am Gebäudeeingang.

Grundsätzlich ist die Oberkante der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bergseitig maximal 0,3 m über dem natürlichen Gelände herzustellen. Dies gilt auch für die ausnahmsweise zulässige Überschreitung mittels Einmessbescheinigung.

3.4 WH 6,4 m höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter, z.B. 6,4 m

Die Wandhöhe wird gemessen ~~von der Oberkante der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem tiefsten Punkt des Geländes~~ bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

3.5 Die Wandhöhe von Garagen ist auf höchstens 3,5 m begrenzt. Die Wandhöhe von Garagen wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem tiefsten Punkt des Geländes bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen, Zahl der Wohnungen

4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Ausgenommen hiervon sind:

- das Baufenster südlich des Wendehammers der Stichstraße beim Angerweg ~~auf dem Grundstück FI.Nr. 1093~~, bei dem bis zu 2,0 m an die Grenze zum nördlich liegenden Wendehammer auf einer Länge von 9,8 m herangebaut werden darf.
- ~~im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs~~ das Baufenster ~~auf dem Grundstück FI.Nr. 1097 unmittelbar südlich des Angerwegs mit einer privaten Erschließung der 2. Baureihe~~, bei dem bis zu 0,7 m an die ~~Grenze zur~~ östliche Grundstücksgrenze auf einer Länge von 21,9 m herangebaut werden darf.
- das Baufenster auf dem ~~Grundstück FI.Nr. 1092/4 Eckgrundstück nördlich der Mühlaustraße und östlich der Auenstraße~~, bei dem auf einer Länge von 13,6 m an das nördliche Grundstück herangebaut werden darf.

4.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.3  Baugrenze

4.4 Abstandsflächen: Die Geltung der Regelung des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO wird angeordnet.

Hiervon abweichend werden an folgenden Stellen geringere Abstandsflächentiefen über die Baugrenzen festgesetzt:



- das Baufenster südlich des Wendehammers der Stichstraße beim Angerweg ~~auf dem Grundstück FI.Nr. 1093~~, bei dem zum nördlich liegenden Wendehammer auf einer Länge von 9,8 m die Abstandsflächentiefe 2,0 m beträgt.
- ~~im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs~~ das Baufenster ~~auf dem Grundstück FI.Nr. 1097 unmittelbar südlich des Angerwegs mit einer privaten Erschließung der 2. Baureihe~~, bei dem zur östlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 21,9 m die Abstandsflächentiefe 0,7 m beträgt.
- das Baufenster auf dem ~~Grundstück FI.Nr. 1092/4 Eckgrundstück nördlich der Mühlaustraße und östlich der Auenstraße~~, bei dem auf einer Länge von 13,6 m die Abstandsflächentiefe 0,0 m beträgt.

4.5 Es sind höchstens 3 Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus) zulässig. Je Doppelhaushälfte sind zwei Wohnungen zulässig.

5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Als Dachform für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- 5.2 DN 22°- 30° zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden (DN), unterer und oberer Wert, z.B. 22° bis ~~27~~ 30°
- 5.3 Für Zwerchgiebel sowie andere untergeordnete bauliche Anbauten sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
- 5.4 Die Hauptfirstrichtung muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
- 5.5 Dachflächenfenster sind zulässig. Der Abstand zum Hauptfirst muss mindestens 1,0 m betragen. Werden mehrere Dachflächenfenster auf einer Dachseite angeordnet, sind sie als horizontales Band und in einem einheitlichen Format auszuführen.
- 5.6 Dachaufbauten als Zwerchgiebel und Dachgauben sind ab einer Dachneigung von ~~27~~ 30° zulässig. Bei gleicher Dachform sind sie in gleicher Dacheindeckung wie das Hauptdach auszuführen.
- Der Abstand zum Hauptfirst muss mindestens 1,0 m, zum Ortgang mindestens 3,5 m und untereinander mindestens 2,5 m betragen.
- 5.7 Die Summe aller Dachaufbauten und Dachflächenfenster pro Gebäudeseite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
- 5.8 Firstverglasungen sind zulässig.
- 5.9 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.10 Fassaden: Verspiegelte Fassaden oder reflektierende Metallfassaden sind nicht zulässig.
- 5.11 Dacheindeckung: Reflektierende Materialien sowie Glanzengoben sind nicht zulässig.
- 5.12 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind parallel zu Außenwänden oder in gleicher Neigung wie die jeweiligen Dachflächen anzubringen.
- 5.13 Doppelhäuser und Grenzgaragen sind mit durchgehendem Dachfirst und mit gleicher Dachneigung und -eindeckung zu errichten.

6 Verkehr, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 6.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3 Garagen, Carports und oberirdische, offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 6.4 Garagen haben, mit der für Zu- und Abfahrten bestimmten Seite, einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Die Längsseite von Garagen darf an Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche gebaut werden, sofern vor der Garageneinfahrt ein Stauraum von mindestens 6,0 m Länge und 3,0 m Breite vorhanden ist.

Eine Überdachung des Stauraums vor Garagen ist zulässig, sofern die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite offen ist. **Seitliche Wände dürfen die Sichtfelder auf die öffentliche Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.**

- 6.5 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schondorf in der Fassung vom 04.05.1994.

- 6.6 Zufahrten, Zuwege und nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.


- 6.7 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung gemäß Festsetzung A 7.6.

- 6.8 Südlich und östlich des Wendehammers der Stichstraße beim Angerweg ist der Bereich mit einem Abstand von 2 m von baulichen Anlagen sowie Einfriedungen freizuhalten.

7 Grünordnung

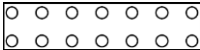
- 7.1 Grundstücksflächen, welche weder überbaut, noch als Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten genutzt werden, sind wasserdurchlässig zu belassen, gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

- 7.2  zu erhaltender Baum

- 7.3  zu pflanzender Baum;
die Pflanzstandorte sind frei wählbar

- 7.4  zu erhaltende Sträucher

- 7.5 Auf privaten Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche jeweils 1 heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die zu erhaltenden Bäume gemäß Festsetzung A 7.2, zu pflanzende Bäume gemäß Festsetzung A 7.3 sowie bestehende Bäume sind anzurechnen.

- 7.6  Innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung sind je angefangene 200 m² Fläche mindestens drei Sträucher zu pflanzen. Die zu erhaltenden Sträucher gemäß Festsetzung A 7.4 sowie bestehende Sträucher sind anzurechnen.

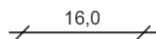
Die Flächen zwischen den Bäumen und Sträuchern sind wasserdurchlässig zu belassen, gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bauliche Anlagen sowie sonstige Versiegelungen sind nicht zulässig, dies gilt auch für verfahrensfreie Vorhaben.

- 7.7 Mit Pflanzgebot festgesetzte Gehölze und Bäume sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind als heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum, ausgefallene Sträucher als heimische Sträucher zu ersetzen.
- 7.8 Zäune und Einfriedungen sind unter Beachtung der Einfriedungssatzung der Gemeinde Schondorf in der Fassung vom 18.02.2009 auszuführen.
- 7.9 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,7 m über oder unter dem natürlichen Gelände zulässig.
- Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind insgesamt auf einer Länge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
- 7.10 Im WA 1 sind Stützmauern auf Grundstücksgrenzen unzulässig. An Grundstücksgrenzen ist dort an das vorhandene Gelände anzuschließen.

8 Wasserwirtschaft

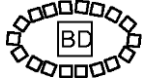

- 8.1 Bei Abriss mit anschließendem Neubau ist für das Vorhaben ein Rückhalteraum für anfallendes Niederschlagswasser erforderlich. Je volle 100 m² versiegelte Fläche ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 1 m³ herzustellen.
- 8.2 Gebäude, die aufgrund der Hanglage in das bestehende Gelände einschneiden, sind bis mindestens 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

9 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 16,0 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Bodendenkmal: Akten-Nr. D-1-7932-0027, Körpergräber des frühen Mittelalters
- 2  Baudenkmale
- Akten-Nr.: D-1-81-139-5, Bauernhaus (Landsberger Straße 33)
 Akten-Nr.: D-1-81-139-6, Bauernhaus (Landsberger Straße 42)
 Akten-Nr.: D-1-81-139-6, Scheune (Nähe Landsberger Straße)
 Akten-Nr.: D-1-81-139-11, Köblergut (Zweiundreißigstel Hof) (St.-Anna-Straße 13)
 Akten-Nr.: D-1-81-139-13, Bauernhaus (Schulstraße 3)


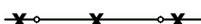




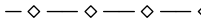
- 3 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 4 Archäologische Bodenfunde sind gemäß Art. 8 BayDSchG meldepflichtig.
- 5 Es gelten die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG.

C Hinweise

1 Nutzungsschablone

WA 2
WH 6,4 m / DN 22° - 30°

Art der Nutzung mit Nummerierung
Wandhöhe mit Dachneigung

- 2  vorhandene Grundstücksgrenze
- 3  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 4  Flurstücksnummer, z.B. 1087
- 5  bestehendes Haupt- und Nebengebäude
- 6  Höhenlinien in m ü NHN
- 7  Oberkante Straßendecke in Meter über Normalhöhennull; Höhenbezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz 2012 (DE_DHHN12_NOH), z.B. 560,00 m ü NHN
- 8  vorhandener Regenwasserkanal, Verlauf teilweise angenommen
- 9 ~~Wegen wild abfließendem Oberflächenwasser bei eventuell auftretenden Starkregenereignissen sollte die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (EFH) mind. 0,30 m über der Geländeoberfläche liegen.~~
- 10 **Wasserwirtschaft**
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Das bebaute Gebiet ist über das Trennsystem 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 (TRENGW) erfüllt sind, auf dem Grundstück breitflächig versickert werden.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Oberflächenwasser nicht über Nachbargrundstücke abfließt.

Die Gebäude sind gegen Grund- oder Hangschichtenwasser 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 (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). ~~Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.~~

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 Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung

Die Gehölzpflanzungen sollten spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgen. Zu pflanzende Bäume und Sträucher sollten bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode ersetzt werden.

Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

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.

Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.

- 13 **Spezieller Artenschutz**
 Die Anforderungen des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatschG sind zu beachten.
- Rodungen, Gehölzrückschnitte/Rückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. vorgenommen werden, sofern vorab keine Kontrolle auf Fledermausbesatz und Brutvögel durch Fachpersonal stattgefunden hat.
- Beim Abriss oder Umbau von Gebäuden ist sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatschG eintreten können; insbesondere ist zu prüfen, ob sich in dem betroffenen Gebäude ein Fledermausvorkommen befindet.**
- Beim Auffinden von Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie sowie europäischer Vogelarten bei Fachkontrollen im Rahmen von Baumfällungen oder dem Gebäudeabriss sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen.
- 14 Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von naheliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2017
 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 a. Ammersee, den

.....
 Alexander Herrmann, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2018 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.07.2018) hat in der Zeit vom 27.07.2018 bis 14.09.2018 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2018 hat in der Zeit vom 27.07.2018 bis 14.09.2018 stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2018 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.12.2018) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

4. Die Gemeinde Schondorf a. Ammersee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schondorf a. Ammersee, den

(Siegel)

.....
Alexander Herrmann, Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schondorf a. Ammersee, den

(Siegel)

.....
Ralf Müller, Verwaltungsrat