



Die Gemeinde Schäftlarn erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan für den Bereich südlich der Zechstraße zwischen der Bundesbahn und der Bundesstraße 11 im Ortsteil Hohenschäftlarn als

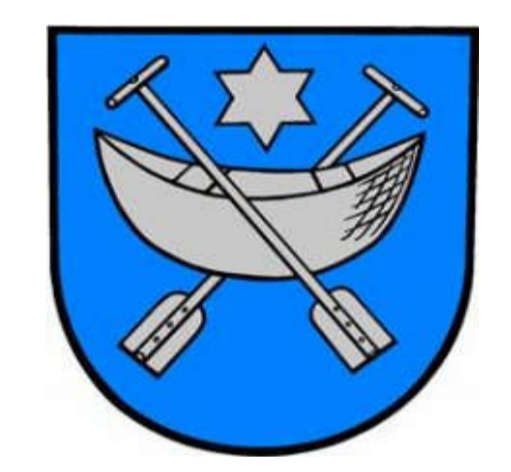
## SATZUNG

- A. FESTSETZUNGEN**
- GELTUNGSBEREICH**  
Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14
  - Es gelten unverändert die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14, rechtskräftig seit 20.07.1988, mit den folgenden Ergänzungen.
  - GE** Gewerbegebiet mit Einschränkungen gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan
  - 0,3** Grundflächenzahl, z.B. 0,3
  - Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch die gemäß §19 Abs. 4 BauNVO anzurechnende Grundfläche überschritten werden bis zu einem Höchstwert von 0,8
  - Bauweise** Festgesetzt wird geschlossene Bauweise.
  - Baugrenze**
  - Abgrenzung von Gebäudeteilen unterschiedlicher Wandhöhe**
  - WH max. 677,90** höchstzulässige Wandhöhe in Metern über N.N., z.B. 677,90
  - 660,25** Bestehende oder festgelegte Geländeoberkante in Meter über N.N., z.B. 660,25
  - FD** Dachform beschränkt auf Flachdach
  - 6 ST** Stellplätze; es sind 69 Stellplätze herzustellen - 18 Stellplätze oberirdisch und 51 Stellplätze in der Garage
  - private Grünfläche**
  - Flachdach zu begrünen**
  - Bäume zu pflanzen und/ oder zu erhalten**
  - Schutzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen und zu erhalten.**
  - An der Westfassade ist der Umfang und Art der zu öffnende Verglasungen und immissionsleitende Einbauten, wie z.B. Lüftungsöffnungen, gem. den Vorgaben aus der schallschutztechnischen Untersuchung Nr. M124697/01 des Ingenieurbüros Müller-BBM GmbH vom 21.03.2016 zu beachten.
  - Abgrabungen und Stützmauern bis 6,50 m Höhe sind zulässig.

- B. HINWEISE**
- GELTUNGSBEREICH**
    - Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14
    - Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 22.3.2002
    - Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 20.7.1988
  - 1216** Flurstücknummer, hier 1216
  - 667** Höhenlinien in Metern
  - bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein
  - vorgeschlagene Form der Baukörper; Farbgebung nach Staffelung Höhe
  - bestehendes Haupt- oder Nebengebäude
  - Bauverbotszone entlang der Bundesstraße 11 mit Maßangabe in Metern - §9 FStrG
  - Lichtkuppeln/ Lüftungsöffnungen Garage
  - Dachterrasse
  - Maßzahl in Metern, z.B. 15 m

- Belange der Wasserwirtschaft**
  - Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde angeschlossen sein. Zwischenlösungen sind unzulässig.
  - Die Zulässigkeit geplanter Entwässerungsanlagen für Niederschlagswasser unterliegt entweder einem Wasserrechtsverfahren gemäß Art.17 BayWG oder ergibt sich gemäß Art. 33 BayWG gemäß den Anforderungen der „Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung vom 01.02.2000 und den zugehörigen technischen Regeln.“ Eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone ist anzustreben. Rückhaltemaßnahmen (Regentonnen) zur Beregnung der Grünflächen werden empfohlen. Die Aufnahme- und Sickerfähigkeit des oberflächennahen Untergrundes kann geologisch bedingt ggf. stellenweise eingeschränkt sein (ggf. Sickerversuche). Die Geländetopographie ist hierbei zu beachten.
  - Der höchste zu erwartenden Grundwasserstand kann weit unter dem Gelände angenommen werden (>50m). Es wird aber darauf hingewiesen, dass mit dem Auftreten von Hang- bzw. Schichtwasser in weniger tiefen Bodenhorizonten zu rechnen ist. Jedes Bauvorhaben ist gegen ggf. auftretendes Schicht- und Hangwasser zu sichern. Dritte dürfen durch Bauvorhaben und einen möglichen Aufstau von Hang- und Schichtwasser nicht negativ beeinträchtigt werden. Wird eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
  - Zu Wasser-, Entwässerungs- und Gasleitungen ist ein Abstand von 1,5 m beim Pflanzen von Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern einzuhalten.

- Die schallschutztechnische Untersuchung Nr. M124697/01 des Ingenieurbüros Müller-BBM GmbH vom 21.03.2016 ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.
  - Grünordnung**  
Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus der Hauptgebäude durchzuführen.
  - Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alllast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. § 1 BayBoSchG).
  - Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.
  - ?
  - Bauangegabe**  
Baugesuche sind, auch hinsichtlich geplanter Nebengebäude, Solarkollektoren, Wintergärten etc. vollständig dazustellen. Ein Freiflächegehaltungsplan hat mindestens Angaben zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplans (z.Bsp. Höhenlage, befestigte Flächen, Pflanzungen von Bäumen und Hecken, Einfriedungen) zu enthalten. Er ist mit Baugesuch einzureichen.
- C. VERFAHRENSVERMERKE - Auflistung gem. Vorgabe Gemeinde Schäftlarn**
- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 29. Juli 2015 gefasst und am 12.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauBG). Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am ..... gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauBG). Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 2, BauBG).  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1, BauBG).  
Schäftlarn, den .....  
(Siegel) (Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)
  - Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ..... dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauBG sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauBG).  
Schäftlarn, den .....  
(Siegel) (Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)



Gemeinde **Schäftlarn**  
Landkreis München

**Gewerbegebiet südlich der Zechstraße**  
**2. Änderung**  
**des Bebauungsplanes Nr. 14**

Maßstab 1:1000

Planfertiger **Architekten**  
**ADA Planungs- und Bauconsulting GmbH & Co. KG**  
Dipl. Ing. Dieter Aug  
Lauterbachstraße 19  
82538 Geretsried  
Tel 08171 / 3458 0  
Fax 08171 / 72290  
info@ada-architektur.de

gefertigt am: .....

**ENTWURF**