

TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 30 DER GEMEINDE SCHÄFTLARN

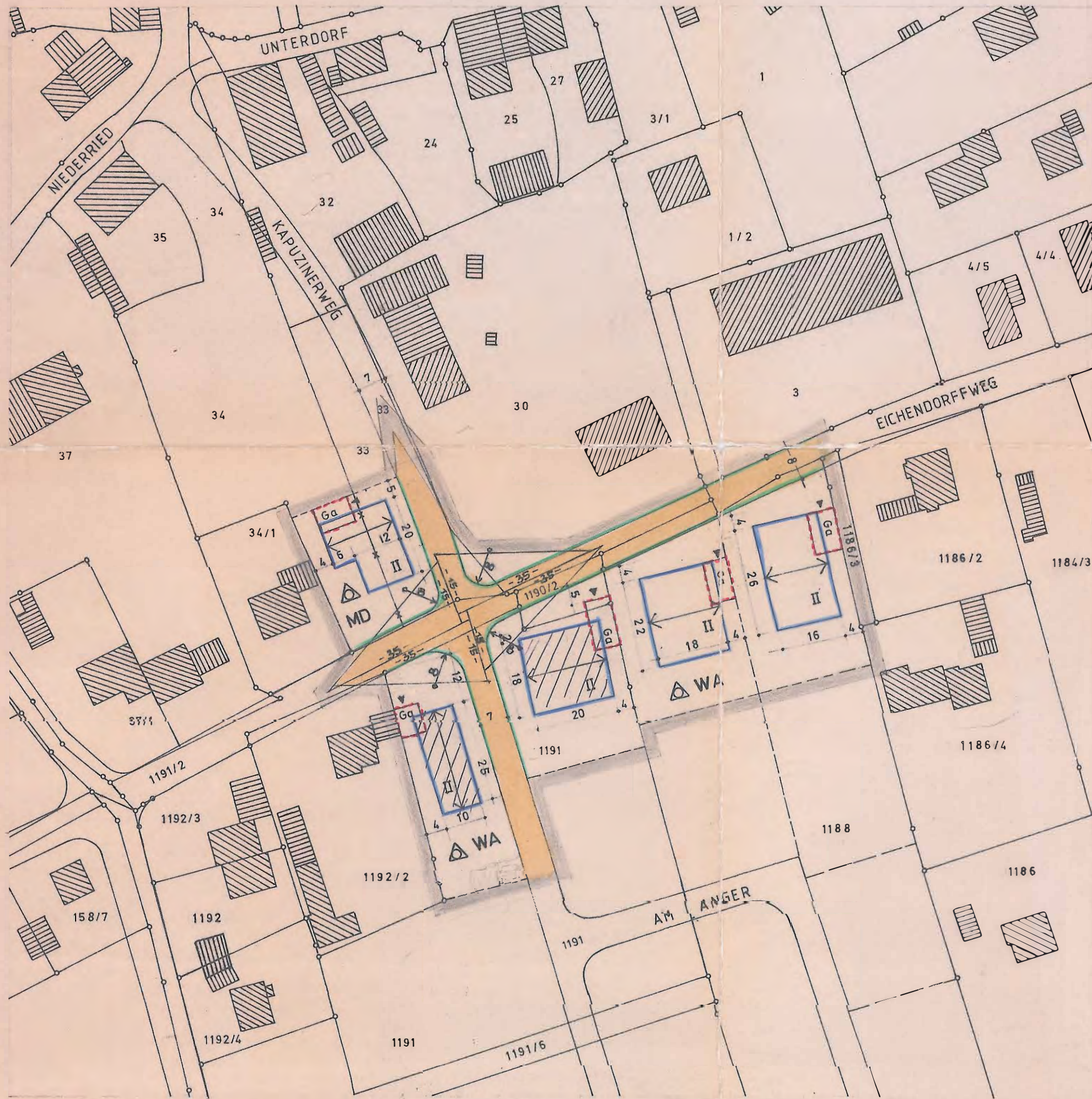
ORTSTEIL HOHENSCHÄFTLARN EICHENDORFFWEG, WEGKREUZUNG EICHENDORFF - KAPUZINERWEG; TEILFLÄCHEN DER FLURNUMMERN 33, 34, 1188, 1191, 1191/2,

MASSTAB 1:1000

DIE GEMEINDE SCHÄFTLARN ERLÄSST AUF GRUND § 2 ABS. 1, § 9 UND § 10 BUNDESBAUGESETZ - BBauG - ART. 107 DER BAYRISCHEN BAUORDNUNG - BayBO - UND ART. 23 DER GEMEINDE-ORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN - BayGO -

DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG



ENTWURFSVERFASSER:

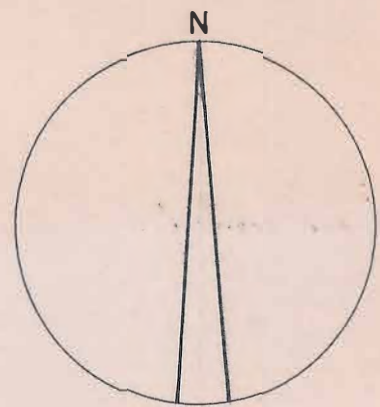
ANDREAS WEBER
ARCHITEKT
STARNBERG
WALDSCHMIDSTRASSE 10
TELEFON 4540

STARNBERG IM FEBRUAR 1980

1. Änderung 9. April 1980
2. Änderung 12. Januar 1981
3. Änderung 8. April 1981

WA

Aufstellung - Änderung - Ergänzung - Aufhebung
des Bebauungsplanes genehmigt mit Verfügung
vom 11.5.81
Nr. 87/676-N/15/80
Landratsamt München
1. Bürgermeister



KAT. BL. S W VIII. 4.1
S W VIII. 4.1

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2. WA Allgemeines Wohngebiet nach § 9 BBauG und § 4 BauNVO
3. MD Dorfgebiet nach § 9 BBauG und § 5 BauNVO
4. II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
5. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
6. Firstrichtung
7. Baugrenze
8. Strassenbegrenzungslinien
9. Öffentliche Verkehrsflächen
10. Masszahl in Meter
11. Kurvenradius in Meter
12. Sichtdreieck mit Schenkellänge in Meter
13. Flächen für Garagen
14. Zufahrt zu den Garagen

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Im allgemeinen Wohngebiet sind *sind*
1.1 Als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur öffentliche Fernsprechanlagen, Polizei- und Feuermeldeeinrichtungen, Teppichklopstanzen, Anlagen zur Unterbringung beweglicher Abfallbehälter und Einfriedungen zulässig.
1.1.1 Die beweglichen Abfallbehälter sind im gesamten Baugebiet auf den Grundstücken in gut entlüfteten, gegen Einblick geschützten Boxen unterzubringen.
1.1.2 Als Einfriedung werden im Baugebiet entlang den öffentlichen Flächen Holzzäune mit einer am Gehsteig gemessenen Höhe von 1.0 m einschliesslich Sockel von maximal 10 cm Höhe, mit Hinterpflanzung, festgesetzt.
1.1.3 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen anzulegen sind.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
2.1 Als Mass der baulichen Nutzung ist festgesetzt:
Grundflächenzahl 0.40 als Höchstwert
Geschossflächenzahl 0.28 als Höchstwert
3. GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN
3.1 Die Mindestfläche des Baugrundstücks ist festgesetzt mit
3.1.1 800 qm für Einzelhäuser
1200 qm für Doppelhäuser bzw. je Grundstücksanteil mindestens 600 qm
3.2 Für Grundstücke > 1200 qm wird Doppelhausbebauung und Realteilung zugelassen.
3.3 Wohngebäude im *allg. Wohngeb.* dürfen nicht mehr als 2 WE haben (§ 4 Abs. 4 BauNVO).
4. AUSSERE GESTALTUNG
4.1 Als Materialien sind geschlämmtes Mauerwerk, Rauhputz in Weisstönen und Naturholz zulässig. Es ist mindestens 1/4 der Fassade mit Holz zu verkleiden. Sämtliche Holzteile sind mittel- bis dunkelbraun zu imprägnieren. Bei zusammengebauten Wohnhäusern und Garagen ist jeweils die gleiche Farbe zu wählen bzw. dem Erstbauten anzugleichen.
4.2 Sämtliche Dächer der Gebäude sind mit Flachdachpfannen dunkelbraun einzudecken. Bei Doppelhäusern und Doppelgaragen ist die gleiche Eindeckung vorgeschrieben.
4.3 Als Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung von 21-26° vorgeschrieben. Dachaufbauten und Dachanschnitte sind nicht zulässig. Dachflächenfenster werden auf 2 x 0.8 qm pro Dachseite beschränkt.
4.4 Für Garagen ist ebenfalls Satteldach mit 21-26° Neigung festgesetzt. Die Einbeziehung der Garage in das Wohngebäude mit gleicher Dachneigung ist zulässig. Bei Dachabschleppung ist einseitiger Grenzanzubau der Garage bei einer maximalen Traufhöhe von 2.30 m, gemessen an der Grundstücksgrenze, zulässig.
4.5 Festgesetzte Dachvorsprünge der Wohngebäude: traufseitig mindestens 60 cm, giebelseitig 50 cm. Bei Garagen keine Festsetzung der Dachvorsprünge.
4.6 Die Oberkante Erdgeschossrohhofboden darf nicht höher als 0.30 m über der natürlichen Geländeoberfläche, bei *generellem* Gelände talseitig gemessen, liegen.
4.7 Ein konstruktiver Kniesockel bis zu einer Höhe von 25 cm, gemessen von der Oberkante *Geschosdecke* *an Unterkante Sparren in Außenwandebene ist zulässig*
4.8 Doppelhäuser und Doppelgaragen sind hinsichtlich der äußeren Gestaltung einheitlich auszubilden.
5. GARAGEN
5.1 Zwischen Garageneinfahrten und der angrenzenden Strassenfläche ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe anzuordnen, der nicht eingefriedet oder auf andere Art abgeschlossen werden darf.
5.2 Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf sind ausser auf den für Garagen ausgewiesenen Flächen innerhalb des Bauraumes zulässig.
6. SICHTDREIECKE
6.1 Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 1.0 m Höhe, gemessen vom angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Ausgenommen sind einzelne hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2.5 m Höhe.

7. SCHALLDÄMMUNG
7.1 Alle Aufenthaltsräume (Art. 58 BayBO) der innerhalb der WA liegenden Wohngebäude sind mit Fenstern der Schallschutzklasse II gemäss VDI 2719 auszustatten (bewertetes Schalldämm-Mass 30 bis 34 dB). Nebenräume bleiben von dieser Auflage unberührt.
8. BEPFLANZUNG
8.1 Entlang der Strassenbereiche ist pro Grundstück mindestens ein einheimischer Laubbaum und im restlichen Grundstück ein weiterer Laubbaum, Pflanzgröße Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Zu verwendende Arten: Bergahorn, Eberesche, Eiche, Hainbuche, Linde, Ulme, Birke
8.2 Die Hinterpflanzung der Einfriedung nach 1.1.2 ist unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke entweder mit Heckenpflanzen der Arten Hainbuche, Rotbuche, Eibe, Immergrüner Liguster, Feldahorn oder mit heimischen Gehölzen (30 % Anteil von Blüthengehölzen möglich), Pflanzdichte mindestens 1 Gehölz/qm, vorzunehmen.
8.3 Die Bepflanzung ist im Bauantrag darzustellen.

C HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- z.B. 1191 Flurstücksnummern
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude

WEITERE HINWEISE:

1. Dieser Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schäftlarn.
2. Die Abwasserbeseitigung für die sanitären Anlagen hat mittels Dreikammer-Ausfallgruben gemäss DIN 4261 mit nachgeschalteten Versitzgruben zu erfolgen.
3. Wegen der geologisch ungünstigen Lage von Hohenschäftlarn und den damit verbundenen Schwierigkeiten bei der Einzelversickerung von Abwässern sind aus wasserwirtschaftlichen Gründen für Wohnbebauung Grundstücksmindestgrößen von 800 qm je Einfamilienhaus und 600 qm je Wohninheit bei Mehrfamilien- und Doppelhäusern zwingend erforderlich.
4. Die gemäss Vornorm DIN 18 005 für WA zulässigen Planungsrichtpegel werden durch den einfachen Schienenverkehrslärm der naheliegenden Bahnlinie im Nachtbereich (22.00 bis 6.00 Uhr) ...

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 02.03.1981 bis 03.04.1981 in Schäftlarn öffentlich ausgelegt.
Hohenschäftlarn den 12.05.1981
Rührer
1. Bürgermeister
2. Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.04.1981 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Hohenschäftlarn den 12.05.1981
Rührer
1. Bürgermeister
3. Das Landratsamt München hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 1.6.81 Nr. 7b/76-Bl. 19/80 gemäss § 11 BBauG in Verbindung mit § 3 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und zum Städtebauförderungsgesetz (Delegationsverordnung - DelVBauG/StBauFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.7.1978 (GVBl. S. 432) genehmigt.
Hohenschäftlarn den 8.1.1982
Rührer
1. Bürgermeister
4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 8.12.1981 ortsüblich durch Bekanntmachung an 6 Amtstafeln bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab sofort auf Dauer im Rathaus eingesehen werden.
Hohenschäftlarn den 8.1.1982
Rührer
1. Bürgermeister