

Gemeinde

Schäftlarn

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 50

Südlich der Schmiedgasse

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

Bearbeiter

Martin, Berchtold

Aktenzeichen

SAN 2-53

Plandatum

Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB

29.01.2025 (Satzungsbeschluss)

15.05.2024 (Entwurf)

21.07.2021 (Satzungsbeschluss)

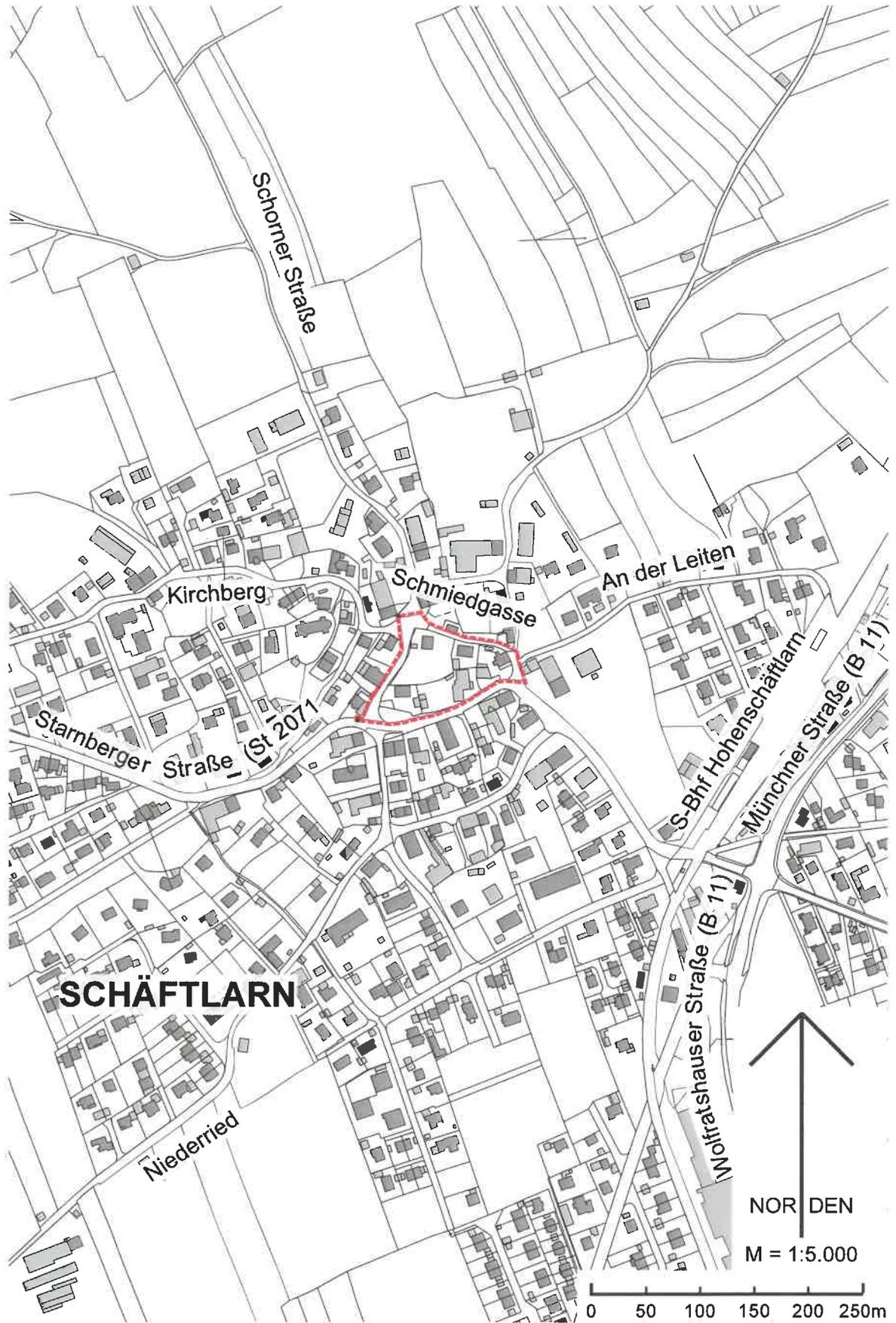
05.05.2021 (2. Entwurf)

27.01.2021 (Entwurf)



Satzung

Die Gemeinde Schäftlarn erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023.

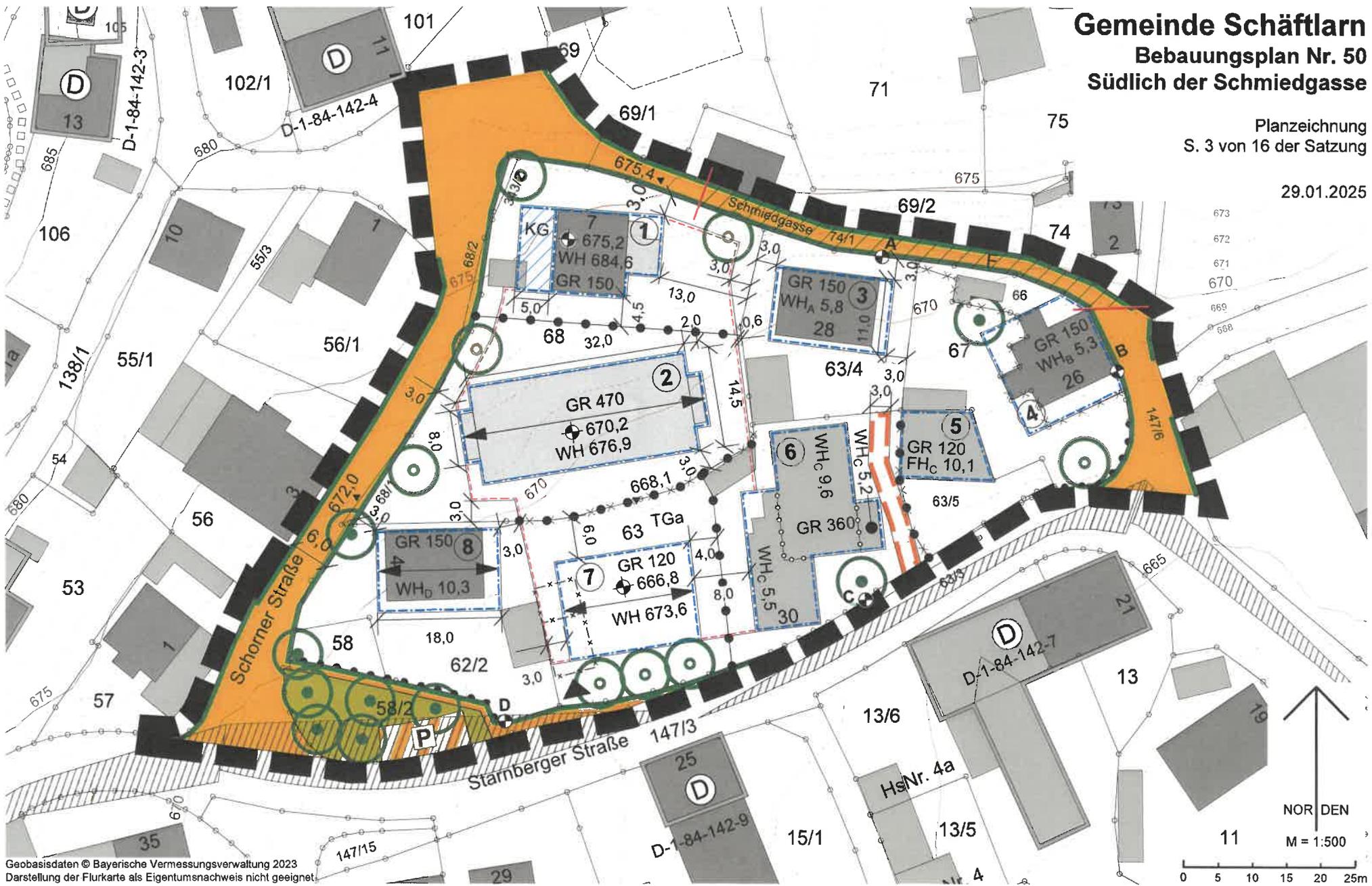
Gemeinde Schäftlarn

Bebauungsplan Nr. 50

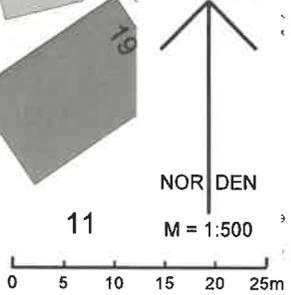
Südlich der Schmiedgasse

Planzeichnung
S. 3 von 16 der Satzung

29.01.2025



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

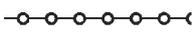


Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Bebauungspläne Nr. 16 „für den Bereich An der Leiten und Mauburgerstraße“ i.d.F. vom 25.06.1997 sowie Nr. 21 „Für die Strassenzüge Oberdorf, Kirchberg und Auenstrasse“ der Gemeinde Schäftlarn“ i.d.F. vom 25.06.1997.

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich neben den Vorgaben dieses Bebauungsplanes nach den Regelungen des § 34 BauGB.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Wandhöhe
- 1.3  Abgrenzung von Bezugsflächen hinsichtlich festgesetzter Grundfläche gem. Festsetzung 2.1 sowie deren Überschreitungsmöglichkeiten gem. Festsetzungen 2.2, 2.3, 2.4 und 2.5.

2 Maß der baulichen Nutzung und Wohneinheiten

- 2.1 **GR 150** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 150 qm
- 2.2 Die festgesetzte Grundfläche gem. Festsetzung 2.1 kann durch die Grundfläche von Terrassen, Balkonen, Außentreppen und Vordächern um 10 v.H., in den Bauräumen 1, 2 und 7 um 20 v.H., überschritten werden.
- 2.3 Die festgesetzte Grundfläche gem. Festsetzung 2.1 und 2.2 kann für Dachüberstände bis zu einer Tiefe von bis zu 1,0 m ausnahmsweise überschritten werden.
- 2.4 Im Bauraum 1 kann innerhalb der Baugrenzen gem. Festsetzung 3.3 die festgesetzte Grundfläche gem. Festsetzungen 2.1, 2.2 und 2.3 durch die Grundfläche eines Kellergeschosses gem. Art. 2 Abs. 7 BayBO um eine zusätzliche Grundfläche von maximal 65 m² überschritten werden.

Im Bauraum 2 dürfen zulässige Terrassen gem. Festsetzungen 2.2 i.V.m. 3.4 unterkellert werden.

Darüber hinaus kann die festgesetzte Grundfläche gem. Festsetzungen 2.1, 2.2 und 2.3 durch die Grundfläche eines Kellergeschosses gem. Art. 2 Abs. 7 BayBO um eine zusätzliche Grundfläche von maximal 30 m² überschritten werden. Die festgesetzten Baugrenzen gem. Festsetzung 3.2 dürfen hierfür um bis zu 3,0 m überschritten werden.

- 2.5 Die festgesetzte Grundfläche gem. Festsetzungen 2.1, 2.2 und 2.4 kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu folgenden Werten überschritten werden:

Bezugsfläche (Fl.Nr.)	Bauraum	Überschreitung der Grundfläche bis zu...
68 TF, 343/2 (Schmiedgasse 7)	1	230 v.H.
68 TF	2	170 v.H.
63/4 (Starnberger Str. 28)	3	260 v.H.
66, 67 (Starnberger Str. 26)	4	250 v.H.
63/5	5	200 v.H.
63 TF (Starnberger Str. 30)	6	190 v.H.
63 TF	7	410 v.H.
58, 62/2 (Schorner Str. 4)	8	360 v.H.

- 2.6  670,2 Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe in m ü NHN, Abweichungen von ±15 cm sind zulässig, z.B. 670,2 m ü NHN

- 2.7  A Bezugspunkt für Wandhöhe bzw. Firsthöhe (entspricht Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche), z.B. Bezugspunkt A

Bezugspunkt	Höhe in Meter über Normalhöhen-Null
A	671,7
B	667,2
C	665,8
D	667,7

- 2.8 **WH_A 6,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,5 m über Bezugspunkt A

Die Wandhöhe wird gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt gemäß Festsetzung 2.7 bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

- 2.9 **WH 684,6** Wandhöhe in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 684,6 m ü NHN.

(Oberer) Bezugspunkt ist der traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern.

- 2.10 **FH_C 10,1** maximal zulässige Firsthöhe in Meter, z.B. 10,1 m über Bezugspunkt C

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche am jeweiligen Bezugspunkt gemäß Festsetzung 2.7 bis zum höchsten Punkt des Daches.

- 2.11 Es sind maximal vier Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Innerhalb des Bau-
raums 2 sind sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
Doppelhäuser und Hausgruppen sowie auf einem Grundstück zusammengebaute
Gebäude zählen dabei als ein Gebäude.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise.

Hiervon abweichend

- kann an der nördlichen und östlichen Baugrenze des Bauraums 5 an die Grundstücksgrenzen zu Grundstück Fl.Nr. 67 angebaut werden.
- kann an der nordöstlichen Baugrenze des Bauraums 4 (entlang der öffentlichen Verkehrsfläche) an die Grundstücksgrenzen zu den Grundstücken Fl.Nr. 147/6 bzw. 74/1 angebaut werden.

- 3.2  Baugrenze

- 3.3  Baugrenze für ein Kellergeschoss gem. Festsetzung 2.4,
Satz 1.

- 3.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen auf einer Länge von maximal 5,0 Meter aus-
nahmsweise durch Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen
mit deren Überdachung um bis zu 3 Meter überschritten werden. Ergänzend dürfen
Terrassen ausnahmsweise die festgesetzten Baugrenzen im Bauraum 2 auf einer
Länge von 30 m bis zu einer Tiefe von 4,0 m überschreiten, im Bauraum 1 auf einer
Länge von 9,0 m bis zu einer Tiefe von 3,0 m. Dabei ist ein Mindestabstand von
3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zur Grundstücksgrenze des Nachbar-
grundstücks einzuhalten.

Außentreppen dürfen die festgesetzten Baugrenzen auf einer Länge von insgesamt
6,5 Meter ausnahmsweise um bis zu 1,5 Meter überschreiten.

Dachüberstände dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu
1,0 Meter überschreiten.

- 3.5 Abstandsflächen (siehe Hinweis C10)

Soweit sich bei der Ausnutzung der festgesetzten Bauräume 1, 2, 3, 5, 6 und 8 zu
anderen Bauräumen und Grundstücksgrenzen sowie aus der im jeweiligen Bauraum
festgesetzten Wandhöhe Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als nach der
Satzung der Gemeinde Schäftlarn über die Tiefe der Abstandsflächen (Abstandsflä-
chensatzung - AFS) in ihrer jeweils gültigen Fassung vorgeschrieben, werden diese
ausdrücklich für zulässig erklärt.

Soweit sich an der westlichen Baugrenze des Bauraums 5 bei einer über die Bau-
grenze hinausgehende ausnahmsweise zulässige Außentreppe gem. Festsetzung
3.4 zum Bauraum 6 und zur Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 63 und
63/4 Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als nach der Satzung der Gemein-
de Schäftlarn über die Tiefe der Abstandsflächen (Abstandsflächensatzung – AFS in
ihrer jeweils gültigen Fassung vorgeschrieben, werden diese ausdrücklich für zuläs-
sig erklärt.

4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1  Fläche für Tiefgarage inkl. Tiefgaragenrampe
Eine Tiefgarage ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 3,0 Meter. Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe des Bauraums 7 gem. Festsetzung 2.6 bis zur Oberkante der Attika.
Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.
- 4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, etc.) können nur bis zu einer Größe von jeweils bis zu 30 m², insgesamt bis zu einer Größe von 65 m², auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundfläche gem. Festsetzung 2.5 ist zu beachten.
- 4.3 Garagen können nur bis zu einer Größe von jeweils bis zu 60 m², insgesamt bis zu 100 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundfläche gem. Festsetzung 2.5 ist zu beachten.
- 4.4 Die zulässige Wandhöhe für Garagen und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 2,6 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei Schrägdächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 4.5 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

5 Bauliche Gestaltung

- 5.1  festgesetzte Firstrichtung
- 5.2 Im Bauraum 5 ist § 6 Abs. 1 Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV) in der Fassung vom 22.04.2020 nicht anzuwenden. Dort sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35-40° zulässig.
- 5.3 Im Bauraum 2 gelten bei der Errichtung von Hausgruppen (inkl. auf einem Grundstück zusammengebaute Gebäude) abweichend von § 7 Abs. 2 ÖBV in der Fassung vom 22.04.2020 folgende Anforderungen an Zwerchgiebel:
- Je Hauseinheit – d.h. je Reiheneinheit bei Hausgruppen (auf einem Grundstück zusammengebaute Gebäude werden als separate Hauseinheiten gewertet) – sind max. zwei Zwerchgiebel zulässig, wobei sich pro Gebäudeseite nur ein Zwerchgiebel befinden darf.
 - Zwerchgiebel dürfen eine Breite von 45% der jeweiligen Fassadenlänge, max. jedoch 5,0 m, nicht überschreiten. Maßgebend ist die Fassadenlänge der jeweiligen Hauseinheit.

- Die Höhe von Zwerchgiebeln, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Giebels und der Dachhaut, darf maximal 3,0 m betragen.

Die sonstigen Anforderungen des § 7 Abs. 2 der ÖVB an Zwerchgiebel bleiben unberührt.

6 Verkehrsflächen

- 6.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2  öffentlicher Parkplatz
- 6.3  öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg
- 6.4  Straßenbegleitgrün
- 6.5  Straßenbegrenzungslinie
- 6.6  Keine Ein- und Ausfahrt zulässig
- 6.7  Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist nur von der Starnberger Straße und an der festgesetzten Stelle zulässig. Abweichend hiervon kann ihre Situierung bis zur westlichen Baugrenze des Bauraums 6 nach Osten verschoben werden.
- 6.8  Auf dem zu belastenden Grundstück FI.Nr. 63 sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer des Grundstücks FI.Nr. 63/4 durch Grund- und beschränkt persönliche Dienstbarkeit rechtlich zu sichern.

7 Grünordnung

- 7.1  zu erhaltender Baum
- 7.2  zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5,0 m abweichen.
- 7.3 Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum sowie zwei standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
- 7.4 Stellplätze sind durch Pflanzung eines heimischen Laubbaums nach jedem fünften Stellplatz zu gliedern.

- 7.5 **Pflanzqualitäten**
- Für Baumpflanzungen sind standortgerechte Bäume als Hochstämme, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.
 - Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm zu verwenden.
- 7.6 Für die zu pflanzenden Bäume ist jeweils folgendes Mindest-Gesamtvolumen für den durchwurzelbaren Raum zu sichern:
- Bäume I. Ordnung: 29-36 m³
 - Bäume II. Ordnung: 21-28 m³
 - Bäume III. Ordnung: 13-20 m³
 - Obstbäume: 13-18 m³
- 7.7 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.
- 7.8 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 7.9 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis maximal 1,0 m unter bzw. über dem natürlichen Gelände zulässig. Zwischen den Bauräumen 2 und 7 bzw. 6 sind zur Abböschung des Geländes Aufschüttungen bis maximal 2,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
Die bestehenden Geländehöhen zu den Nachbargrundstücken sind beizubehalten.
- 7.10 Stützmauern sind ab einer Höhe von 1,0 m durch eine Mauerbegrünung (z.B. Kletterpflanzen, Vorpflanzung) zu begrünen. Je angefangene 5 laufende Meter zu begrünende Stützmauer ist mindestens eine Pflanze vorzusehen.

8 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 16,0 m

B Nachrichtliche Übernahmen

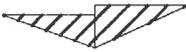
- 1  Baudenkmal

Bauernhof, sog. Beim Jager, zweigeschossiger Hakenhof mit flachem Satteldach und traufseitiger Laube, verputzt, am Wirtschaftsteil Bundwerk, 1. Hälfte 19. Jh. (D-1-84-142-7)

Wohnteil des ehem. Bauernhauses, sog. Beim Schusterberl, zweigeschossiger Einfirsthof mit flachem Satteldach, Blockbau-Obergeschoss und teilweise erhaltener Laube, bez. 1821 (D-1-84-142-9)

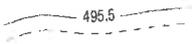
Ehem. Bauernhaus, sog. Beim Schropp bzw. Hainz, zweigeschossiger Blockbau mit flachem Satteldach, als Doppelhaus 1682 erbaut, Lauben Ende 19. Jh.; Stadel, kleiner zweigeschossiger Holzbau mit Satteldach und Laube, 19. Jh. (D-1-84-142-3)

Einfirsthof, sog. Selcherhof, zweigeschossiger Satteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Lauben, am Wirtschaftsteil reiches Bundwerk, bez. 1787 (D-1-84-142-4)

- 2 Es gelten die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
- 3 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 4  freizuhaltende Sichtfelder
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 3  Flurstücksnummer, z.B. 68
- 4  bestehende Bebauung
- 5  genehmigte Bebauung

- | | | |
|------|--|---|
| 6 |  | abzubrechende Bebauung |
| 7 |  | Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 680 m ü NHN |
| 8 |  | Höhenangabe gem. Eingabeplanung Bauvorhaben Schmiedgasse 7 (Höhenschichten, vom 11.01.2017) durch Ingenieurbüro Fernkorn & Sohn, Ottobrunn in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 675,4 m ü NHN |
| 9 |  | Bauraum mit Nummerierung, z.B. Bauraum Nr. 1 |
| 10 | Abstandsflächen
Sofern nicht durch Festsetzung A3.5 abweichend geregelt gilt die Satzung der Gemeinde Schäftlarn über die Tiefe der Abstandsflächen (Abstandsflächensatzung – AFS) in ihrer jeweils gültigen Fassung. | |
| 11 | Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schäftlarn in ihrer jeweils gültigen Fassung. | |
| 12 | Bauliche Gestaltung
Es gilt die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV) in ihrer jeweils gültigen Fassung. | |
| 13 | Baumschutz
Es gilt die Verordnung der Gemeinde Schäftlarn über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung, BschVO) in ihrer jeweils gültigen Fassung. | |
| 14 | Grünordnung | |
| 14.1 | Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. | |
| 14.2 | Bei baulichen Maßnahmen und der Gartengestaltung im Kronen- und/oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten. | |
| | Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten. | |

- 14.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Alnus incana (Grau-Erle)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Pyrus pyraster (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus domestica (Speierling)
 Sorbus torminalis (Elsbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 Ulmus carpiniifolia (Feld-Ulme)

Sträucher:

Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)

- 14.4 Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller) gegen Anfahrsschäden und Verdichtung zu schützen.

15 Artenschutz

Für Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älterer Efeu) ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. - 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Außerdem ist auch die artenschutzrechtliche Bestimmung des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten (z.B. durch Kontrolle auf Vogelnester und Fledermäuse). Letzteres gilt auch bei Maßnahmen an Gebäuden. Sollten bei der Kontrolle entsprechende Feststellungen gemacht werden, ist vor Beginn/Fortsetzung der Maßnahmen unverzüglich die untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

16 Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben sind vor ihrer Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.

16.1 Oberflächenwasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, muss, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben und die Anwendungsvoraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erfüllt sind, auf dem Grundstück breitflächig versickert werden.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Die Verluste wichtiger Bodenfunktionen durch Flächenversiegelungen sind abzumildern.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser, auch von Fremdeinzugsgebieten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke abfließt. § 37 WHG ist zu beachten. Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) dürfen nicht durchgeführt werden, wenn dadurch wild abfließendes Wasser aufgestaut oder schädlich umgelenkt werden könnte.

16.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Ggf. sollten Keller, Kellerfenster und Lichtschächte druckwasserdicht ausgebildet werden. Um Eindringen von wild abfließendem Oberflächenwasser an Gebäudeöffnungen zu vermeiden, ist auf einen ausreichenden Abstand zwischen Fertig-Fußboden und dem geplanten Gelände zu achten.

Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden oder das Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet oder aufgeschlossen wird, ist dies dem Landratsamt München mitzuteilen um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

16.3 Wassergefährdende Stoffe

Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) - zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.

17 Immissionen

17.1 Es ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von den nahegelegenen Hofstellen bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen.

17.2 Es ist mit Geräuschemissionen der Pfarrkirche St. Georg zu rechnen.

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

- 19 Bodenschutz
Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
- 20 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. 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.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023. 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.

Gemeinde Schäftlarn, den 30. JAN. 2025

.....
Christian Fürst
.....
Christian Fürst, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2021 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.01.2021) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2021 bis 15.03.2021 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2021 bis 15.03.2021 beteiligt.

3. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2021 bis 22.06.2021 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2021 bis 22.06.2021 erneut beteiligt.

4. Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.07.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.07.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Schäftlarn, den 22. JULI 2021

Christian Fürst

Christian Fürst, Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 23.07.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen 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.



Schäftlarn, den 22. JULI 2021

Christian Fürst

Christian Fürst, Erster Bürgermeister

6. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.04.2024 die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB des Bebauungsplans beschlossen.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.05.2024 wurde gemäß § 214 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2024 bis 21.08.2024 im Internet veröffentlicht

8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.05.2024 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 214 Abs. 4 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2024 bis 02.08.2024 eingeholt.
9. Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.01.2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom 29.01.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erneut als Satzung beschlossen.



10. Ausgefertigt

Schäftlarn, den 30. JAN. 2025

Christian Fürst
Christian Fürst, Erster Bürgermeister



Schäftlarn, den 30. JAN. 2025

Christian Fürst
Christian Fürst, Erster Bürgermeister

11. Die ortsübliche Bekanntmachung des im ergänzenden Verfahren gefassten Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 31.01.2025; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Neubekanntmachung trat der im ergänzenden Verfahren geänderte Bebauungsplan in der Fassung vom 29.01.2025 rückwirkend zum 23.07.2021 (Rechtskraft des Bebauungsplans i. d. F. vom 21.07. 2021) in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB).

31. JAN. 2025

Schäftlarn, den

Christian Fürst
Christian Fürst, Erster Bürgermeister

