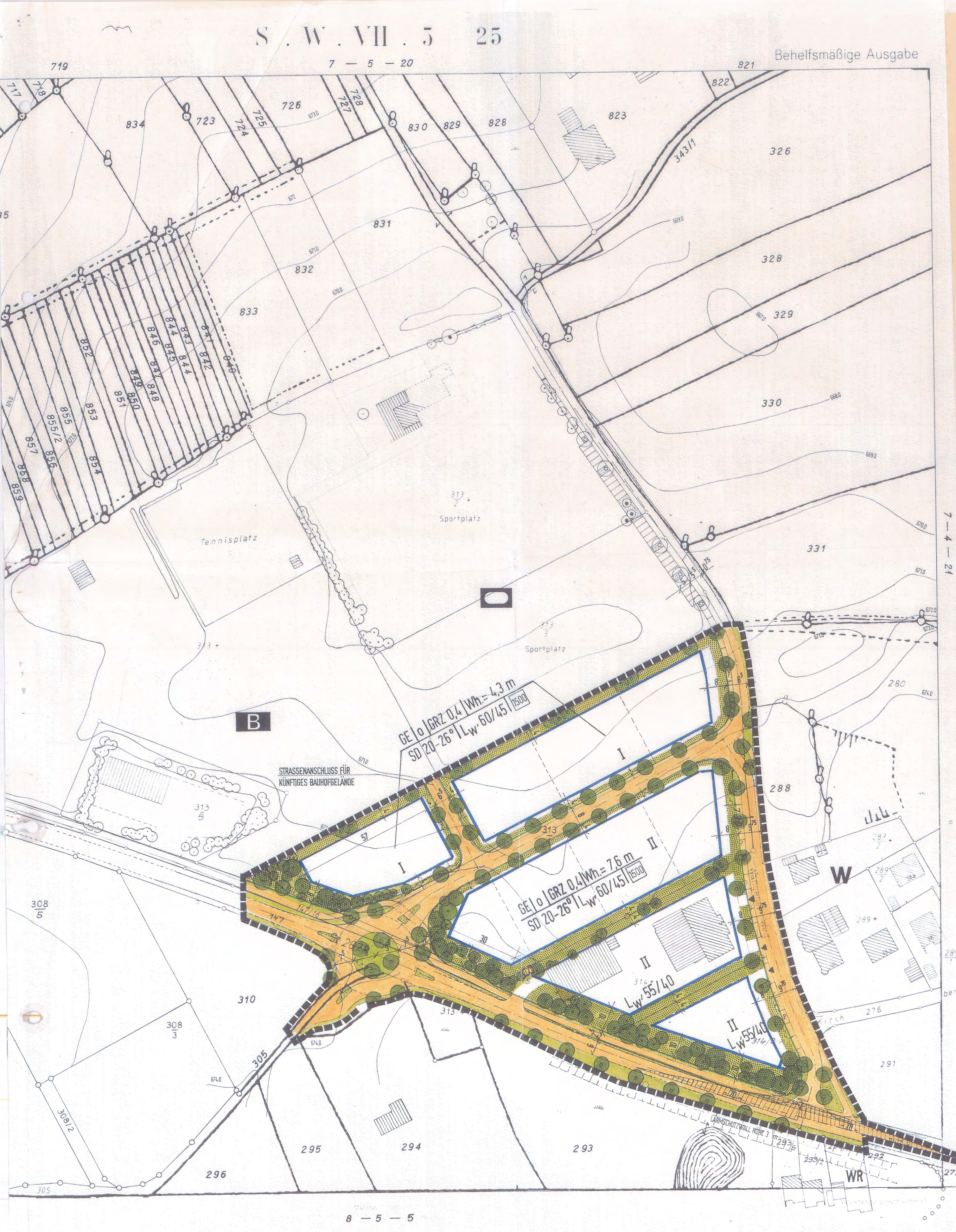




Gemeinde Schäftlarn

Aktualisierung des Bebauungsplan Nr. 12 für das Gewerbegebiet nördlich der Starnberger Straße (St 2071) und westlich des Wangener Wegs beschränkt auf die Flur Nr.: 313/1, 314, und 314/2 sowie Teilflächen der Flur Nr.: 730, 280, 291, 147, 117/3, 147/16, 313/4, 294, 310, 305 und 310.

Die Gemeinde Schäftlarn erläßt aufgrund § 2, Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO - und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO - diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Von den in § 8 Abs. 3 genannten Ausnahmen sind nur die in Nr. 1 aufgeführten Anlagen allgemein zulässig, wenn die Auflagen unter B. erfüllt werden.
Von den in § 8 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungsarten sind Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4
- Baugrenze
- Wh=4,3 maximale Wandhöhe in Meter, z.B. 4,3 m (Definition siehe textl. Festsetzung)
- 0 offene Bauweise
- II höchstmögliche Anzahl der Vollgeschosse, z.B.: II
- Baugestaltung
- SD 20-26 Satteldach (20-26°)
- Grünflächen
- öffentliches Straßenbegleitgrün
- private Grünflächen
- Erforderliche Breiten:
2,5 m entlang neuer Erschließungsstraße und entlang seitlicher Grundstücksgrenzen,
4,0 m entlang rückwärtiger Grundstücksgrenzen,
8,0 - 10,0 m entlang der St 2071
4,0 m entlang des Wangener Wegs
- bestehende, zu erhaltende Bäume, Baum- und Strauchgruppen
- Zu pflanzende Gehölze, Standort verbindlich, bzw. nur geringfügig verschiebbar:
- Großbäume in Einzelstellung
Sol, mB, 3kv, HSt, StU 20-25 cm
- Zu pflanzende Großbäume in 2-er und 3-er Gruppen
SiB, mB, 3kv, StU 18-20 cm
- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentl. Verkehrsfläche
- öffentl. Parkbucht
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
- Maßzahl in Meter, z.B.: 6 m
- Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen
- Trafostation
- Instruktionsgrenze des Bebauungsplans

C. Hinweise durch Planzeichen

- Flurnummern, z.B.: Flur Nr. 182
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Gebäude bestehend
- Gebäude abzubrechen
- Teilungsvorschlag
- Nachrichtliche Übernahmen aus dem Flächennutzungsplan, bzw. aus anschließenden Bauleitplänen
- Grünfläche Zweckbestimmung Sportplatz
- Gemeinbedarfsfläche für gemeindl. Bauhof
- Wohnggebiet, reines Wohngebiet
- Lärmschutzwall

B. Festsetzungen durch Satzungstext

- Im GE sind nur Gewerbebetriebe zugelassen deren Abwasser bis zum Anschluß an die Kanalisation häuslicher Art ist.
- Außerhalb der überbaubaren Flächen sind bis auf Abfallhäuschen, Anlagen für die Stromversorgung und Tiefgaragenabfahrten sonstige Nebenanlagen unzulässig.
Ober- und unterirdische Stellplätze dürfen auch ausserhalb der Baugrenze erstellt werden, soweit sie nicht in die festgesetzten privaten Grünflächen hineinreichen.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl (inkl. der 50% igen Überschreitungs-möglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) kann durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, insoweit überschritten werden, als diese baulichen Anlagen mit mindestens 1 m Erdddeckung versehen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Die GRZ-Obergrenze von 0,8 des § 19 Abs. 4 BauNVO ist immer einzuhalten.
- Örtliche Festsetzungen
- Gebäudeabmessung
Einzelbaukörper dürfen eine max.Grundfläche von 600 qm aufweisen.
- Abstandsflächen
Innerhalb der Bauräume gelten generell die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO
- Wandhöhe
Die festgesetzten Wandhöhen beschreiben das Maß von Oberkante Gelände (= Ok, Straßenmitte lt. Ziff. B.2.3) bis Oberkante Dachhaut, senkrecht gemessen an der Aussenseite der traufseitigen Gebäudewand.
- Sockelhöhe
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,30 m über der Oberkante der angrenzenden Flächen angrenzenden inneren Erschließungsstraße liegen. Bei Straßengrößen ist der jeweils niederste Bezugspunkt zu wählen. Der Sockelbereich ist aussenwandbündig in Struktur und Farbe der Fassade anzupassen.
Ausnahmen, bzw. höhere Sockelhöhen sind nur im Zusammenhang mit notwendigen Laderampen zulässig.
- Abgrabungen
Kellergeschosse von Haupt- und Nebengebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abbochungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.
- Einfriedungen
Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen sind als senkrechte Holz-Staketenzäune, seitliche und rückwärtige als Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m in sockelloser, kleinsäugerdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Befestigungsflächen
Oberirdische Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Die Stellplätze sind untereinander durch Pflasterzellen o.ä. Gestaltungselemente zu gliedern. Bei neuen Straßen und Hof-flächen muß unter Verzicht auf Hochborde, Leitungen und Sicker-schächte ein Abfließen des Regenwassers in ungebundelter Form erhalten bleiben (Grundwasserneubildung).
- Außenwände
Für die Gestaltung der Außenwände dürfen folgende Materialien verwendet werden:
geputzte und hell gestrichene Mauerwerkflächen, hell gestrichene Sicht- oder Gasbetonflächen, lasierte Holzschalungen.
Wandverkleidungen aus Kunststoff oder Metall sind unzulässig.
Ausnahmen können gestattet werden, wenn eine harmonische Gestaltung gewährleistet ist.
- Dächer
Dächer sind als mittensymmetrische Satteldächer auszuführen.
Dachneigungen sind nicht zulassen.
Kniestocke sind nur als konstruktive Kniestocke bis zu einer Höhe von 0,40 m von Ok. Rohdecke bis Uk. Sparren zulässig.
Dachflächen sind mit einer Pfannendeckung im Erscheinungsbild naturroter Ziegel zu decken.
Untergeordnete Nebengebäude können auch mit natürlich patinierenden Blechmaterialien gedeckt werden.
- Werbeanlagen
Werbeanlagen sind vorzugsweise flächig am Gebäude anzubringen. Sie dürfen nicht mehr als 1,5 qm groß und nicht höher als 4 m über die Geländeoberkante reichen, jedoch in keinem Fall höher als die Unterkante der Gebäudetraufe.
Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
Lichtwerbung ist als indirekte Lichtwerbung auszuführen.
- Grünordnung
- Private Grünflächen
Die privaten Grünflächen sind als zusammenhängende Gehölzstreifen aus Einzelbäumen, Baumgruppen und Strauchpflanzungen in den festgesetzten Breiten anzulegen.
Der vorhandene Gehölzbestand wird Bestandteil der privaten Grünflächen. Die erforderliche Breite ist durch zusätzliche Neupflanzung herzustellen.
- Zusätzlich zu den anzulegenden Gehölzstreifen sind die unbebauten Flächen der überbaubaren Grundstücke, soweit sie nicht als Geh-Fahr- oder Lagerfläche oder KFZ-Stellplätze angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.
Auf diesen Flächen ist 1 Baum der Ziff. B.3.5 je 25 qm Bodenfläche und 1 Strauch der Ziff. B.3.5.3 je 1 qm Bodenfläche zu pflanzen.
- Fensterlose Fassaden sind dauerhaft zu begrünen.
- Parkflächen
Parkflächen sind so zu gliedern, daß pro 5 STP 1 Pflanzinsel mit min. 2 x 2 m Grundfläche entsteht. Jede Pflanzinsel ist mit einem Baum der Ziff. B.3.5.1 und mit Unterpflanzung der Ziff. B.3.5.3 anzulegen.

- Zufahrten
Pro Grundstück ist eine Einfahrt von max. 6 m Breite zugelassen.
- Pflanzkatalog
- Großbäume 20-25 cm StU
Acer platanoides - Spitzahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
- Großbäume 18-20 cm StU
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stieleiche
- Straucher/ Obstbäume
2kv., o.b., 60/100, Pflanzabstand 1 Stck./m
Cornus sanguinea - Hartriegel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare atrovirens - Liguster
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rosa hugonis u.a. Wildrosenarten
Obst: Apfel, Kirsche, Pflaume, Birne
- Alleepflanzung im Straßenraum am Wangener Weg
Acer platanoides - Spitzahorn
Größe: 25-30, HSt, Standort verbindlich
- Immissionsschutzfestsetzungen
- Nutzungsbeschränkung
Innerhalb des Plangebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhafte Emissionsverhalten (zugehöriger Fahr-verkehr eingeschlossen) in Form der je qm Grundfläche abgestrahlten Schalleistung einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 55/40 dB(A) Tag/Nacht im südöstlichen und 60/45 dB(A) im nordwestlichen Bereich des GE nicht überschreitet.
Auf den Ostseiten der am Wangener Weg situierten Baukörper sind Laderampen, zu geöffnete Verglasungen (ausgenommen von Büroräumen und Wohnungen o.ä.), Abblüffungen und sonstige immissionsleitende Einbauten unzulässig.
- Wegen der im Nahbereich der St 2071 und der Sportanlagen auftretenden Lärmbeeinträchtigungen müssen die gemäß Ziff. A.1.1 zulässigen Wohnungen zur südwestlichen und nordwestlichen Baugrenze einen Abstand von jeweils min. 10 m einhalten.
- Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen u. dgl. sind so auszuführen, daß bei von außen einfallendem Schall innen ein Mittelungspegel von 35/30 dB(A), tags/nachts, sowie ein mittlerer Maximalpegel (L1) von 45/40 dB(A) nicht überschritten wird. (VDI 2719)
Bei Schlafräumen, vor deren notwendigen Fenstern ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts überschritten wird, sind Einrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Raumbelüftung bei Einhaltung vorgegr. Innenpegel gewähr-leisten.
- Büro-, Sozialräume u. dgl. sind so auszuführen, daß durch den von außen einfallenden Schall innen ein Mittelungspegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719).
- Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, daß vor den Fenstern bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbe-zogenen Schall-Leistungspegels für die innerhalb des Plangebietes sich zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen, sowie der Immissionen der angrenzenden Gewerbeflächen die Immissionsrichtwerte für GE-Gebiete nicht überschritten werden. Als maßgebliche Lärmmeß- und Beurteilungsvorschriften sind dabei die TA-Lärm und die VDI 2058, Bl.1 heranzuziehen.
- Die Einhaltung der unter den Ziffern B.4.1 bis B.4.4 festgesetzten Schallpegelwerte ist im Rahmen des Bauvollzugs über ein Schallschutz-gutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.
Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissions-schutzbehörde beim Landratsamt möglich (Lärmarme Nutzungen).
- Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse II und III der Richtlinien für den Strahlenschutz der Feuerwehr fallen (Bekannt-machung d. Bayer. Staatsministerium d. Innern v. 16.08.1984), sind unzulässig.
- Sichtdreiecke
Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen, Zäunen, Auf-schüttungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Fahr-bahnoberkante in der Straßenmitte der St 2071 freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,50 m
- Trafostation
Sollte die Kapazität der bestehenden Trafostation nicht ausreichen, ist auf Flur Nr.: 314 eine neue ausserhalb der privaten Grünflächen zu errichten.
- Die Begründung des Bebauungsplans Nr. 12 in der Fassung vom 9.3.89 bleibt Bestandteil des Bebauungsplans und wird durch die Begründung zur Bebauungsplanaktualisierung lediglich ergänzt.

D. Hinweise durch Text

- Im Nahbereich der Starnberger Straße ist mit Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005/Teil 1 zu rechnen.
Die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungs-pegel dienen insbesondere dazu, im Rahmen einer Vorprüfung die schall-technische Verträglichkeit eines Betriebes mit benachbarten Gebieten zu überprüfen zu können. Sie stellen den Betrieb jedoch nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsorten, die direkt an sein Baugrundstück an-zugrenzen, die jeweils aktuell gültigen Bestimmungen zum Immissionsschutz, insbesondere die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm und VDI 2058, Blatt 1, einzuhalten.
Ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von 40 dB(A) für die Nachtzeit bedeutet, daß nachts im Freien ohne besondere Schallschutzvorkehrungen nicht gearbeitet werden kann und bei geräusch-intensiven Arbeiten in Gebäuden und Hallen erhöhte Anforderungen an den Schallschutz gestellt werden müssen.
Bei Schlafräumen, die über Lüftungsmöglichkeiten verfügen müssen, kommt neben dem Einbau von herkömmlichen Schalldämmfüßen auch der Einbau von Wintergärten (mit versetzt angeordneten Lüftungsflügeln und schall-absorbierender Decke) sowie der Einbau zentraler Belüftungsanlagen in Betracht. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außen-fläche nicht mindern. In jedem Fall ist darauf zu achten, daß ausreichender Luftwechsel gewährleistet ist.
- Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, der den Festset-zungen des Bebauungsplans sowie der Baumschutzverordnung der Ge-meinde Schäftlarn in der jeweils letztgültigen Fassung entspricht, vorzulegen.
- Zur Abwasserbeseitigung sind bis zu einem späteren Kanalananschluß Dreikammerausfallgruben nach DIN 4261 mit nachgeschalteten Sickerschächten oder Untergrundverleisungsanlagen zu errichten.
Gewerbliche Abwässer dürfen nicht in Hauskläranlagen nach DIN 4261 eingeleitet werden.
Der Abwasseranfall ist auf 1 EGW/200 qm Nettofläche begrenzt.
Unversuchtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist möglichst zu versickern. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.
Zur Bewässerung der Freianlagen wird die Sammlung der Dachwässer in Zisternen empfohlen.
Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt oder gesammelt, in ein ober- oder unterirdisches Gewässer eingeleitet, so ist dafür ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt München notwendig.
Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach DIN 1986 ff. zu erstellen. Bei jedem Baugesuch ist die hydraulische Aufnahmefähigkeit des Bodens für Schmutz- u. Regenwasser durch einen Versickerungsversuch nachzuweisen.
Sickeranlagen sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe von Sickerschächten soll die Tiefe von 5 m nicht überschreiten.
- Bei der Realisierung der Gebäude wird der Einsatz von Solaranlagen empfohlen.
- Auf die Versorgungsmöglichkeit des Baugebietes mit Erdgas wird hingewiesen.
- Bodendenkmäler, welche bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art.8 DSchG und sind dem Landratsamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzumachen.
- Sämtliche Gebäude müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
- Soweit der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft, gelten die Regelungen der Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung in der Fassung vom 21.9.95 weiter.

E. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 22.05.95 bis 22.06.95 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
Schäftlarn, den 22. MAI 1998
Bürgermeister Röhmer
- Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluß des Gemeinderat vom 22.05.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Schäftlarn, den 22. MAI 1998
Bürgermeister Röhmer
- Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB wurde durchgeführt. Vergl. Bescheid des Landratsamts München vom 01.08.96 Nr. 78/7.6 - Bl. 53/95.
Gemäß der Maßgabe in diesem Bescheid wurde der Satzungsbescheid vom Gemeinderat am 25.09.98 aufgehoben und noch ein Verfahren gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt, in dem keine Anregungen und Bedenken mehr eingingen. Der Gemeinderat hat daraufhin am 13.11.98 erneut den Satzungsbescheid gefaßt.
Schäftlarn, den 14. NOV. 1998
Bürgermeister Röhmer
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 05.02.97 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindeflehen (Isarkurier) bekanntgegeben. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab dem 05.02.97 auf Dauer im Rathaus der Gemeinde Schäftlarn eingesehen werden.
Schäftlarn, den 10. FEB. 1997
Bürgermeister Röhmer

BEBAUUNGSPLAN NR. 12/1 (ÄNDERUNGSPLAN) DER GEMEINDE SCHÄFTLARN

M = 1:1000

ENTWURF

Architekten:

Fassung vom: 21.6.95

dipl. Ing. rud. & monika sodomann
aventurinstraße 10, 80469 münchen
tel. 089 / 293673 fax 089 / 2904194

geändert am: 11.2.95 / 13.3.95