

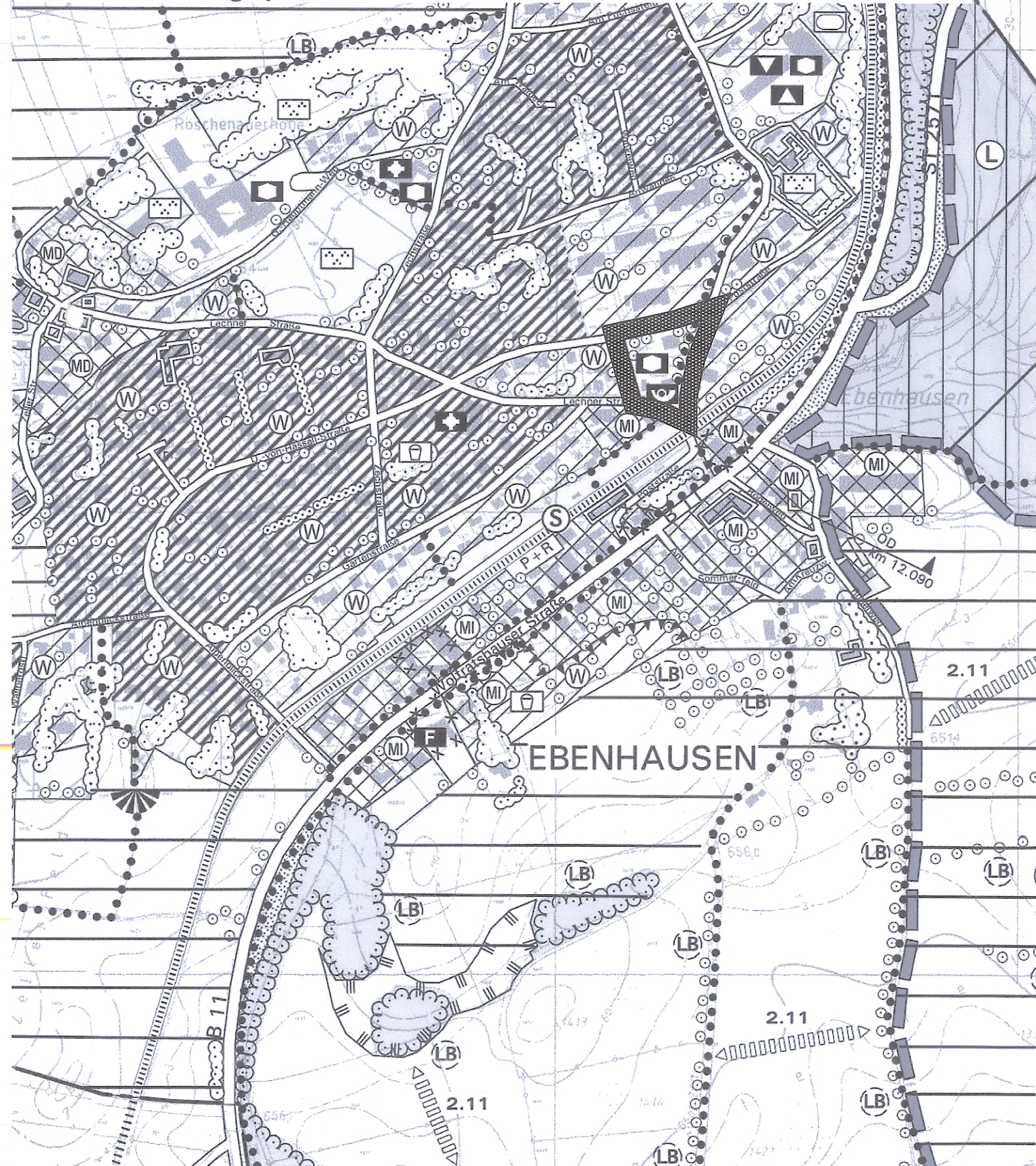
Gemeinde	Schäftlarn Lkr. München
Bebauungsplan	1. Änderung des Bebauungsplans 33 „Poststraße“
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhländstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-26a Bearb.: WI/FH/Na
Plandatum	15.11.2006 14.03.2007 27.06.2007



Die Gemeinde Schäftlarn erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Schäftlarn M 1 : 5.000 mit Geltungsbereich des Bebauungsplans



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

- 1.2 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Das Bauland ist Allgemeines Wohngebiet – WA – im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO.

- 2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen im Sinne gemäß § 4 BauNVO, Abs. 2 Nr. 2 sowie Abs. 3 Nr. 1 und Nm. 3-5 nicht zulässig.

- 2.1.2 Als untergeordnete Nebenanlagen sind nur zulässig: öffentliche Fernsprecheinrichtungen, Feuermeldanlagen, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter. Sie sind jeweils im gestalterischen Zusammenhang mit dem Gebäude und der Einfriedung zu planen.

- 2.1.3 Außerhalb der Baugrenzen sind Nebengebäude bis 16 qm Grundfläche zulässig.

- 2.1.4 Stellplatz für Wertstoffbehälter
Es sind nur lärmarme Container zulässig.

- 2.2 Post, Telekommunikation

- Post- und Telekommunikationsnutzung ist auf den bezeichneten Flächen zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. 2 Vollgeschosse

- zwei Vollgeschosse zulässig, das 2. Vollgeschoss ist im ausgebauten Dachgeschoss (Kniestock max. 1,4 m) zu errichten.

- Höchstzulässige Grundfläche, z. B. 144 qm

- Höchstzulässige Geschossfläche, z. B. 272 qm

- 3.4 Die zulässige Grundfläche darf entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% überschritten werden; für eine Tiefgarage darf dieser Wert bis zu GRZ 0,5 überschritten werden, wenn die Überdeckung 1,0 m aufweist und die Versickerung

des Oberflächenwassers in den Untergrund erfolgt. Die GRZ von 0,5 stellt die max. Obergrenze dar aus der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Gesamtversiegelung auf dem Grundstück).

- 3.5 Abgrenzung von Teilflächen mit unterschiedlicher Art der Nutzung

- 3.6 Je Wohngebäude sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens vier Wohnungen zulässig.

- 3.7 Die Höhe baulicher Anlagen (einschließlich eventuell Aufbauten wie z. B. Antenne, Kamine, Schächte) darf 16 m nicht überschreiten.

4 Bauweise, Baugrenzen

- 4.1 Baugrenze

- 4.2 Anbauzone
für Wintergärten als Energiespeicher und passiven Lärmschutz; für Loggia, Pergola und Vordach

- 4.3 offene Bauweise

- 4.4 Die Wandhöhe von Hauptgebäuden ist bergseitig höchstens mit 6,50 m und talseitig höchstens mit 8,50 m festgesetzt.

- 4.5 nur Einzelhaus zulässig

- 4.6 Einzel- oder Doppelhaus zulässig

- 4.7 Das Grundstück darf in seiner Breite durch Gebäude, Garagen und Überdachungen zu nicht mehr als 70% an der Straßenseite geschlossen werden. Ein beidseitiger Grenzsanbau durch Garagen ist nicht erlaubt.

- 4.8 Gebäude und Garagen dürfen nicht näher als 5 m an die Straßenbegrenzungslinie gebaut werden.

- 4.9 Einfriedungen sind entsprechend der örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung, jedoch ohne Sockel auszuführen.

- 4.10 Sofern im Bebauungsplan keine abweichenden oder weitergehenden Festsetzungen getroffen sind, gelten die örtlichen Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn vom 18.02.2000.

5 Garagen und Stellplätze

- 5.1 Für den Stellplatznachweis gilt die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der Fassung vom 15.01.1998. Insbesondere gilt, dass die Stellplatzverpflichtung in der Regel auf dem Baugrundstück erfüllt werden muss. Es werden maximal fünf oberirdische Stellplätze pro Grundstück zugelassen. Sind mehr als fünf Stellplätze erforderlich, sind diese innerhalb des Hauptgebäudes oder in einer Tiefgarage unterzubringen.

- 5.2 In der Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) auf Fl. Nr. 1396/14 werden die erforderlichen Stellplätze für die Fl. Nm. 1396/14, 1396/27 und ggf. weitere benachbarte Flurstücke nachgewiesen.

- 5.2.1 GTGa Rampe zur Gemeinschaftstiefgarage (GTGa), überdacht und seitlich geschlossen.

- 5.2.2 Umgrenzung der Flächen für die Gemeinschaftstiefgarage

- 5.2.3 Die Innenwände des Rampengebäudes müssen mit schallabsorbierendem Material ausgekleidet sein (Absorptionsgrad 0,6 bei 500 Hz). Um unnötige Spitzenpegel zu vermeiden, sollte die Ein- und Ausfahrt mit ferngesteuerten Toren ausgestattet sein.

- 5.2.4 Die Decke der Tiefgarage, soweit nicht als Geh- oder Fahrfäche ausgebildet, ist dauerhaft zu begrünen.

- 5.3 Zufahrt zur Garage, Tiefgarage oder Stellplatz

- 5.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen

- 5.5 Private Stellplätze mit Angabe der Stellplatzzahl, z. B. 2 Stellplätze. Der Bodenbelag muss eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen.

- 5.6 Garage mit Angabe der Stellplatzzahl, z. B. 2 Garagen

- 5.7 Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Bauräume zulässig.

- 5.8 Der Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie für Stellplätze oder Garagen darf nicht eingezäunt werden.

6 Grünordnung

- 6.1 Alle unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit nicht als Verkehrs- oder Terrassenflächen genutzt, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Eine Versiegelung der befestigten Flächen ist zu vermeiden.

- 6.2 bestehender Baum, zu erhalten

- 6.3 zu pflanzender Baum

- 6.4 Der Baumbestand ist entsprechend der Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn in der jeweils gültigen Fassung zu erhalten.

- Für Bäume, die trotz Einhaltung der DIN 18920 und Festsetzung im Bebauungsplan nicht erhalten werden können, ist eine entsprechende Ersatzpflanzung erforderlich.

- Bei Bäumen im Bereich von Zufahrten/Zugängen sind wasserdurchlässige Beläge und Baumgitter im Wurzelbereich zu verwenden.

- 6.5 Unbefensterte Fassadenabschnitte, größer als 20 qm, sind mit Rank- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

- 6.6 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

- 6.7 Das Aufstellen im Freien von Wohnwagen und von Behältern für flüssige oder gasförmige Brennstoffe ist nicht zulässig.

- 6.8 Abgrabungen sind unzulässig.

7 Bauliche Gestaltung

- 7.1 Bei Außenmauern ist Mauerwerk oder Sichtbeton, hell geschlämmt oder verputzt und hell gestrichen, zulässig. Ausnahmen, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügen, können zugelassen werden.

- 7.2 Lauben, Wintergärten, Vordächer, Pergolen und Pavillons sind einheitlich in Metall verzinkt oder lackiert, oder in einer Holzkonstruktion zu erstellen.

- 7.3 Farblich abgesetzte Sockel sind unzulässig.

- 7.4 Hauptfärbung
Nur Satteldach zulässig, Dachneigung 28°-35°; Ausnahmen sind zulässig, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

- 7.5 Kniestöcke sind über dem letzten zugelassenen Vollgeschoss nur in der konstruktiv erforderlichen Höhe, jedoch max. mit 0,25 m erlaubt.

- 7.6 Als Dachdeckung ist nur harte Dachdeckung, z. B. Dachziegel, Betonsteine, (rot bis rotbraun) und Holzschindeln zugelassen. Gefälzte Bleche sind ausnahmsweise zulässig, sie müssen aber farblich unbehandeltem Kupferblech entsprechen.

- 7.7 Solaranlagen und Energiedächer sind zulässig. Sie müssen in Form, Dacheinpassung, Werkstoff und Farbe in Einklang mit der baulichen Gestaltung stehen.

- 7.8 Es ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig, soweit ein einwandfreier Empfang gewährleistet ist.

- 7.9 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der gewerblichen Nutzung und nur bis 0,5 m über Oberkante Fußboden des 1. OG am Gebäude zulässig; maximale Schriftgröße 0,5 m. Laufende Schriften und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

8 Immissionsschutz

- Notwendige Fenster- von Schlaf- und Kinderzimmern an Fassaden, die Sichtverbindung zur Bahnhinie haben, sind hinter Wintergärten anzuordnen oder es sind die betreffenden Räume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten.

- Wintergärten sind mit versetzt angeordneten Fensterflügeln und einer schallabsorbierenden Decke (Absorptionsgrad mind. 0,6 bei 500 Hz) zu versehen. Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern.

9 Vermaßung

- Maßzahl in Meter, z. B. 13 m

B Hinweise durch Planzeichen

- 1 bestehende Grundstücksgrenze

- 2 bestehende Flurstücksnummer, z. B. 1396/27

- 3 bestehendes Haupt- und Nebengebäude

- 4 abzubrechendes Gebäude bzw. Gebäudeteile bei Inanspruchnahme neuen Baurechts.

- 5 zu fällender Baum bei Realisierung der Bebauung auf Fl. Nr. 1396/30

- 6 Höhengichtlinie mit Höhenangaben über N.N.

- 7 Schema für Festsetzungen:
Geschosszahl | Grundfläche
Bauweise | Geschossfläche

C Hinweise durch Text

- 1 Im Geltungsbereich kommt es auf Grund des von der Bahnhinie München – Wolfratshausen und des von der B 11 einfallenden Verkehrslärms, vor allem im südöstlichen Teilbereich zu z. T. erheblichen Überschreitungen der für ein WA maßgeblichen Orientierungswerte (Beiblatt zur DIN 18 005, Teil 1, 5/1987).

- 2 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

- 3 Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation mit gemeindlicher Sammelkieranlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 1.5.11.2006 gefasst und am 2.6.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 1.5.11.2006 hat in der Zeit vom 0.2.2007 mit 0.5.2007 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 1.5.11.2006 hat in der Zeit vom 0.2.2007 mit 0.5.2007 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

- Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 1.4.2007 gebilligten Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 1.5.11.2006 hat in der Zeit vom 1.8.2007 mit 1.9.2007 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Die Beteiligung der Behörden zum Entwurf der vom Gemeinderat am 1.4.2007 gebilligten Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 1.4.2007 hat in der Zeit vom 0.2.2007 mit 0.5.2007 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

- Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 2.7.2007 wurde vom Gemeinderat am 2.7.2007 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

- Schäftlarn, den 02. Aug. 2007

(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

- Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplan-Änderung erfolgte am 0.3.2007; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 2.7.2007 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

- Schäftlarn, den 03. Aug. 2007

(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

- Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LVG Bayern

- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

- Planfertiger: München, den 01.08.07
1. A. Winto
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

- Gemeinde: Schäftlarn, den 02. Aug. 2007
1. A. Winto
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)