

Gemeinde
Schäftlarn
Lkr. München

Bebauungsplan
2. Änderung des
Bebauungsplans 33 „Poststraße“

Planfertiger
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – 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
Az.: 610-41/2-45 Bearb.: Carsten Schwunck

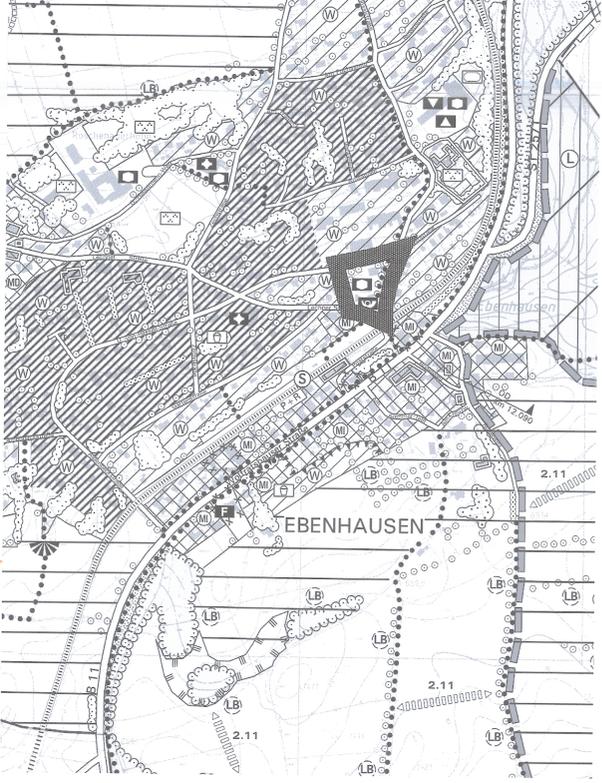
Plandatum
11.09.2013



Satzung

Die Gemeinde Schäftlarn erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a 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 Das Bauland ist Allgemeines Wohngebiet – WA – im Sinne des § 4 BauNutzungsverordnung – BauNVO.
- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gemäß § 4 BauNVO, Abs. 3 Nrn. 4 und 5 nicht zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. z. B. 2 Vollgeschosse
- 3.1 GRZ Höchstzulässige Grundflächenzahl, z. B. 0,2
- 3.2 GFZ Höchstzulässige Geschossflächenzahl, z. B. 0,2
- 3.3 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75 v.H. überschritten werden.
- 3.4 Je Wohngebäude (Einzelhaus und Doppelhaus) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- 4 Bauweise, Baugrenzen
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe (Wa) von Hauptgebäuden ist mit 670,95 m ü. NN festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut, Traufeitig gemessen.
- 4.3 Einzelhaus zulässig
- 4.4 Einzel- und Doppelhaus zulässig
- 4.5 Garagen dürfen nicht näher als 5 m an die Straßenbegrenzungslinie gebaut werden.

- 4.6 Einfriedungen sind entsprechend der örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung, jedoch ohne Sockel auszuführen.
- 4.7 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.
- 5.2 Zufahrt zur Garage oder Stellplatz
- 5.3 Private Stellplätze mit Angabe der Stellplatzzahl, z. B. 4 Stellplätze. Die befestigte Fläche muss eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen.
- 5.4 Garage mit Angabe der Stellplatzzahl, z. B. vier Garagen
- 5.5 Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.6 Der Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie für Stellplätze 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 wasserundurchlässige Versiegelung der befestigten Flächen ist zu vermeiden.
- 6.2 bestehender Baum, zu erhalten
- 6.3 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 wasserundurchlässige Beläge und Baumgitter im Wurzelbereich zu verwenden.

- 6.4 Unbefensterte Fassadenabschnitte, welche größer sind als 20 qm, sind mit Rank- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.
- 6.5 Für jeden zu fällenden Baum ist eine Ersatzpflanzung mit einem heimischen Baum 1. Wuchsordnung (2,50 m bis 3,00 m, Stammumfang 20 cm bis 25 cm) auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 1396/14 vorzunehmen
- 6.6 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 6.7 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 Hauptfirstrichtung
- SD Nur Satteldach zulässig, Dachneigung 28°-30°; 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 mit max. 0,25 m erlaubt, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren in Außenwandlage.
- 7.6 Als Dachdeckung ist nur harte Dachdeckung, z. B. Dachziegel, Betonsteine, (rot bis rotbraun) oder Holzschindeln zugelassen. Gefälzte Bleche sind ausnahmsweise zulässig, sie müssen aber farblich unbedarftem 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 je Gebäude 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

- 4 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 5 Sofern Bauvorhaben ins Grundwasser eintauchen, sind diese wasserdicht und auftriebsicher bis 0,3 m über HHW auszuführen.
- 6 Es wird empfohlen, die Gebäude mit Solaranlagen und Energiedächern auszustatten und Gas als Brennstoff zu verwenden.
- 7 Auf die Satzung über Einsammeln und Befördern des anfallenden Abfalles der Gemeinde Schäftlarn ist zu achten.
- 8 Der Gemeinde sind keine Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich bekannt. Näheres ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
- 9 Im Bauvollzug hat der Entwurfsverfasser den baulichen Schallschutz gem. DIN 4109 zu gewährleisten. Für alle schutzbedürftigen Räume im Sinne der Nummer 4.1 der DIN 4109 ist in Abhängigkeit des maßgeblichen Lärmpegels das erforderliche Bau-schallschallschutzmaß nach Tabelle 8, 9 und 10 vorgenannter DIN Norm festzulegen. Darüber hinaus sind die Immissionsschutzfachlichen Belange nach den Festsetzungen A 8 nachzuweisen und sicherzustellen.
- 10 Für die innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist auf Anforderung der Immissionsschutzbehörde zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel nachweist.
- 11 Es wird verwiesen auf die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWWFreiV) vom 01.02.2000, nach der die Versickerung unter bestimmten Voraussetzungen von der wasserrechtlichen Genehmigung befreit ist; außerdem auf die Neufassung des ATV-Arbeitsblattes A 138 sowie das ATV-Merkblatt M 153 (Feb. 2000). – Es wird empfohlen, entsprechende Planungen mit dem Landratsamt / SG Wasserrecht abzustimmen.
- 12 Vor und während der Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen einzuhalten.
- 13 Zum jeweiligen Bauantrag ist ein Baumbestandsplan und ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Ältere Bäume sind auf mögliche Fledermaus – Winterquartiere hin zu überprüfen (Höhen und Risse) und für den Fall des Vorkommens ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sollten Baumfällungen erforderlich sein, 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.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LVG Bayern

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

Planfertiger: München, den 11.09.2013
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde: Schäftlarn, den 17.10.2013
Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister

- 8 Immissionsschutz
- Notwendige Fenster- von Schlaf- und Kinderzimmern an Fassaden, die Sichtverbinderung zur Bahnlinie haben, sind hinter Wintergärten anzuordnen oder es sind die betreffenden Räume mit einer schalldämmten 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 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist breitflächig auf dem Grundstück selbst zu versickern.
- 10 Vermaßung
- Maßzahl in Meter, z. B. 16 m
- B Hinweise durch Planzeichen**
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 1396/14 bestehende Flurstücksnummer, z. B. 1396 /14
- 3 bestehendes Haupt- und Nebengebäude
- 4 abzubrechendes Gebäude bzw. Gebäudeteile bei Inanspruchnahme neuen Baurechts.
- 5 Höhenschichtlinie mit Höhenangaben über N.N.
- 6 zu fällender Baum
- C Hinweise durch Text**
- 1 Im Geltungsbereich muss es auf Grund des von der Bahnlinie München – Wolfraatshausen 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). Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 2 Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation mit gemeindlicher Sammelkläranlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

15 Der Baumbestand im Jahr 2012 wie folgt festgestellt und bebaut:

Nummer	Art	Umfang [cm]	Krone R [m]
748	Ahorn	292	8
921	Ahorn	93	4
922	Ahorn	114	5
923	Buche	95	4
924	Buche	158	6
925	Buche	224	7
926	Ahorn	141	6
927	Laub	109	4
928	Laub	86	4
929	Ahorn	171	6
930	Laub	89	6
931	Laub	69	4
932	Esche	74	4
933	Buche	166	6
934	Kirsche	131	5
935	Laub	152	6
936	Fichte	100	3
938	Fichte	144	4
939	Buche	152	7
940	Buche	160	6
941	Buche	144	5
942	Buche	105	5

- Verfahrensvermerke**
- 1.) Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde vom Gemeinderat am 14.09.2011 gefasst und am 30.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Höfenschäftlarn, den 17.10.2013
Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister
- 2.) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Poststraße“ in Ebenhausen wurde in der Zeit vom 27. August 2012 bis einschließlich 28. September 2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 13a BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 13a BauGB hierüber mit Schreiben vom 10.08.2012 in Kenntnis gesetzt und zur Stellungnahme bis 28.09.2012 aufgefordert. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 17.08.2012 hingewiesen.
- Höfenschäftlarn, den 17.10.2013
Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister
- 3.) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Poststraße“ in Ebenhausen wurde in der Zeit vom 01. Juli 2013 bis einschließlich 02. August 2013 gemäß § 4a Abs. 3 und § 13a BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden hierüber mit Schreiben vom 21.06.2013 in Kenntnis gesetzt und zur Stellungnahme bis 28.09.2012 aufgefordert. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 21.06.2013 hingewiesen.
- Höfenschäftlarn, den 17.10.2013
Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister
- 4.) Der Gemeinderat der Gemeinde Schäftlarn beschloss die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 am 11. September 2013 als Satzung.
- Höfenschäftlarn, den 17.10.2013
Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister
- 5.) Die 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.09.2013 wurde hierdurch ausgefertigt. Die Übereinstimmung mit der beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes mit dieser Fassung wird hierdurch beurkundet.
- Höfenschäftlarn, den 17.10.2013
Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister
- 6.) Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Poststraße“ in Ebenhausen wurde am 17.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.
- Höfenschäftlarn, den 17.10.2013
Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister