



Gemeinde Schäftlarn

Bebauungsplan Nr. 35 für das Sportzentrum westlich des Wangener Wegs beschränkt auf die Flur Nr.: 313/Teilt., 313/2, 313/3, 832, 831 Teilt., sowie Teilflächen der Flur Nr.: 328, 329, 330, 331 und 730.

Die Gemeinde Schäftlarn erläßt aufgrund § 2, Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 91 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

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 private Grünfläche
 - 1.1.1 Nutzung beschränkt auf Sportplätze
 - 1.1.2 Nutzung beschränkt auf Tennisplätze
 - 1.1.3 Nutzung beschränkt auf überdachte Tennisplätze
 - 1.1.4 Nutzung beschränkt auf Vereinsheim
 - 1.1.5 Nutzung beschränkt auf Wiesenfläche (vgl. C.2.4)
- 1.2 Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 **GF 3.400** max. zulässige Bruttogeschossfläche, z.B.: 3.400 qm
 - 2.2 **GR 2.800** max. zulässige Grundfläche, z.B.: 2.800 qm
3. Bauweise
 - 3.1 Baugrenze
 - 3.2 **WH = 4,2m** maximale Wandhöhe in Meter, z.B.: 4,2 m, (Definition siehe textl. Festsetzung)
 - 3.2.1 **FL = 10,0 m** maximale Firsthöhe in Meter, z.B.: 10,0 m
 - 3.2.2 **OK FFB =** festgesetzte Höhe Erdgeschoßfußboden Tennis Halle ü. NN.
 - 3.3 **b** besondere Bauweise (siehe textl. Festsetzungen)
 - 3.4 **II** höchstmögliche Anzahl der Vollgeschosse, z.B.: II
 - 3.5 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

4. Baugestaltung

- 4.1 **SD 17°-27°** Satteldach mit Angabe der zulässigen Dachneigungen z.B.: 17-27°
- 4.2 vorgeschriebene Firststrichtung
- 4.3 Grünflächen
- 5.1 öffentliches Straßenbegleitgrün
- 5.2 bestehende, zu erhaltende Bäume, Baum- und Strauchgruppen
- 5.2.1 durch standortgerechte Gehölze zu ersetzende Fichtenpflanzung
- 5.3 Gliedernde o. abschirmende Gehölzpflanzungen Standort geringfügig verschiebbar
- 5.4.1 Großbäume in Einzelstellung Sol, mB, 3xv, HSt, StU 20-25 cm
- 5.4.2 Zu pflanzende Großbäume in 2-er und 3-er Gruppen StB, mB, 3xv, StU 18-20 cm
- 5.4.3 Zu pflanzende, hochstämmige Obstbäume
6. Verkehrsflächen
 - 6.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 6.2 öffentl. Verkehrsfläche
 - 6.3 **P** öffentl. Parkbuch
 - 6.4 private Stellplätze
 7. Sonstige Festsetzungen, Nebenanlagen
 - 7.1 unterirdischer Verbindungsgang
 - 7.2 Fläche für Wertstoffsammlung
 - 7.3 Fläche für Pumpstation
 - 7.4 Fläche für Geräte
 - 7.5 Fläche für Fahrräder
 - 7.6 Maßzahl in Meter, z.B.: 6 m
 - 7.7 Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

C. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1 Flurnummern, z.B.: Flur Nr. 832
- 1.2 bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.3 Gebäude bestehend
- 1.4 Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhe ü. NN.
2. Nachrichtliche Übernahmen aus dem Flächennutzungsplan, bzw. aus anschließenden Bauleitplänen
- 2.1 **GE m.E.** Gewerbegebiet mit Einschränkungen
- 2.2 **B** Gemeinbedarfsfläche für gemeindl. Bauhof
- 2.3 Grünfläche für Sportplatz
- 2.4 Kompensationsfläche für Eingriff durch die Tennis Halle

B. Festsetzungen durch Text

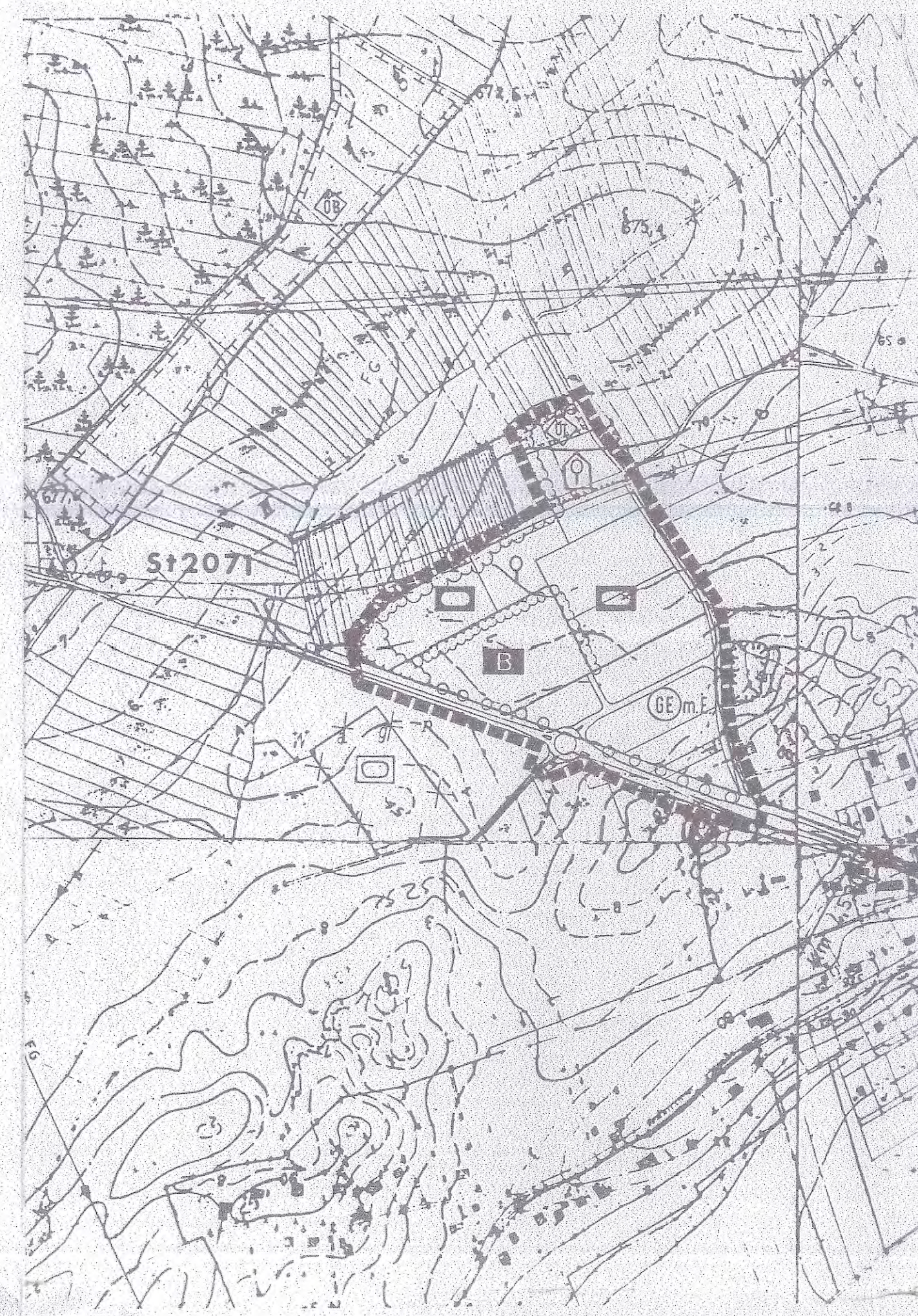
- 1.1 Besondere Bauweise Gebäudedächer über 50 m und einseitiger Grenzsanbau auf der Südseite der Tennis Halle werden zugelassen.
- 1.2 Nutzungsbeschränkungen Innerhalb des Vereinsheims dürfen max. 2 Wohneinheiten mit je max. 120 qm Wohnfläche für Aufsichts- und Betriebspersonal errichtet werden.
- 1.3 Nebenanlagen Außerhalb der überbaubaren Flächen sind bis auf Abfallhäuschen, Anlagen für die Stromversorgung und Sportflächen sonstige Nebenanlagen unzulässig.
- 1.4 Grundflächen Zur Ermittlung der Grundflächenzahlen sind als Nettobauland die Nutzungs-bereiche Tennisplatz, Tennis Halle und Vereinsheim heranzuziehen.
Die zulässige Grundfläche inkl. der 50 %igen Überschreitungsmöglichkeit (gem. § 19 Abs. 4, 2. Satz) kann durch weitere Befestigungsflächen ausnahmsweise überschritten werden, wenn durch entsprechende Maßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Bauart) die Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens ausgeglichen wird und die Obergrenze von 0,8 GRZ nicht überschritten wird.

2. Örtliche Festsetzungen Die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung vom 21.5.1993 ist, soweit sie nicht durch nachstehende Festsetzungen dieses Bebauungsplans in einzelnen Punkten aufgehoben wurde, bindend.
- 2.1 Wandhöhe Die festgesetzten Wandhöhen beschreiben das Maß von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis Oberkante Dachhaut, senkrecht gemessen an der Aussenseite der traufseitigen Gebäudewand.
- 2.2 Firsthöhe Die festgesetzte Firsthöhe ist das senkrecht gemessene Maß von Ok. Erdgeschoßfußboden Tennis Halle bis zur höchsten Aussenkante der Dachhaut. Firste sind mittelsymmetrisch anzuordnen
- 2.3 Sockelhöhe Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Tennis Halle ist durch Planzeichen als absolute Höhe festgesetzt. Bei den sonstigen Gebäudeteilen darf, ausgenommen die bestehenden baulichen Anlagen, die Oberkante des EG-Fertigbodens max. 30 cm über der angrenzenden Geländeoberkante liegen. Der Sockelbereich ist aussenwandbündig in Struktur und Farbe der Fassade anzupassen.
- 2.4 Abgrabungen Kellergeschosse von Haupt- und Nebengebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abbeschörungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.
- 2.5 Dachaufbauten Das Dach der Tennis Halle darf im Bereich der Zwischenabstände der Spielfelder durch Lichtbänder unterbrochen und max. 1 m überragt werden.
Dachmaterial und Dachfarbe Das Dach der Tennis Halle darf ausnahmsweise aus Blech gedeckt werden. Bei blechgedeckten Dächern ist eine gedämpfte Farbgebung (natürlich patinierende Farben, bzw. antrazit- braune Farbe zu wählen (keine grünen Dächer).
- 2.6 Befestigungsflächen Oberirdische Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Die Stellplätze sind untereinander durch Pflasterzellen o.ä. Gestaltungselemente zu gliedern. Die Stellplätze nordwestlich der Tennis Halle sind als Schotterrasenfläche anzulegen.
3. Grünordnung
 - 3.1 Private Grünflächen Die privaten Grünflächen sind durch zusammenhängende Gehölzstreifen aus Einzelbäumen, Baumgruppen und Strauchpflanzungen in den festgesetzten Bereichen anzulegen. Der vorhandene Gehölzbestand wird Bestandteil der privaten Grünflächen.
 - 3.2 Die unbebauten Flächen der überbaubaren Grundstücke, sind soweit sie nicht als Sport-, Fahr-, oder Parkfläche angelegt sind, dauerhaft als Wiesenflächen zu unterhalten.
 - 3.2.1 Fensterlose Fassaden sind dauerhaft zu begrünen.
 - 3.3 Pflanzkatalog Großbäume 20-25 cm StU Acer platanoides - Spitzahorn Fraxinus excelsior - Esche Prunus avium - Vogelkirsche Quercus robur - Steieleiche
 - 3.3.2 Großbäume 18-20 cm StU Carpinus betulus - Hainbuche Quercus robur - Steieleiche Prunus serotina - Traubenkirsche
 - 3.3.3 Sträucher/ Obstbüsche 2xv, o.b., 60/100, Pflanzabstand 1 Stck./m Corylus avellana - Haselnuß Cornus sanguinea - Hartriegel Crataegus monogyna - Weißdorn Eucrymus europaeus - Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare sinensis - Liguster Viburnum lantana - wolliger Schneeball Prunus spinosa - Schlehdorn Rosa hugonis u.a. Wildrosenarten Obst: Apfel, Kirsche, Pflaume, Birne
 - 3.3.4 Alleespflanzung im Straßenraum am Wangener Weg Acer platanoides - Spitzahorn Größe - 25-30, HSt, Standort verbindlich
 - 3.5.4 Stellplätze Die notwendigen Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der Fassung vom 22.8.94 zu ermitteln und herzustellen. Gem. § 2 Abs. 4 dieser Satzung ist bei zeitlich getrennter Nutzung eine gegenseitige Anrechnung der Stellplätze möglich (z.B. bei den Rasen-spielfeldern).
 5. Immissionsschutz
 - 5.1 Die Beleuchtungsanlage ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Es ist insbesondere darauf zu achten, daß die Beleuchtung nur auf die gewünschten Flächen beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.
 - 5.2 Die von der Beleuchtungsanlage ohne Fremdmlicht hervorgerufene Verteilbeleuchtungsstärke darf in der Fensterebene der zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume des nordöstlich gelegenen Wohnhauses im Außenbereich tagsüber (6.00-22.00 Uhr) den Wert von 1 lx, im Gewerbegebiet von 15 lx nicht überschreiten.
 - 5.3 Lautsprecheranlagen sind so einzuregulieren, dass die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (auch Spitzenpegel an den nächsten Immissionsorten unter Berücksichtigung aller anderen Geräusche aus den Sport- und Freizeiteinrichtungen) eingehalten werden.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 01.04.94 bis 01.05.94 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
2. Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 24.02.2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11, Abs. 1, 2 Halbsatz und Abs. 3 BauGB (in Verb. mit § 2 Abs. 3 ZustBau) wurde durchgeführt. Vergl. Beschluß des Landratsamts München vom 20.04.01, Nr. 7.4.3-GL 54/95.
4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 16.02.2001 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindeflecken Schäftlarn bekanntgegeben. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab dem 16.02.2001 auf Dauer in 12065 Hohenstadt-Warn eingesehen werden.

AUSZUG AUS DER 3. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG IN FORM DES UMGRIFFES ENTSPRECHEND DEM BEBAUUNGSPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR. 35

SPORTZENTRUM

AM WANGENER WEG

GEMEINDE SCHÄFTLARN

M = 1:1000

Architekten:

dipi ing. rudl. monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel 089 / 255673 fax 089 / 2904194

Fassung vom: 12.7.95

geändert am: 12.12.95 / 12.6.1996

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ohne Erinnerung abgeschlossen. 16.07.01
Bebauungsplan rechtskräftig seit
Landratsamt München
Im Auftrag *Kleinke*

12.02.2001

127 930