

Der Bebauungsplan wurde mit Bescheid
vom 20.11.2001 Az.: 7.1.3-0021/99/84
genehmigt und ist seit 30.11.01 rechtskräftig.

BL 21/99
vom 30.11.01

Landratsamt München
Im Auftrag

Blinke

BEBAUUNGSPLAN NR. 36

DER

GEMEINDE SCHÄFTLARN

FÜR DAS GEBIET RÖSSLSTRASSE UND ADALBERT-STIFTER-RING IN ZELL

SATZUNG

M = 1 : 1000

Architekten:

dipl.ing. rudi & monika söderström
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel.089 /295673 fax 089 /2904194

Fassung vom: 24.2.1999

geändert am: 21.07.1999

10.07.2000/13.12.2000





1602
 IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH:
 WR / GRZ 0,18 / SD 18 ° - 35° o
 E/D

BEBAUUNGSPLAN NR. 36
DER
GEMEINDE SCHÄFTLARN
 FÜR DAS GEBIET RÖSSLSTRASSE UND ADALBERT-STIFTER-RING IN ZELL

M = 1 : 1000

Architekten:

dipl. ing. rudi & monika 
 aventinstraße 10, 80469 münchen
 tel.089 / 295673 fax 089 / 2904194

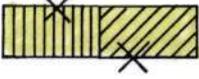
Fassung vom: 24.2.1999

geändert am: 21.07.1999

10.07.2000 REDAKT./M.12.2000

- | | | |
|-------|---|---|
| 4. | | Baugestaltung |
| 4.1 |  | Firstrichtung zwingend |
| 4.2 | SD 18-35 | Satteldach mit Angabe der Mindest- und Maximaldachneigung, z.B.: 18° - 35° |
| 4.3 | WH. = 6,5 m. | max. zulässige Wandhöhe, bei geneigtem Gelände auf der Talseite, z.B. 6,5 m, (Definition siehe unter B.2) |
| 5. | | Verkehrsflächen |
| 5.1 |  | Straßenbegrenzungslinie |
| 5.2 |  | öffentliche Verkehrsfläche |
| 5.2.1 |  | Straßenbegleitgrün |
| 5.3 | G+R | Geh- und Radweg |
| 6. | | Grünflächen |
| 6.1 |  | öffentliche Grünfläche |
| 6.2 |  | private Grünfläche |
| 6.3 |  | bestehende Bäume zu erhalten |
| 6.4 |  | zu pflanzende Bäume, Standort verbindlich |
| 6.5 |  | Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft Biotop |
| 7. | | Sonstige Festsetzungen |
| 7.1 |  | Maßlinie, z.B.: 6 m |
| 7.2 |  | Fläche für Garagen |
| 7.3 |  | Fläche für oberirdische Stellplätze |
| 7.4 |  | Fläche für Trafostation |
| 7.5 |  | Fläche für Wertstoffsammelstelle |

Hinweise durch Planzeichen

1. 1559 Flurnummer, z.B.: 1559
2.  bestehende Grundstücksgrenzen
3.  Gebäude bestehend
4.  abzubrechende Gebäude- o. Gebäudeteile
(bei Inanspruchnahme neuen Baurechts).
5.  Höhengichtlinie mit Angabe der Höhe ü. NN
6.  bestehende Stützmauern
7.  Teilungsmöglichkeit
8. E Eigentümerweg

B. Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der Nutzung

1.0 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nachstehende Nebenanlagen zugelassen:

- Gartengerätehäuschen mit einer Maximalgrundfläche von 9 qm,
- offene Pergolen zur Beschattung von Terrassen und Stellplätzen.

1.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (inkl. der 50% igen Überschreitungsmöglichkeit 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 Erddeckung versehen werden (§ 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO), jedoch nur bis max. GRZ 0,6.

Ebenso sind Überschreitungen durch Befestigungsflächen ausnahmsweise zulässig, wenn durch entsprechende Maßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Bauart) die Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens ausgeglichen wird und eine Obergrenze von GRZ 0,4 (inkl. Überschreitungsregelung) nicht überschritten wird.

1.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die auf das Baugrundstück projizierte Grundfläche von Balkonen überschritten werden, wenn diese nicht tiefer als 2 m und nicht breiter als die Hälfte der dahinter liegenden Fassade sind.

1.3 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf, bei Einhaltung der Überschreitungsregelung des §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO, durch die Grundfläche von Garagen, welche im Hauptgebäude integriert sind, überschritten werden.

1.4 Bei Grundstücken mit möglicher Doppelhausbauweise ist die Grundfläche im Verhältnis zur Größe des jeweiligen Grundstücksanteils zu verteilen

1.5 Grundstücksgrößen

Die Mindestgröße von Baugrundstücken im Reinen Wohngebiet (ohne Zufahrten bei Hammergrundstücken) beträgt für ein Einzelhaus min. 800 qm, für ein Doppelhaus min. 1.200 qm.

(Dies gilt nicht für den Baubestand oder bereits genehmigte Vorhaben auf den Flur Nr.:1610, 1610/5, 1612/3 sowie für Flurnr.: 1559/28 bei Doppelhausbauweise.

2.1 Wandhöhe

Als Wandhöhe wird das Maß von OK. natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand eines Baukörpers mit der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der Außenwand festgelegt.

Bei Hanggelände gilt die Wandhöhe an der Talseite.

Ausnahmen (insbesondere bei bestehenden Gebäuden) können zugelassen werden, wenn diese Festsetzung bei stark geneigtem Gelände zu unbilliger Härte führen würde (siehe auch B.3.4).

Die Wandhöhe von Nebenanlagen, Garagen wird generell auf 3 m begrenzt.

2.2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten, auch wenn sich bei Ausnutzung der festgesetzten Bauräume und maximalen Wandhöhen geringere Abstandsflächen als die der BayBO ergeben.

2.3 Grenzgaragen

Für Grenzgaragen sind die Vorschriften des Art. 7 Abs. 4 BayBO einzuhalten.

2.4 Wintergärten

Die festgesetzten Baugrenzen und Grundflächen dürfen durch Wintergärten (in Form angelehnter Pultdächer) überschritten werden, wenn deren Länge nicht mehr als $\frac{2}{3}$ der dahinter liegenden Fassade überdecken und deren max. Bautiefe und traufseitige Wandhöhe nicht mehr als 2,5 m beträgt.

Die max. Fläche der Wintergärten darf unbeachtlich der vorhergehenden Festsetzungen nicht mehr als 20 qm betragen.

3. Örtliche Festsetzungen

Für die Gestaltung der Gebäude ist die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn in der Fassung vom 14.02.2000 maßgebend.

Darüber hinaus gelten vorrangig folgende Festsetzungen:

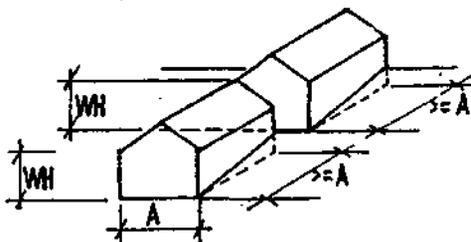
3.1 Dach- und Gebäudeform

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind in den festgesetzten Formen und Neigungen im Erscheinungsbild naturroter Ziegeldächer auszuführen.

An das Hauptgebäude angebaute Nebengebäude können auch Pultdächer erhalten.

3.2 Aneinandergebaute Gebäude sind profil- und strukturgleich auszuführen.

Bei geneigtem Gelände können Gebäudeteile höhenversetzt aber strukturgleich angeordnet werden, wenn das Maß der Firstlänge, das der Giebelbreite überschreitet oder diese mindestens gleich ist.



3.3 Sockelhöhe

Die OK. des Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses darf bei Gebäuden max. 20 cm über dem talseitigen Geländeanschnitt zum Gebäude liegen.

3.4 Geländemodellierung

Die Gebäude sind in ihrer Höhenlage grundsätzlich dem natürlichen Gelände anzupassen (z.B. durch versetzte Geschosse).

3.4.1

Geländemodellierungen mittels bergseitiger Abgrabung und talseitiger Aufschüttung sind ausnahmsweise zulässig, wenn

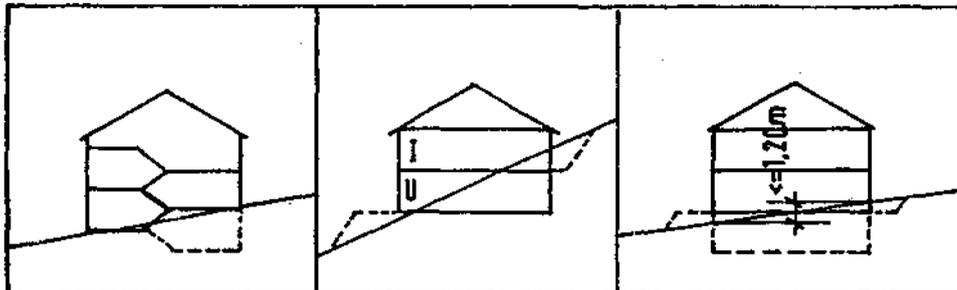
- bei besonders steilen Hangneigungen das Gelände mehr Gebäudeteile als das festgesetztes Untergeschoß lt. Ziff. A.2.3 überdecken würde, oder

- bei geringen Hangneigungen die Differenz zwischen bergseitigem und talseitigem Geländeanschnitt geringer als 1,20 m ist.

In beiden Ausnahmefällen ist der Gefälleausgleich zu gleichen Teilen durch Auf- und Abtrag herzustellen.

Grundsätzlich:

Ausnahmsweise:



Geländemodellierungen dürfen nicht das vorhandene oder natürliche Gelände im Bereich der nachbarlichen Grundstücksgrenze verändern. Grenzständige Stützmauern sind durch einen entsprechenden Geländeausgleich zu vermeiden.

3.4.2

Werden Stützmauern notwendig, sind diese als begrüntes Trockenmauerwerk auszuführen.

3.5

Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzlattenzäune ohne Sockel auszuführen (durchlässig für Kleinsäuger wie Igel u.ä.).

Die maximale Höhe beträgt 1,20 m. Jägerzäune sind unzulässig.

Einfriedungen zwischen den Privatgärten dürfen auch als Maschendrahtzaun ausgeführt werden. Maximalhöhe 1,20 m.

4.

Grünflächen

Für bestehende Bäume gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn in der Fassung vom 07.10.2000.

4.1

Soweit der Bebauungsplan standortverbindliche Neupflanzungen von Bäumen festsetzt, sind diese in Form von großkronigen, standorttypischen Laubbäumen zu pflanzen und zu erhalten.

Darüber hinaus ist pro 200 qm Grundstücksfläche min. ein kleinkroniger, standorttypischer Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Nicht zugelassen ist die Pflanzung von Fichten -, Taxus - und Thujenhecken

4.2

Pflanzgrößen - Mindestgrößen

4.2.1

Einzelbäume, Baumreihen und Alleen

auf privatem Grund: Hochstämme, 3 x verpflanzt, St.U 18-20 cm,

auf öffentlichem Grund: wie vor, jedoch St.U 20-25 cm

4.2.2

Obstbäume

Zur Verwendung kommen ausschließlich Hochstämme.

- 4.2.3 Flächige Pflanzungen
Bäume, mind. Heister, 2 x verpflanzt 150-200 cm,
Sträucher, mind. 2 x verpflanzt, 100-150 cm,
Je 1,5 qm Pflanzfläche ist ein Strauch oder Heister zu pflanzen.
- 4.3 Private Grünflächen
Die Flächen sind im Wechsel von Wiesenflächen, flächigen Pflanzungen und eingestreuten Einzelbäumen/Obstbäumen zu gestalten und zu unterhalten. Flächige Pflanzungen sollen nicht mehr als 3 % der Fläche ausmachen.
5. Stellplätze
Für die Herstellung der notwendigen Stellplätze ist die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, in der Fassung vom 16.1.98 maßgebend.

Festgesetzte Flächen für Garagen können auch als offene, jedoch gedeckte Stellplätze (Carports) genutzt werden.
- 5.1 Tiefgaragen sind allgemein zulässig.
Ihre Zufahrten müssen unmittelbar von der Erschließungsstraße erreichbar sein.
- 5.2 Offene Stellplätze
Flächen für private Stellplätze, deren Lage parallel zur Straßenbegrenzung festgesetzt ist, sind min. 1 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken und zum Straßenraum durch eine Hecke abzupflanzen.
- 5.3 Garagen- und Grundstückszufahrten
Vor Garagenzufahrten muß ein min. 5 m großen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie vorhanden sein. Dieser Stauraum, sowie Grundstückszufahrten und Zufahrten zu offenen Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.

Zufahrten und offene Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

D. Hinweise durch Text

1. Jedem Bauantrag ist ein Baumbestandsplan und ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der den kompletten, erhaltungswürdigen Baumbestand darstellt.

Bei geneigtem Gelände mit mehr als 1m Höhenunterschied ist ein Höhennivelllement des bestehenden, natürlichen Geländeverlaufs dem Bauantrag beizulegen.

2. Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen .

3.1 Niederschlagswasser

Gemäß Art.33 BayWG ist bei Einhaltung der Anwendungsvoraussetzungen und Anforderungen der „Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFFreiV)“ vom 01.02.2000 zum schadlosen Versickern von Niederschlagswasser sowie der zugehörigen „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ die Versickerung von einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß Art. 17 BayWG befreit.

Es ist vorrangig eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben. Rückhaltenmaßnahmen (z.B Regentonnen) zur Beregnung der Grünflächen werden begrüßt.

Erst wenn alle Möglichkeiten der Rückhaltung und breitflächigen Versickerung ausgeschöpft wurden, sollte eine gezielte oberflächennahe Versickerung umgesetzt werden. Als Versickerungsanlagen sind Mulden-, Rohr- und Rigolenversickerung und unter bestimmten Voraussetzungen auch Sickerschächte bzw. eine Kombination dieser Anlagen möglich.

Die Eindringtiefe von Sickerschächten darf die Tiefe von 5 m nicht überschreiten, grundwasserschützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.

Die Topographie des Geländes (Hanglage) ist ggf. speziell zu berücksichtigen (Nachbarschutz).

Ist eine oberflächennahe Versickerung nicht möglich, so ist die Beseitigung des Niederschlagswassers auf eine andere geeignete Weise sicherzustellen.

Das ATV-Arbeitsblatt A 138 und das ATV-Merkblatt M 153 ist zu beachten.

3.2 Grundwasserstand

Der höchste Grundwasserstand des Hauptgrundwasserleiters befindet sich ca. 50 m unter natürlichem Gelände. Anfallendes Schichtenwasser in geringer Tiefe kann nicht ausgeschlossen werden.

3.3 Tiefgaragen

Anfallendes Schmutzwasser ist zu verdunsten oder der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

4.1 Abwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation mit gemeindlicher Sammelkläranlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen sind unzulässig. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

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

E. **Verfahrensvermerke**

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 20.03.2000 bis 28.04.2000 im Rathaus öffentlich ausgelegt.



Hohenschäftlarn, den 27.11.01

.....
Rühmer, 1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 13.12.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Hohenschäftlarn, den 27.11.01

.....
Rühmer, 1. Bürgermeister

3. Das Genehmigungsverfahren für den Bebauungsplan wurde durchgeführt (vergl. Bescheid des Landratsamtes München vom 20.11.2000, Nr. 7.1.3 - 0021/99/BL.)



Hohenschäftlarn, den 27.11.01

.....
Rühmer, 1. Bürgermeister

4. Die ortsübliche Bekanntmachung der Durchführung des Genehmigungsverfahrens durch die Gemeinde erfolgte am 30.11.01 dabei wurde auf die Einsehbarkeit und auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.07.2000 in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).



Hohenschäftlarn, den 03.12.01

.....
Rühmer, 1. Bürgermeister

BL 21/39
vom 30.11.01

BEBAUUNGSPLAN NR. 36
DER
GEMEINDE SCHÄFTLARN
FÜR DAS GEBIET RÖSSLSTRASSE UND ADALBERT-STIFTER-RING IN ZELL

M = 1 : 1000

Architekten:


dipl.ing. rudi & monika ~~Sorensen~~
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel.089 /295673 fax 089 /2904194

Fassung vom: 24.2.1999

geändert am: 21.07.1999

10.07.2000 REBAKT./13.12.2000
