I. Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 40 in der Fassung vom 20.02.2004. Die Festsetzungen und Hinweise durch Text gelten unverändert, soweit sie nicht durch diesen Bebauungsplan geändert oder ergänzt werden.

II. FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

2. Art der baulichen Nutzung
   - 2.1 GE2 — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, z.B. Gewerbegebiet 2. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Der Verkauf von in Plangebiet hergestellten Erzeugnissen ist zulässig.
   - 2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (GE 1 und GE 2)
   - 2.3 Emissionskontingente. Ungriff der Emissionskontingente (GE1 oder GE2)
   - 2.4 GE1 Im GE 1 sind nur öffentliche Betriebe (z.B. Straßenmeisterei, Baubetriebshof etc.) zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
   - 3.1 Baugrenze
   - 3.2 Dachüberstände dürfen die nach 3.1 festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 1,0m überschreiten.
   - 3.3 Die übrigen Vorgaben zum Abstandsflächenrecht gem. Art.6 BayBo bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

4. Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung
   - 4.1 0,5 Die maximale zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,5. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlage bis zu 70% überschritten werden.
   - 4.2 WH 7,0m Die maximale zulässige Wandhöhe in Meter.

5. Bauliche Gestaltung
   - 5.1 Die Dächer sind als Satteldach oder Pultdach mit einer Dachneigung von 10°- 30° Dachneigung auszuführen. §4 Abs.1 sowie die §§ 6 Abs.1 und Abs.2 ÖBV (Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn), 1.Änderung vom 05.05.2021 sind nicht anwendbar.

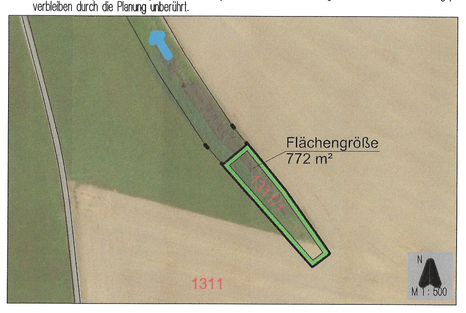
6. Verkehrsflächen
   - 6.1 öffentliche Verkehrsfläche
   - 6.2 Straßenbegrenzungslinie

7. Grünordnung
   - 7.1 zu begrünende Fläche mit Pflanzgebot
   - 7.2 zu erhaltende Bäume sowie Baumgruppen
   - 7.3 zu pflanzende Bäume in Einzelstellung

8. Sonstige Festsetzungen
   - 8.1 15.00 Maßangabe in Metern, z. Bsp. 55.00

9. Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung
   Der durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes zu erbringende naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf gem. § 1 Abs. 3 BauGB wird im Umfang von 772 qm auf Flurstück-Nr. 311/1, Gemarkung Schäftlarn (Teilfläche aus den kommunalen Ökokonto) erbracht. Die Abgrenzung der Ausgleichsfläche ist in der unten stehenden Karte M 1:500 zu entnehmen. Ziel der Maßnahme ist die Renaturierung des Klingenbaches in den bebauten Abschnitt.
   Dazu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
   - Räumung der Bachsole
   - Anlegen von Gehölzgruppen und Hochstaudenfluren in Uferbereich
   - Verzicht auf Dünger und Pestizideinsatz

   Die bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 7.0 des Ur-Bebauungsplanes verbleiben durch die Planung unberührt.



10. Schallschutz
    - 10.1 Verkehrsgeräusche
      Aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche der St 2071 sind innerhalb des Plangebietes bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-12018-01, entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022, sind einzuhalten. Hierbei sind neben den maßgeblichen Verkehrsgeräuschen gegebenenfalls auch weitere Geräuscheinwirkungen z.B. durch Sport- und Freizeitanlagen zu berücksichtigen.
    - 10.2 Sport- und Freizeitgeräusche
      Aufgrund der einwirkenden Geräusche der Jugendspieleinrichtungen (Skate-Anlage, Streetball, Soccer Platz) sind innerhalb der Baufläche des geplanten Gewerbegebietes die in folgenden genannten Schallschutz-maßnahmen zu beachten, um die schalltechnische Verträglichkeit entsprechend den Anforderungen der 18. BImSchV sicher zu stellen: Innerhalb der Baufläche sind Maßnahmen zum Schutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Büroräume und ähnliches) gegen die Geräusche der Jugendspieleinrichtungen erforderlich. Bei Neubau oder Änderung von Gebäuden sind in Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Maßnahmen (z.B. Grundrissorientierungen, vergleste Vorbauten, Abschirmungen) festzulegen. Diese Maßnahmen müssen dazu geeignet sein, dass vor den genannten Räumen die einschlägigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für GE-Gebiete eingehalten werden.
    - 10.3 Gewerbegeräusche Straßenmeisterei
      Innerhalb des Baurumes GE 2 sind Maßnahmen zum Schutz nachts schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Büroräume und ähnliches) gegen die Gewerbegeräusche der bestehenden Straßenmeisterei erforderlich. Bei Neubau oder Änderung von Gebäuden sind in Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Maßnahmen (z.B. Grundrissorientierungen, vergleste Vorbauten, Abschirmungen) festzulegen. Diese Maßnahmen müssen dazu geeignet sein, dass vor den genannten Räumen die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE-Gebiete eingehalten werden.
    - 10.4 Emissionskontingentierte Gewerbe-Gebiet
      Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten:

Teilfläche	Fläche in m²	Emissionskontingente LEK in dB	
		Tag	Nacht
GE 1	2.983	65	50
GE 2	2.824	64	49

      Zur Ermittlung der Schallschutzmaßnahmen gemäß Ziffer 10.1, 10.2 und 10.3 der Festsetzungen können die in der o.g. Untersuchung genannten Emissionsansätze zugrundegelegt werden.

II. HINWEISE

1. GE1 / 0,5 | WH 7,0m — Erläuterungssymbol: GE1 = Gewerbegebiet, z.B. Gewerbegebiet 1; 0,5 = Grundflächenzahl; Wandhöhe = 7,0m
1.1 GE2 / 0,5 | WH 7,0m — Erläuterungssymbol: GE2 = Gewerbegebiet, z.B. Gewerbegebiet 2; 0,5 = Grundflächenzahl; Wandhöhe = 7,0m
2. Für den Bauschutz gelten die Bauschutzrichtlinien RAS-LP 4 und DIN 18920.
3. 313 Flurnummer
4. 4 Hausnummer
5. Vorhandene Gebäude
6. Vorgeschlagene Bebauung
7. Vorgeschlagene Grundstücks Grenze
8. Gehölzmaßnahmen, Vogel- und Insektenschutz:
   - Für Gehölzmaßnahmen und Baumfällungen 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. Bäume sind in jedem Fall vor Fällungen auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzte Nester und Höhlungen zu prüfen (§44 Abs. 1 BNatSchG).
   - Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot in Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit gegneten Mustern bedruckte Verglasung ist die Spiegelung und Transparenz an Gelshnesstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der ausführung den aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. ua https://www.vogelschutzwarten.de/glasanlug.htlm).
   - Bei der Aussenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu berücksichtigen (Art. 11a BayNatSchG). Die Umsetzung sollte gemäß der Recherche des Bayrischen Landesamtes für Umwelt "Lichtverschmutzung - Ursache des Insektenrückgangs" von Johannes Voith und Bernhard Hoß erfolgen (www.lmt.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an4122voith_et_al_lichtverschmutzung.pdf)
9. Niederschlagswasser/Starkregen
   - Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodes und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden.
   - In der nachfolgenden Satzung aus dem Jahr 2004 wird unter Punkt 3 der Hinweise durch den Text auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 verwiesen. Für die Bemessung und Planung der Anlagen in Umgang mit Niederschlagswasser weisen wir als fachliche Arbeitsgrundlage zudem auf des ebenso erforderliche Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) hin.
   - Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU-M Nr. 4.5/5, DWA-M 153) zu entnehmen.
   - Infolge von Starkregenereignissen können in Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließenden Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.
   - Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen Fläche von größer als 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist den Landratsamt München vorzulegen. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließenden Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).
10. Technikaufbauten mit wassergefährdenden Stoffen auf Dächern/ in Freien:
    Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.
11. Hinweise zum Erhalt der Bestandsbäume un zu Neupflanzungen:
    Mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze (alternativ: Bäume und Sträucher) sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig in der Wuchsordnung nachzupflanzen. Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand wird eine Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen empfohlen:
    - Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20m Höhen) 29-36 m³
    - Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 15-20 m Höhe) 21-38m³
    - Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume bis 15m Höhe) 13-20m³
    - Obstbäume 13-18m³
12. Sickertest
    Für die Vordimensionierung von Versickerungsanlagen wird unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Prüfberichtes des Ing.-Büros KDGeo vom 07.Juli 2022 wird. Ein Bemessungs-kf-Wert von 4 x 10 -4 m/s für die schwach schluffigen bis schluffigen Kiessande der Schicht 3 empfohlen.
13. Den Bebauungsplan liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht NR. 222050 / 4 vom 31.01.2023 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema und Verkehrs-, Sport-, Freizeit-, Jugend- und Gewerbegeräusche zugrunde.Zur Ermittlung der Schallschutzmaßnahmen gemäß Ziffer I, II und III der Festsetzungen können die in der o.g. Untersuchung genannten Emissionsansätze zugrundegelegt werden.
14. Elektrische Versorgung
    Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit den Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Endkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.
15. Schutz des Baum- und Strauchbestandes
    Mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig in der Wuchsordnung nachzupflanzen. Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand werden folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen empfohlen:
    - Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe) 29 – 36 m³
    - Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 15-20 m Höhe) 21 – 28 m³
    - Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume bis 15 m Höhe) 13 – 20 m³
    - Obstbäume 13 – 18 m³
16. Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
    - Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, http://www.dpma.de
    - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, http://www.fh-muenchen.de
    - Gemeinde Schäftlarn, Stamberger Straße 50, 82069 Hohenschäftlarn.
17. Schalltechnische Untersuchung zum Bauantrag
    Im Rahmen des Bauantrags oder eines Antrags auf Nutzungsänderung ist mittels einer schalltechnischen Untersuchung der Nachweis zu führen, dass die unter Festsetzung II.10 der Satzung enthaltenen schalltechnischen Anforderungen eingehalten sind. Ergänzend zur Festsetzung II. 10.4 ist nachzuweisen, dass die maßgeblichen Immissionsschutzrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung auch an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes eingehalten werden.

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bauverbotszone (gem. Art. 23 BayStrWG)

VII. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 16.09.2020 (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan - Entwurf in der Fassung vom 21.04.2021 hat in der Zeit vom 03.05.2021 bis 09.06.2021 stattgefunden (§3 Abs. 1 BauGB).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan - Entwurf in der Fassung vom 21.04.2021 hat in der Zeit vom 03.05.2021 bis 09.06.2021 stattgefunden (§4 Abs. 1 BauGB).
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan - Entwurf in der Fassung vom 21.07.2021 hat in der Zeit vom 10.11.2021 bis 11.01.2022 stattgefunden (§3 Abs. 2 BauGB). Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 10.11.2021 bis 11.01.2022 stattgefunden (§4 Abs. 2 BauGB).
5. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan - Entwurf in der Fassung vom 23.02.22 hat in der Zeit von 03.03.2023 bis 07.04.2023 stattgefunden (§3 Abs. 2 BauGB). Die erneute Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im selben Zeitraum statt (§4 Abs. 2 BauGB).
6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 24.05.2023 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

   Ausfertigung
   Hohenschäftlarn, den 28. JUNI 2023
   Christian Fürst, 1. Bürgermeister (Siegel)
7. Vermerk zur Rechtskraft
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplan-Änderung erfolgte am [illegible] wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 und § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.

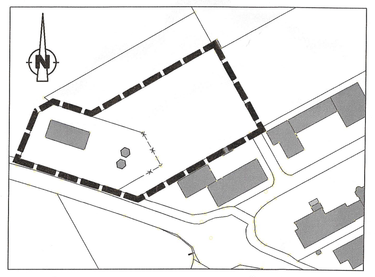
   Mit dieser Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in Kraft (§10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

   Schäftlarn, den 28. JUNI 2023
   Christian Fürst, 1. Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Schäftlarn

Bebauungsplan

Nr. 40/1. Änderung für das Gebiet "Sport- und Gewerbeflächen am Wagnerfeld"



Übersichtsplan M 1 : 2000

Planfertiger: STEININGER Ingenieurbüro für Vermessung, Stamberger Straße 50, 82069 Hohenschäftlarn, Tel. 08178/9977-0, Fax 08178/9977-7, info@steininger-gmbh.de

Auskünfte: Gemeinde Schäftlarn, Stamberger Str. 50, 82069 Hohenschäftlarn

Aufgestellt: 21.04.2021

Geändert: 15.02.2023, 24.05.2023

Die Gemeinde Hohenschäftlarn erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 81 Bayrische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.