

Gemeinde **Schäftlarn**
Lkr. München

Bebauungsplan **Nr. 43**
Nördliche Schorner Straße
in Hohenschäftlarn

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-39 Bearb.: Win/Fr/Na

Plandatum 13.10.2004
26.04.2006
24.05.2006
15.11.2006

Matthias Ruhdorfer
Dr. Matthias Ruhdorfer
1. Bürgermeister

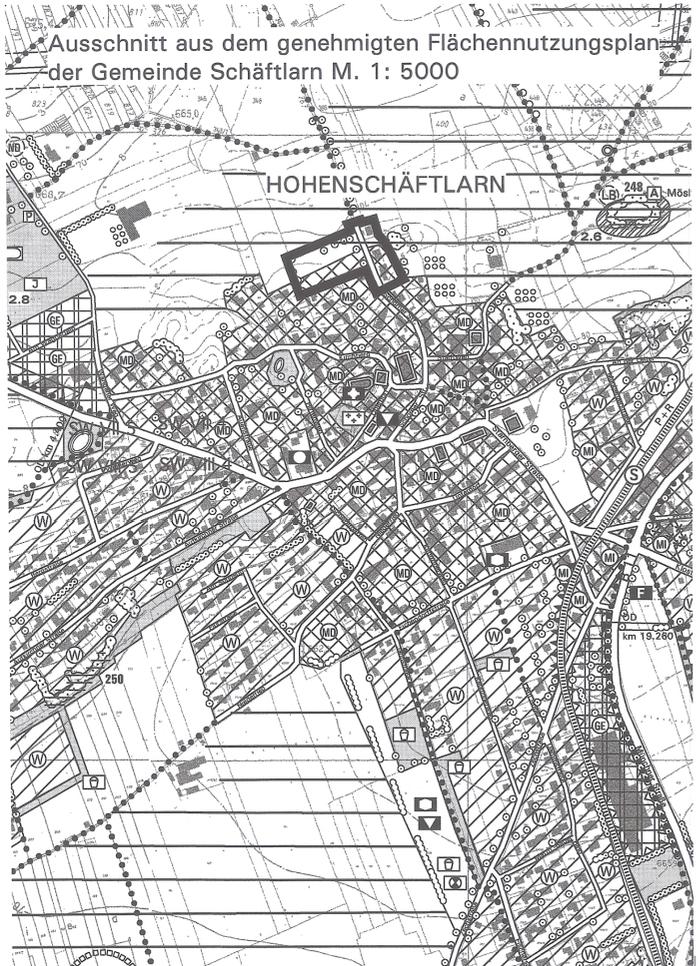


Die Gemeinde Schäftlarn erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

- 4.6 Ein Kniestock ist oberhalb des zweiten (= oberen) Vollgeschosses nur als konstruktive Pfette von höchstens 0,25 m, gemessen von Rohdecke bis UK Sparren, zulässig.
- 4.7 Dächer sind an Traufe und Ortsgang als ortsbliche Konstruktion mit sichtbaren Sparren und aufliegender Schalung auszubilden.
- 4.8 Dächer sind mit kleinteiligen Ziegeln oder Dachsteinen in rotem bis rotbraunem Farbton zu decken.
- 4.9 Für Hauptgebäude, Nebengebäude und frei stehende Garagen sind nur Satteldächer mit mittigem First zulässig. Für landwirtschaftliche Nutzbauten sind auch Puttdächer zulässig.
- 4.10 Hauptfirstrichtung
- 4.11 Die Dachneigung ist folgendermaßen festgesetzt:
Satteldächer 15°-20°
Puttdächer 10°-15°
- 4.12 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude
 - 5.1 Stellplätze sind nachzuweisen entsprechend der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzrichtlinien) in gültiger Fassung. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.
 - 5.2 Grenznbau von Garagen ist nicht zulässig.
 - 5.3 Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden darf 2,20 m nicht überschreiten.
 - 5.4 Garagen und Nebengebäude sind gestalterisch den Hauptgebäuden anzugleichen, z. B. hinsichtlich Fassaden, Dächern und Farbgebung von Fenstern, Türen und Toren.
 - 5.5 Die Dächer von Garagen, die auf Grund der Hanglage teilweise in das Kellergeschoss der Gebäude integriert oder daran angehängt sind, können abweichend von Festsetzungen 4.10 und 5.3 als begehbare Terrassen oder begrünte Flachdächer ausgebildet werden.
- 6 Grünordnung
 - 6.1 Es gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn.
 - 6.2 Bestehender Baum
 - 6.3 Bestehende Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Exemplare sind aus heimischen Arten zu ersetzen. Vorrangig sind hierfür als Baumarten Stieleiche, Gemeine Esche und Bergahorn zu wählen.

- 3 Belange der Wasserversorgung
 - Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und Kanalisation der Gemeinde Schäftlarn anzuschließen.
 - Unverschmutztes Niederschlagswasser ist unter Beachtung der einschlägigen technischen Regelwerke vorrangig zu versickern.
- 4 Altlasten
 - Bodenverunreinigungen durch Altlasten infolge von Verfüllung von Abgrabungen oder durch sonstige Schadstoffe aus Landwirtschaft und Gewerbe sind der Gemeinde nicht bekannt.
- 5 Denkmalschutz
 - Archäologische Funde beim Abtrag von Humus und Rotlage sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz, Abt. Vor- und Frühgeschichte, mitzuteilen. Gemäß Art. 8 DSchG besteht Meldepflicht.
- 6 Immissionsschutz
 - Die Ausübung landwirtschaftlicher Nutzung auf den Flächen für die Landwirtschaft ist in ortsblichem Umfang mit Lärm-, Geruchs- und Schallemissionen verbunden.
- 7 Grünordnung
 - Potenziell natürliches Vegetationsgebiet ist der Waldmeister-, Tannen- und Buchenwald (Alpenvorland-Rasse).
 - Für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kommen vorzugsweise folgende Arten in Frage:
 Buche – Fagus sylvatica
 Eiche – Quercus
 Esche – Fraxinus excelsior
 Bergahorn – Acer pseudoplatanus
 Ulme – Ulmus glabra
 Eberesche – Sorbus aucuparia
 Salweide – Salix caprea
 sowie Obstbäume als Hochstamm.
 - Die Erhaltung bestehender und die Neuanlage von Obstbaumpflanzungen ist bei der Bepflanzung von Grundstücken besonders zu berücksichtigen.
 - Als Sträucher sind zulässig:
 Felsenbirne, Kornelkirsche, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Traubenkirsche, Schwarzer und Roter Holunder, Wolliger Schneeball, Schlehe, Hechtrose, Schottische Zaunrose und Rosmarinweide.



- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 2 **Art der Nutzung**
 - 2.1 Fläche für die Landwirtschaft
 - 2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - 3 **Maß der Nutzung und Bauweise**
 - 3.1 GRZ 0,23 Grundflächenzahl als Höchstwert, z. B. GRZ = 0,23
 - 3.2 II Zahl der Vollgeschosse, z. B. höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.
 - 3.3 Die Wandhöhe von Hauptgebäuden und landwirtschaftlichen Nutzgebäuden ist beschränkt auf 6,50 m an höchster Stelle gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche.
 - 3.4 Baugrenze
 - 3.5 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.
 - 4 **Höhenlage, Geländeänderungen und bauliche Gestaltung**
 - 4.1 Soweit dieser Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, gilt im Übrigen die „Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung im gesamten Gemeindegebiet“ in ihrer jeweils gültigen Fassung.
 - 4.2 Die OK Rohfußboden darf im EG bei Hauptgebäuden höchstens 0,25 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche angeordnet werden. Landwirtschaftliche Nutzgebäude, Nebengebäude und Garagen sind mit OK Fertigfußboden an ihrer Zugangs- oder Zufahrtsseite max. 0,15 m über OK des natürlichen oder festgelegten Geländes anzuordnen.
 - 4.3 Aufschüttungen sind unzulässig.
 - 4.4 Abgrabungen sind begrenzt auf die Zufahrtmöglichkeit zu Garagen in Hanglage. Garagen dürfen in diesem Fall mit OK Fertigfußboden nicht tiefer gelegt werden als +0,15 m über OK der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte.
 - 4.5 Fassaden sind mit verputzten Wandflächen und/oder mit Holzverschalung auszubilden.

- 6.4 Zufahrten, Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 7 **Verkehrsflächen**
 - 7.1 öffentliche Verkehrsfläche
 - 7.2 Straßenbegrenzungslinie
- 8 **Vermaßung**
 - Maßzahl in Metern, z. B. 6 m
- B **Hinweise**
 - 1 **Satzungen der Gemeinde Schäftlarn**
Auf die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde – derzeit in der Fassung vom 18.02.2000 –, die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen – derzeit in der Fassung vom 15.01.1998 – sowie die Baumschutzverordnung – derzeit in der Fassung vom 05.10.2000 – wird hingewiesen. Die besagten Regelwerke sind in Ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.
 - 2 **Kartendarstellung**
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - 90 Flur Nummer, z. B. Nr. 90
 - Bestehende Hauptgebäude
 - Bestehende Nebengebäude
 - Höhenlinie des natürlichen Geländes (Höhenlage in Metern über N.N.)
 - Böschung
 - öffentlicher Feldweg

Die im Bereich des Bebauungsplans festgesetzten bestehenden Bäume stellen sich folgendermaßen dar (Mai 2006):

Nr.	Art des Baumes	Stammumfang in 1 m Höhe (in Meter)	Kronendurchmesser (in Meter)	Vitalität + = gesund o = beeinträchtigt - = absterbend
1	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	1,75	12,00	o
2	Esche (Fraxinus)	1,75	12,00	o
3	Esche (Fraxinus)	2,20	12,00	o
4	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	2,75	14,00	+
5	Stieleiche (Quercus pedunculata)	4,30	20,00	+
6	Birke (Betula)	1,20	9,00	+
7	Esche (Fraxinus) (Birke unterstellt)	2,90	14,00	+
8	Esche (Fraxinus) (Birke unterstellt)	3,10	18,00	+
9	Eiche (Quercus) (am Absterben, ökologisch wertvoll)	3,40	18,00	-
10	Heinbuche (Carpinus)	3,60	18,00	+
11	Eiche (Quercus) Doppelstamm	4,70	22,00	+
12	Eiche (Quercus)	3,20	18,00	+

Kartengrundlage: Maßstab 1:1.000
Digitale Flurkarte entsprechend amtlichen Katasterblättern. SW 7.4. 21.4

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

Planfertiger: München, den 19.10.2007
i.A. W. W. W.
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Schäftlarn, den 20.10.2007
Matthias Ruhdorfer
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 13.10.2004 gefasst und am 10.11.2004 ortsblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 26.04.2006 hat in der Zeit vom 05.05.2006 bis 19.05.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 26.04.2006 hat in der Zeit vom 05.05.2006 bis 19.05.2006 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 24.05.2006 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 24.05.2006 hat in der Zeit vom 07.08.2006 bis 08.09.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.11.2006 wurde gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB vom 06.07.2007 bis 07.08.2007 erneut öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 29.06.2007 hingewiesen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.06.2007 beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 07.08.2007 (§ 4 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15.11.2006 wurde vom Gemeinderat am 10.10.2007 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Schäftlarn, den 19.10.2007
Matthias Ruhdorfer
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)
- 2. Die ortsbliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 15.11.2006; 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 15.11.2006 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Schäftlarn, den 31.10.2007
Matthias Ruhdorfer
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)