A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2. 0,2 0,4 Grundflächenzahl Geschoßflächenzahl (Höchstwerte)
3. II Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert)
4. E 1 Nur Einzelhäuser zulässig - zweite WE als Einliegerwohnung zulässig
5. E 2 Einzelhäuser mit max. zwei WE zulässig
6. ED 1 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
7. ED 2 Einzel- und Doppelhaus zulässig
   Die Realisierung des Doppelhauses ist nur möglich bei gleichzeitigem Abbruch des bestehenden Gebäudes im südlichen Grundstücksteil (die zu realisierende Geschoßfläche darf den Wert von 0,4 GFZ nicht übersteigen)
8. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
9. Baulinie
10. Baugrenze
11. Straßenbegrenzungslinie
12. W Öff. Verkehrsfläche / Wohnstraße gem. § 42, Abs. 4a StVO
13. Ga Fläche für Garagen
14. Öffentliche Grünfläche, Wegebegleitgrün
15. Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft gem. § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB; Biotopnummer L 81 34/130 der Biotopkartierung des Landkreises München
16. Vorhandene, zu erhaltende Bäume
17. Neu zu pflanzende Bäume
18. Vorgeschriebene Firstrichtung
19. 5 Maßzahl in Metern
20. Trafostation
21. Garagenzufahrt

B Festsetzungen durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird REINES WOHNGEBIET (WR) gem. § 3, Abs. 1 und 2 BauNVO und offene Bauweise festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie die vorgesehene Gebäudeart werden bereichsweise durch Planzeichen festgesetzt.

2.2 Der Ausbau des Daches ist im Rahmen der Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zulässig.

2.3 Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind voll in die Geschoßfläche miteinzurechnen (gem. § 20, Abs. 3 (2) BauNVO).

3.0 Bauliche Gestaltung

3.1 Für alle Gebäude werden Satteldächer mit einer Neigung von 18° - 28° festgesetzt. Dacheinschnitte und Gauben sind unzulässig. Bei Wohngebäuden sind je Dachfläche maximal 2, je Gebäude maximal 4 Dachflächenfenster mit einer maximalen Breite von 0,8 m und einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Garagen sind in Dachneigung und Deckungsmaterial dem Hauptgebäude anzugleichen.

3.2 Bei Zusammenbau auf der Grundstücksgrenze, sowohl bei Hauptgebäuden als auch bei Garagen und ebenerdigen Anbauten müssen die Gebäude in Höhe und Tiefe aneinander angeglichen werden. Ebenso ist die Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, sowie das Deckungsmaterial anzugleichen.

3.3 Die Oberkante der Rohdecke im Erdgeschoß darf bezogen auf die Gebäudemitte maximal 25 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Bei Gebäude 241/1 und 241/2 gilt als Oberkante der Rohdecke im Erdgeschoß die Straßenoberkante in Verlängerung der Firstlinie.

4.0 Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig.

4.2 Gartengerätehäuschen und Gartengewächshäuser sind bis zu einem Volumen von 5 cbm zulässig.

5.0 Garagen und Stellplätze

5.1 In den Bereichen E_1 und ED_1/ED_2 sind je Hauseinheit - EFH bzw. DHH - zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück, davon mindestens einer in einer Garage unterzubringen.

5.2 In den Bereichen E_2 sind je Hauseinheit je zwei Stellplätze in Garagen auf dem Baugrundstück unterzubringen.

5.3 Der Abstand der Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen. Dieser Stauraum, der auf die nachzuweisenden Besucherstellplätze angerechnet werden kann, darf nicht eingefriedet oder abgesperrt werden.

5.4 Offene Stellplatzflächen und Garagenzufahrten auf Privatgrundstücken sind mit Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterrasen zu belegen.

6.0 Einfriedungen

6.1 Einfriedungen der Baugrundstücke entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur als Hanichel bzw. Holzzäune mit senkrechter Lattung ohne Sockel und maximal 1,2 m Höhe zulässig.
Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind außerdem bepflanzte Maschendrahtzäune ohne Sockel und maximal 1,2 m Höhe zulässig.

6.2 Sichtschutzmatten und -blenden sind unzulässig.

6.3 Hecken dürfen die Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

7.0 Landschaft und Grünordnung

7.1 Die bestehende Gehölzstruktur ist im gesamten Gebiet zu erhalten; soweit der vorhandene Strauch- und Baumbewuchs als Folge von Baumaßnahmen beseitigt wird, ist dieser adäquat durch heimische Gehölze (siehe auch Pflanzliste 7.4) zu ersetzen.

7.2 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem Merkblatt für Freiflächengestaltungspläne des Landratsamtes München zu fertigen ist.

7.3. Bei Neubebauung ist je angefangener 250 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum oder zwei kleinkronige Laubbäume aus dem heimischen Artenspektrum gemäß Pflanzliste 7.4 zu pflanzen. Die im Planteil festgesetzten Bäume werden entsprechend angerechnet.

7.4 Pflanzenliste großkroniger Laubbäume, Hochstamm, Stammumfang mindestens 18/20 cm, mindestens zweimal verpflanzt:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnuß
oder ähnliche.	

Pflanzenliste kleinkroniger Laubbäume, Hochstamm, Stammumfang mindestens 14/16 cm, mindestens zweimal verpflanzt:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pirus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Mostbirne wie z.B.	Fellbacher Mostbirne
	Oberösterreichische Weinbirne
Obstbäume wie z.B.	Jakob Fischer
	Weißer Klarapfel
und ähnliche.	

8 Sonstige Festsetzungen

8.1 Sämtliche Versorgungsleitungen (Elektro-, Fernmelde- und Antennenleitungen) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verkabeln. Satellitenempfangsanlagen sind auf der straßenabseitigen Gebäudeseite in kleinstmöglicher Ausformung anzubringen.

8.2 Die Einrichtung von oberirdischen Kraftstoffbehältern sowie das Abstellen von Wohnwagen im Freien ist nicht gestattet.

8.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von festen Brennstoffen für die Hauptheizung der Gebäude unzulässig. Solaranlagen sind an den Dächern im Bereich der Traufe als Streifen in einer Breite bis zu 100 cm über die ganze Breite und an Fassaden zulässig. Ihre Ausbildung ist vor Einreichen des Bauantrags mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

9.0 Geltungsbereich

Der neue Bebauungsplan Nr. 8 ersetzt den bislang gültigen Bebauungsplan Nr. 8 vom 28.11.1967.

C Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer, z.B. 583/3
- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- Kapelle, Wegkreuz
- abzubrechendes Hauptgebäude
- abzubrechendes Nebengebäude
- E öffentlich-rechtlich gewidmeter Eigentümerweg

D Hinweise durch Text

1 Die "Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung" und die "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen" in den jeweils gültigen Fassungen sind zu beachten.

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

3 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an Kleinkläranlagen nach DIN 4261 anzuschließen. Es dürfen nur Abwässer häuslicher Art versickert werden.
Für die Abwasserversickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt München erforderlich.
Das Abwasser darf längstens bis zum möglichen Anschluß an eine Sammelkläranlage versickert werden.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Das Anzeigeverfahren
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB
ohne Erinnerung abgeschlossen.
Bebauungsplan rechtskräftig seit 17. 12. 93
Landratsamt München
Im Auftrag

Beckerbauer

E Verfahrensvermerke

1 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 15. 03. 1993 bis 19. 04. 1993 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Siegel

Schäftlarn, den 18. 01. 1994

(1. Bürgermeister E. Rühmer)

2 Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 13. 10. 1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Schäftlarn, den 18. 01. 1994

(1. Bürgermeister E. Rühmer)

3 Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1, 2. Halbsatz, BauGB (in Verbindung mit § 2 ....) wurde durchgeführt. Vgl. Bescheid des Landratsamts München vom 22. 11. 1993 Nr.: 73176 - BL 44/92

Siegel

Schäftlarn, den 18. 01. 1994

(1. Bürgermeister E. Rühmer)

4 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 17. 12. 1993 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln (Amtsblatt der Gemeinde vom .... Nr. ....) öff. bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 1 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab 17. 12. 1993 auf Dauer im Rathaus der Gemeinde Schäftlarn, Zimmer Nr. 3, eingesehen werden.

Siegel

Schäftlarn, den 18. 01. 1994

(1. Bürgermeister E. Rühmer)

Planfertiger:

München, den ....

Bayerische Architektenkammer – Architekt – Körperschaft des öffentlichen Rechts – 155 861

Bayerische Architektenkammer – Architekt – Körperschaft des öffentlichen Rechts – 170 915

Gemeinde Schäftlarn

Ortsteil: Hohenschäftlarn
Landkreis: München

Bebauungsplan Nr. 8
(Neuaufstellung)

Reines Wohngebiet -WR-

(für das Gebiet südlich des Steinberges, nördlich der Aufkirchner Straße und westlich des Ortskerns in Hohenschäftlarn)

für die Grundstücke Flur Nr.:

202-3, 203-6, 230 -- T, 231, 231-3
232, 232-1, 232-2, 232-3
233, 233-1, 233-2, 233-3, 233-4, 233-5
234, 234-1, 234-3, 234-4, 234-5, 234-6, 234-7, 234-8, 234-9, 234-10, 234-11, 234-12, 234-13
235-2, 235-3
236-1, 236-2, 236-3, 236-4, 236-5, 236-6, 236-7, 236-8, 236-9, 236-10, 236-11, 236-12, 236-13, 236-14
237-1, 237-2, 237-3, 238
241-1, 241-2, 241-T, 249, 259-5, 1524-4, 1524-5

Datum:
17.11.1991
12.06.1992
18.12.1992
04.09.1993

Verfasser:
Dr. Rudolf Hierl, Architekt
Ronald Scherzer, Rgbmstr.
Gabelsbergerstr. 85
8000 MÜNCHEN 2
Tel.: 523 1105, 523 4834

Die Gemeinde Schäftlarn erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

SATZUNG