Planbezeichnung:

Gemeinde Schäftlarn
Lkr. München
Bebauungsplan Nr. 9b
Gerhart-Hauptmann-Weg / Innere Mission

Westlich Zech- und nördlich Lechnerstraße, östlich Neufahrner Straße

Für die Grundstücke Flur Nr.

1500 / 1
1492 (in Teilfläche)

Planfertiger:

Kurt Holley
Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Jagd - Schloß - Strasse 16 c
81245 München
Tel. 089/8119669, Fax 089/8113153
Kurt.Holley@t-online.de

Plandatum:
Bearbeitungsstand: 18.03.2020 18.09.2020

Die Gemeinde Schäftlarn erläßt auf Grund §§ 2, 9, 10 und 11b Baugesetzbuch - BauGB - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Innerhalb seines Geltungsbereiches ersetzt der Bebauungsplan die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Schäftlarn vom 24.09.1993

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne

Übersichtsplan ca. M 1:5000 - Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen FNP mit Bebauungsplan-Umgriff

A FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GR 660 m² — höchstzulässige Grundfläche, z.B. 650 m²

Bei der Ermittlung der höchstzulässigen Grundflächenzahl ist § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO anzuwenden

Die Bauquartiere im Sinne des § 19 Abs. 3 Satz 2 werden durch Planzeichen A B 1 festgelegt

2.2 WH=14,60m — höchstzulässige Wandhöhe in m, z.B. 14,50 m

* Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem jeweils für den Bauraum festgesetzten Höhenbezugspunkt gemäß Festsetzung A 2.3 bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand

2.3 ◆ 685,30 — Höhenbezugspunkt in Meter über Normalnull (NN), z.B. 685,30

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 Baugrenze

3.2 Es wird die offene Bauweise festgesetzt

4. GESTALTUNG

4.1 Festgesetzte Firstrichtung

4.2 SD=25°-30° — Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit Satteldach (SD) mit mittigem First zulässig. Die Dachneigung für Hauptgebäude wird auf 25° bis 30° beschränkt. Die Dacheindeckung von Hauptgebäuden hat in einem ziegelroten Farbton zu erfolgen

4.3 FD — Dächer von Anbauten des Hauptgebäudes (Laubengang) können auch als Flachdächer (FD) mit gefalztem Blechdach ausgeführt werden

4.4 PD=25°-30° — Gekennzeichnete Dächer von Nebengebäuden sind als Pultdächer (PD) auszuführen. Die Dachneigung für Nebengebäude wird auf 25° bis 30° beschränkt. Die Dacheindeckung von Nebengebäuden hat in einem ziegelroten Farbton zu erfolgen.

5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigt

5.2 Straßenbegrenzungslinie

6. STELLPLÄTZE, CARPORT, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

6.1 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schäftlarn ist für jede Wohneinheit ein Stellplatz herzustellen

6.2 Ga/St/TGa — Flächen für Garagen (Ga), Stellplätze (St), Tiefgaragen (TGa) und Nebenanlagen.

Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig

6.3 Tiefgaragenzu- und abfahrt

6.4 Je Wohneinheit sind 1,5 Fahrradstellplätze herzustellen, wobei der überwiegende Teil der Fahrradstellplätze überdacht ist

7. GRÜNORDNUNG

7.1 vorhandene Bäume, zu erhalten, siehe Anlage 1 Baumbestandsplan

Die bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und bei Ausfall gleichwertig in der Wuchsordnung in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen

7.2 Bäume zu pflanzen, 1. Wuchsordnung, Ballenware Mindestpflanzgröße, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe

Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn
Acer platanoides, Spitz-Ahorn
Tilia cordata, Winter-Linde
Quercus robur, Stiel-Eiche
Quercus petraea, Trauben-Eiche

Das Gesamtvolumen für den spartenfreien Wurzelraums beträgt bei Baumneupflanzungen inklusive der möglichen Erweiterung des Wurzelraums unter Verkehrsflächen nach ZTV-VegTra Mu für Bäume der I. Wuchsordnung 29 - 36 m³

Die neu zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und bei Ausfall gleichwertig in der Wuchsordnung in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen

7.3 Bäume zu pflanzen, 2. Wuchsordnung, Ballenware Mindestpflanzgröße, Stammumfang 16-20 cm, gemessen in 1 m Höhe

Acer campestre, Feld-Ahorn
Aesculus carnea, rote Kastanie
Carpinus betulus, Hainbuche
Sorbus aucuparia, Eberesche
Sorbus aria, Mehlbeere

Bäume zu pflanzen, 3. Wuchsordnung, Ballenware Mindestpflanzgröße, Stammumfang 16-20 cm, gemessen in 1 m Höhe

Wildobstbäume
Pyrus chanticleer, Wild-Birne
Malus communis, Wild-Apfel

Das Gesamtvolumen für den spartenfreien Wurzelraums beträgt bei Baumneupflanzungen inklusive der möglichen Erweiterung des Wurzelraums unter Verkehrsflächen nach ZTV-VegTra Mu für Bäume der II. Wuchsordnung 21 - 29 m³ und Bäume der III. Wuchsordnung 13 - 20 m³

Die neu zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und bei Ausfall gleichwertig in der Wuchsordnung in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen

7.4 Private Grünfläche

7.5 Als Ersatz für zu fällende Bäume werden Bäume 1. und 2. Wuchsordnung gepflanzt. Gepflanzt werden dürfen nur Bäume, die sich in das vorhandene Artenspektrum einfügen

7.6 Als Einfriedungen entlang Straßen und öffentlich zugänglichen Wegen sind nur sockellose Holz-Staketenzäune zwischen 1,00 bis 1,50 m Höhe zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Zäune aus kunststoffgeschütztem Maschendraht zwischen 1,00 bis 1,50 m Höhe zulässig

7.7 Sollten Stellplätze im Wurzelbereich von vorhandenen Bäumen erstellt werden, so müssen diese als Wurzelbrücken unter Schonung der Wurzeln erstellt werden. Es sind nur wasserdurchlässige Beläge mit Unterbau nach ZTV-VegTra Mu zulässig. Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzeinrichtungen (z.B. Bügel und Poller) gegen Anfahrschäden und Verdichtung zu schützen

7.8 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- oder Fahrflächen festgelegt sind. Der Grünordnungsplan ist integrierter Bestandteil dieses Bebauungsplanes

7.9 Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten

7.10 Fensterlose Wandflächen von Nebengebäuden sind mit Fassadenbegrünung zu versehen

7.11 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.12 Nach Satzungsbeschluß vorgezogene Maßnahmen zur Baufeldfreimachung müssen innerhalb der Vogelschutzzeit nach Art. § 39 BNatSchG durchgeführt werden. Auf das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten wird hingewiesen

8. SONSTIGES

8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Maß der Nutzung-Wandhöhe)

8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

8.3 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

8.4 Maßzahl in Meter, z. B. 10 m

9. GELTUNGSBEREICH

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B HINWEISE

1 Bestehende Grundstücksgrenze

2 1500 — Bestehende Flurstücknummer z.B. 1500

3 Maßzahl als Hinweis in Meter, z. B. 8 m

4 Bestehende private Verkehrsfläche

5 Rückbau bestehende private Verkehrsfläche

6 Fußwege gepflastert

7 Verkehrsflächen mit Asphaltbelag

8 Rasenpflaster oder Schotterrasen auf Parkplatzflächen

9 Stütz- und Sitzmauer aus Naturstein

10 Bestehendes Hauptgebäude mit Firstrichtung

11 Bestehendes Nebengebäude

12 Geplante Bebauung

13 Zugang- oder Eingang in das Gebäude

14 Höhenlinie mit Höhenangabe über N.N. z.B. 688,00 - Bestand

15 Höhenlinie mit Höhenangabe ü. N.N. z.B. 688,00 - Veränderung Bestand

16 Höhenlinie mit Höhenangabe über N.N. z.B. 684,50 - Planung

17 ▼685,50 — bestehende Höhe in Meter über NN, z.B. 685,50

18 vorhandene Bäume, zu entfernen, siehe Baumbestandsplan - Anlage 1

19 Feuerwehrzufahrt
Befestigung für eine Achslast von > 10 Tonnen

20 Löschwassertank 100 m³

21 Oberflurhydrant

22 Überbaute Gebäudeteile (Balkon oder Carport)

TEXTLICHE HINWEISE

1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein

2 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. In das bestehende Mischwassersystem darf nur Schmutzwasser (kein Drainage- oder Niederschlagswasser) eingeleitet werden, um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen

3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über die belebte Bodenzone oder Sickerrigolen zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen

4 Gegen eventuell auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern

5 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing. Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen

6 Die DIN 18920 und die RAS-LP 4 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen sind bei Baumaßnahmen einzuhalten

7 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans beizufügen

8 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten

9 Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Photovoltaik-Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendwirkungen durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt sind

10 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB)

11 Westlich an das Planungsgebiet anschließend befindet sich ein Baudenkmal, die Villa Hugin (Denkmalnummer D-1-84-142-38). Bei der Baueingabe ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen

12 Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtsmog im Bereich des neuen Bauvorhabens wird zur Eingabeplanung eine Stellungnahme eines Fachplaners vorgelegt

13 Auf die jeweils gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn wird hingewiesen

14 Der Baumbestands- und Vermessungsplan vom 10.12.2019 ist als Anlage 1 zum Bebauungsplan beigefügt

15 Für das Planungsgebiet wurde zu den naturschutzrechtlichen Grundlagen eine Vorabschätzung zu einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung -SAP- vom Büro Naturgutachter Meyer erstellt. Auch eine Stellungnahme zu möglichen artenschutzrechtlichen Hürden für das Vorhaben wurde vom Büro Naturgutachter erstellt. Diese Untersuchungen sind als Anlage 2 und 3 zum Bebauungsplan beigefügt

Kartengrundlage	Aufmaßplan mit Bestandshöhen, Höhenlinien und Bestandsbäumen und Einbauten des Ingenieurbüros Nusko vom 10.12.2019
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen
Planfertiger	München, den (Kurt Holley)
Gemeinde	Schäftlarn, den (Christian Fürst, Erster Bürgermeister)

C. VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Gemeinderat der Gemeinde Schäftlarn hat in seiner Sitzung am 16.07.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 22.04.20 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 18.03.20 hat in der Zeit vom 03.06.20 bis 02.07.20 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 18.03.20 hat in der Zeit vom 03.06.20 bis 02.07.20 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 18.09.20 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 18.09.20 hat in der Zeit vom 06.10.20 bis 09.11.20 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 18.09.20 hat in der Zeit vom 06.10.20 bis 09.11.20 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefaßt (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Schäftlarn, den

(Siegel) (Erster Bürgermeister)

2 Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am , 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 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Schäftlarn, den

(Siegel) (Erster Bürgermeister)