

Planbezeichnung: Gemeinde Schäftlarn
Lkr. München
Bebauungsplan Nr. 9b
Gerhart-Hauptmann-Weg / Innere Mission
Westlich Zech- und nördlich
Lechnerstraße, östlich Neufahrer Straße

Für die Grundstücke Flur Nr.
1500 / 1
1492 (in Teilfläche)

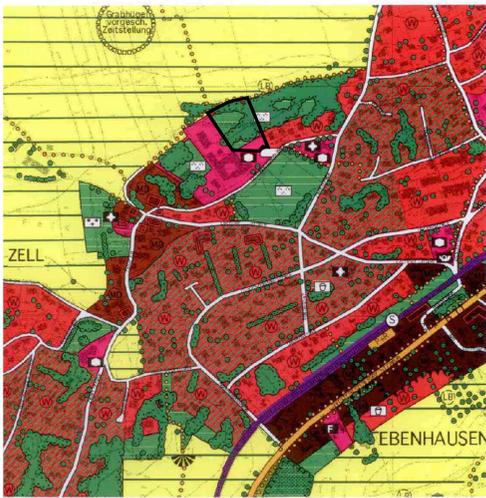
Planfertiger: Kurt Holley
Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Josef - Schlicht - Straße 16 c,
81245 München
Tel.: 089/8119669, Fax: 089/8113163
Kurt.Holley@t-online.de

Plandatum: 18.03.2020
Bearbeitungsstand:

Die Gemeinde Schäftlarn erläßt auf Grund §§ 2, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 61 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 Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Schäftlarn vom 24.09.1993.



Übersichtsplan ca. M 1: 5000 - Ausschnitt aus dem genehmigten 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 1350m² höchstzulässige Grundfläche, z.B. 1.350 m²
Die bestehenden Gebäude, Nebengebäude, Verkehrsflächen und Wege werden nicht auf die höchstzulässige Grundfläche angerechnet.

2.2 WH=14,50m höchstzulässige Wandhöhe in m, z.B. 14,50 m
Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem jeweils für den Raumum festgesetzten Höhenbezugspunkt gemäß Festsetzung A 2.3 bis zum Scheitelpunkt 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

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 mittleren First zulässig. Die Dachneigung für Hauptgebäude wird auf 25° bis 30° beschränkt. Die Dachneigung von Hauptgebäuden hat in einem ziegelroten Farbton zu erfolgen.
4.3 FD Dächer von Anbauten (Laubengang) können auch als Flachdächer (FD) mit gefalztem Blechdach ausgeführt werden.

5. VERKEHRSFÄCHEN

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.
Im Planungsgebiet werden auch 9 Stellplätze für den SO - Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 nachgewiesen.

6.2 Ga/Si/Ga/STGa Flächen für Garagen (Ga), Stellplätze (Si), Gemeinschaftsstellplätze (ST), Gemeinschaftstiefgaragen (STGa) und Nebenanlagen.
Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig en zulässig.

6.3 Tiefgaragenzu- und abfahrt

7. GRÜNORDNUNG

7.1 vorhandene Bäume, zu erhalten, siehe Anlage 1 Baumbestandsplan
7.2 Bäume zu pflanzen, 1. Wuchsordnung, Ballenware Mindestpflanzgröße, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Acer platanoides, Spitz-Ahorn
Tilia cordata, Winterlinde
Quercus robur, Stieleiche
Quercus petraea, Traubeneiche

7.3 Bäume zu pflanzen, 2. Wuchsordnung, Ballenware Mindestpflanzgröße, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe
Acer campestre, Feldahorn
Aesculus carnea, rote Kastanie
Carpinus betulus, Hainbuche
Sorbus aucuparia, Eberesche
Sorbus aria, Mehlbeere

Wildobstbäume
Pyrus chanticleer, Wildbirne
Malus communis, Wildapfel

7.4 Private Grünfläche
7.5 Als Ersatz für zu fallende 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 rostgeschütztem Maschendraht zwischen 1,00 bis 1,50 m Höhe zulässig.
7.7 Befestigte Flächen für Parkierung sind, soweit möglich, mit wasser-durchlässigen Belägen zu versehen.
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; Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind nur zulässig im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme.

8. SONSTIGES

8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
8.2 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. GELTUNGSBEREICH

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
9.2 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

B HINWEISE

1 Bestehende Grundstücksgrenze
2 Bestehende Flurstücknummer, z. B. 1500
3 Maßzahl in Meter, z. B. 10 m
4 Bestehende private Verkehrsfläche
5 Rückbau bestehende private Verkehrsfläche
6 Fußwege gepflastert
7 Verkehrsflächen mit Asphaltbelag
8 Rasenpflaster oder Schotterrasen auf Parkplatzebenen
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 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 Der Baumbestands- und Vermessungsplan vom 10. 12. 2019 ist als Anlage 1 zum Bebauungsplan beigefügt.
23 Für das Planungsgebiet wurde zu den naturschutzrechtlichen Grundlagen eine Vorabschätzung zu einer speziellen artenschutzrechtliche Prüfung -SAP- vom Büro Naturgutachter Mayer erstellt. Die Vorabschätzung zu einer SAP ist als Anlage 2 zum Bebauungsplan beigefügt.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
2. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1956ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor der Fertigstellung anzuschließen.
3. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die bebaute Bodenzone oder Sicherungslinien zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.
4. Gegen ggf. auftretendes Schichtwasser ist für jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
5. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrunds festgestellt, so ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.
6. Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Verdichtungen im Wurzelschutzraum sind unzulässig. Die DIN 18920 und die RAS-LP 4 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen 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 Baumplantzungen und Pflanzungen tieferwurzlernder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten.
9. Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Photovoltaik-Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtgebotes 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.

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 18. 09. 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 gebilligten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§§ 13b, 13 a Abs. 2, 13 Abs. 2 und 3, 3 Abs. 2 BauGB). Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange statt.

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)