

S.W.VII.5.25  
 MASST: 1:1000

GEFERTIGT: EBENHAUSEN, 8.05.78

GEÄNDERT:	II	12.05.79
	II	14.04.80
	II	30.07.82
	II	22.05.86
	II	16.01.87
	II	17.12.87
	II	12.01.89
	II	09.03.89

**JOHANNES ENSSLIN**  
 DIPL. ING.-ARCHITEKT-BDB  
 HACKERSTRASSE 9, 8026 EBENHAUSEN  
 TELEFON 08178/8353



SPORTPLATZ (VEREIN)

SPORTPLATZ (GEMEINDE)

0  
 I: 0,6; 1500  
 GE  
 Lw 60/45

0  
 II: 0,6; 1500  
 GE  
 Lw 55/40

II  
 GE

WA  
 KIRCHBERG

RAD-U.FUSSWEG  
 STARNBERGER STRASSE

WANGENER WEG

WR

HERWEG

**B E B A U U N G S P L A N** Nr. 12 der GEMEINDE SCHÄFTLARN  
für das **GEWERBEGEBIET AM WANGENER-WEG** IN HOHENSCHÄFTLARN

=====

Die Gemeinde Schäftlarn erläßt auf Grund § 2, Abs.1, §§ 9 u. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 der Bay. Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als **S A T Z U N G**

**A. FESTSETZUNGEN:**

**1. Durch Planzeichen:**

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes

1.2 **Art der Nutzung:**

1.2.1  Gewerbegebiet

1.3 **Bauweise:**

1.3.1  Baugrenzen

1.3.2  Offene Bauweise

1.4 **Mass der baulichen Nutzung:**

1.4.1 1500 Grundstücks-Mindestgrößen 1500 m<sup>2</sup>

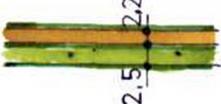
1.4.2 I ein Vollgeschoss

1.4.3 II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

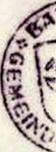
1.4.4 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6

1.5 **Verkehrsflächen:**

1.5.1  Öffentliche Verkehrsfläche

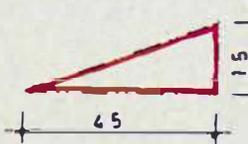
1.5.2  Rad- und Fußweg mit trennendem Grünstreifen zur danebenliegenden Fahrstraße (Fahrbahnrand)

1.5.3  Straßenbegrenzungslinien



## 1.6 Sonstige Planzeichen:

1.6.1



Sichtdreiecke, die von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Lagerungen von mehr als 1 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten sind.

1.6.2



Straßenbegleitgrün

1.6.3.1



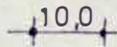
Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen, mindestens ein Baum je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit einem Stammumfang von 25 - 30 cm

1.6.3.2



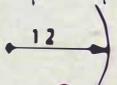
Schutzpflanzung aus heimischen Gehölzen, Pflanzgröße der Neupflanzung: Sträucher bzw. Büsche, 60 - 80 cm hoch, 1 Stck. pro 1 m<sup>2</sup>, Heister, 200 - 250 cm hoch, 1 Stck. pro 10 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

1.6.4



Maßangaben in Metern

1.6.5



Kurvenradius, Angaben in Metern

1.6.6



TRAFO-STATION

2.

Durch Text:

2.1

Das Bauland ist nach § 9 BauGB und § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als "Gewerbegebiet" festgesetzt.

In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsgeschäfte für die Lebensmittelbranche unzulässig. Zulässig sind nur Gewerbebetriebe mit einem Abwasseranfall, der bis zum Anschluß an die Kanalisation nur häuslicher Art sein darf.

$L_w = 55/40$  db(A) im südöstlichen, bzw.  $L_w = 60/45$  db(A) im nordwestlichen Teil des GE: Zulässiger, flächenbezogener Schalleistungspegel pro Quadratmeter, Tag/Nachtwert, z.B. 55 db(A) am Tag und 40 db(A) nachts.

Innerhalb der betreffenden Teilfläche des Plangebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten, inklusive des jeweils zugehörigen Fahrverkehrs die festgesetzten Schalleistungspegel nicht überschreitet (Nutzungsbeschränkung).

Wohnungen, höchstens 2 pro Betrieb, sind nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig (§ 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO). Sie dürfen pro Wohnung nicht mehr als 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben.



2.2 Gebäudeabmessungen:

2.3.1 Traufhöhen, gemessen an der senkrechten Hauswand von Oberkante Keller-  
geschossrohdecke bis Unterkante Dachhaut dürfen höchstens betragen:

Bei einem Vollgeschoss (I) 4,0 m

Bei zwei Vollgeschossen (II) 7,3 m

2.3.2 Sockelhöhen werden mit höchstens 30 cm festgesetzt. Unterer Bezugspunkt  
für die Höhe ist die  $\bullet$ K der Fahrbahnmittle der innenliegenden, angrenzenden  
Straße.

Werden Rampen notwendig, so darf die Traufhöhe um dieses Mass nicht er-  
höht werden.

2.3.3 Die einzelnen Gebäude dürfen in ihren Gebäudegrundflächenmassen 600 m<sup>2</sup>  
nicht überschreiten und nicht kommun angebaut werden.

2.4 Als Dachform werden Satteldächer mit 20 bis 26° Dachneigung und roter  
Flachdachpfannendeckung festgesetzt.

2.5 Alle Gebäude sind zu verputzen. Außerdem sind sie mit einem Anstrich in  
hellen Farben oder Holzschalung lasiert zu versehen.

Sichtbeton oder Wandverkleidungen aus Asbestzement oder Kunststoffplatten  
sind unzulässig.

2.6 Stellplätze und Parkflächen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen erstellt  
werden und sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Pflaster, Rasengit-  
tersteinen o.ä.) zu befestigen.

2.7 Einfriedungen entlang den Straßenverkehrsflächen sind als senkrechte  
Staketenzäune, seitliche und rückwärtige als Maschendrahtzäune, je höch-  
stens 1,20 m hoch, zulässig.

2.8 An den künftigen Grundstücksgrenzen ist eine beidseitige Bepflanzung von  
mindestens 2,50 m Tiefe vorzusehen. Es sind nur einheimische Gehölze zu-  
lässig.

Jedem Bauantrag ist ein Begrünungsplan beizufügen, der den Festsetzungen die-  
ses Bebauungsplanes und der bestehenden Baumschutzverordnung der Gemeinde  
Schäftlarn in der jeweils letztgültigen Fassung entspricht.

2.9 Werbeanlagen:

2.9.1 Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden zulässig und dürfen eine Fläche von  
0,8 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Sie dürfen nicht höher als Unterkante Traufhöhe oder bei Gebäuden mit zwei  
Vollgeschossen in Höhe der EG-Decke nur flächig an der Wand angebracht  
werden (keine Stechschilder und keine Befestigung am Pfosten).

Außerdem dürfen keine Leuchtschilder in grellen Farben oder stechendem  
Licht Verwendung finden (möglichst indirekte Beleuchtung).

- 2.10 Immissionsschutz:
- 2.10.1 Die innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden Büro- und Sozialräume und dergl. sind so auszuführen, daß durch den von außen einfallenden Schall ein Mittelungspegel von 40 db(A) nicht überschritten wird (VDI 2719).
- 2.10.1a Die nach Ziffer A.2.1 innerhalb des Plangebietes zulässigen Wohnungen sind so auszuführen, daß bei von außen einfallendem Schall ein Mittelungspegel von 35/30 db(A) (tags/nachts) sowie ein mittlerer Maximalpegel ( $L_4$ ) von 45/40 db(A) nicht überschritten wird (VDI 2719).
- 2.10.2 Auf den Ostseiten der am Wangener Weg situierten Baukörper sind Laderampen, zu öffnende Verglasungen (ausgenommen von Büroräumen und Wohnungen und dergl.), Abluftöffnungen und sonstige immissionsleitende Einbauten unzulässig.
- 2.10.3 Wegen der im Nahbereich der ST 2071 und der Sportanlagen auftretenden Lärmbeeinträchtigungen müssen die gemäß Ziffer A.2.1 zulässigen Wohnungen zur südwestlichen und nordwestlichen Baugrenze einen Abstand von jeweils mindestens 10 m einhalten.
- 2.10.4 Die Einhaltung der unter den Ziffern A.2.1, A.2.10.1a sowie A.2.10.1 festgesetzten Schallpegelwerte ist im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.  
Ausnahmen hiervon sind mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. lärmarme Nutzung).
- 2.11. Falls die Kapazität der vorhandenen, unter Abbruch stehenden Trafostation nicht ausreicht, ist auf Fl.Nr. 314 innerhalb der Baugrenzen eine neue zu errichten.

B. HINWEISE:

1. Zur Abwasserbeseitigung sind bis zu einem späteren Kanalanschluß Dreikammerausfallgruben nach DIN 4261 mit nachgeschalteten Sickerschächten oder Untergrundverrieselungsanlagen zu errichten.  
Gewerbliche Abwässer dürfen nicht in Hauskläranlagen nach DIN 4261 eingeleitet werden.  
Der Abwasseranfall ist auf 1 EGW/200 m<sup>2</sup> Nettobaufläche begrenzt.  
Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach DIN 1986 ff. zu erstellen.  
Bei jedem Baugesuch ist die hydraulische Aufnahmefähigkeit des Bodens für Schmutz- und Regenwasser durch einen Versickerungsversuch nachzuweisen.

2.

Im Nahbereich der Starnberger Straße (ST 2071) ist mit geringfügigen Überschreitungen der für GE maßgeblichen Orientierungswerte (DIN 18005, Teil 1, Mai 1987) zu rechnen.

Die für den Nachtbereich festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (S. Ziffer A 2.1) schließen, sofern keine besonderen Vorkehrungen getroffen werden, Anlagen und Betriebe aus, die auch nachts arbeiten.

3.1



Bestehende Grundstücksgrenzen

3.2



Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen

4.

331 / 1

Flurstücksnummern

5.



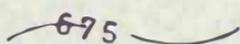
bestehende Wohn- und Nebengebäude

6.



abzubrechende Gebäude oder Gebäudeteile bei Inanspruchnahme neuen Baurechts

7.



Höhenschichtlinien

8.1

W A

Allgemeines Wohngebiet

8.2

W R

Reines Wohngebiet



C. Verfahrenshinweise:

BL 18/87  
Rkr. ~~31/10/89~~ 11.12.89

1. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 17.12.1987 hat in der Zeit vom 17.02.1988 bis 18.03.1988 stattgefunden (§ 3 Abs.2 und § 4 BauGB).



(Siegel)

Hohenschäftlarn, den 11.12.1989.

1. Bürgermeister Rühmer

2. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 09.03.1989 wurde vom Gemeinderat am 09.08.1989 gefaßt (§ 10 BauGB).



(Siegel)

Hohenschäftlarn, den 11.12.1989.

1. Bürgermeister Rühmer

3. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 09.03.1989 wurde mit Schreiben der Gemeinde vom 02.10.1989 an das Landratsamt München eingeleitet.

Das Landratsamt München hat mit Schreiben vom 31.10.1989, Az 74/76-DL 18/87 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



(Siegel)

Hohenschäftlarn, den 11.12.1989.

1. Bürgermeister Rühmer

4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 11.12.1989. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Dabei wurde auf die Einschubarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.

Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gemäß § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB aufgenommen.



(Siegel)

Hohenschäftlarn, den 11.12.1989.

1. Bürgermeister Rühmer

=====

B e b a u u n g s p l a n Nr. 12 der Gemeinde Schäftlarn  
für das G E W E R B E G E B I E T an Wangener Weg in  
Hohenschäftlarn, Gemarkung Schäftlarn, umfassend die  
Flurnummern 313/1, 314, 314/1, 314/2, 313/2/Teil,  
313/3/Teil, 730/Teil, 147/Teil und 201/Teil