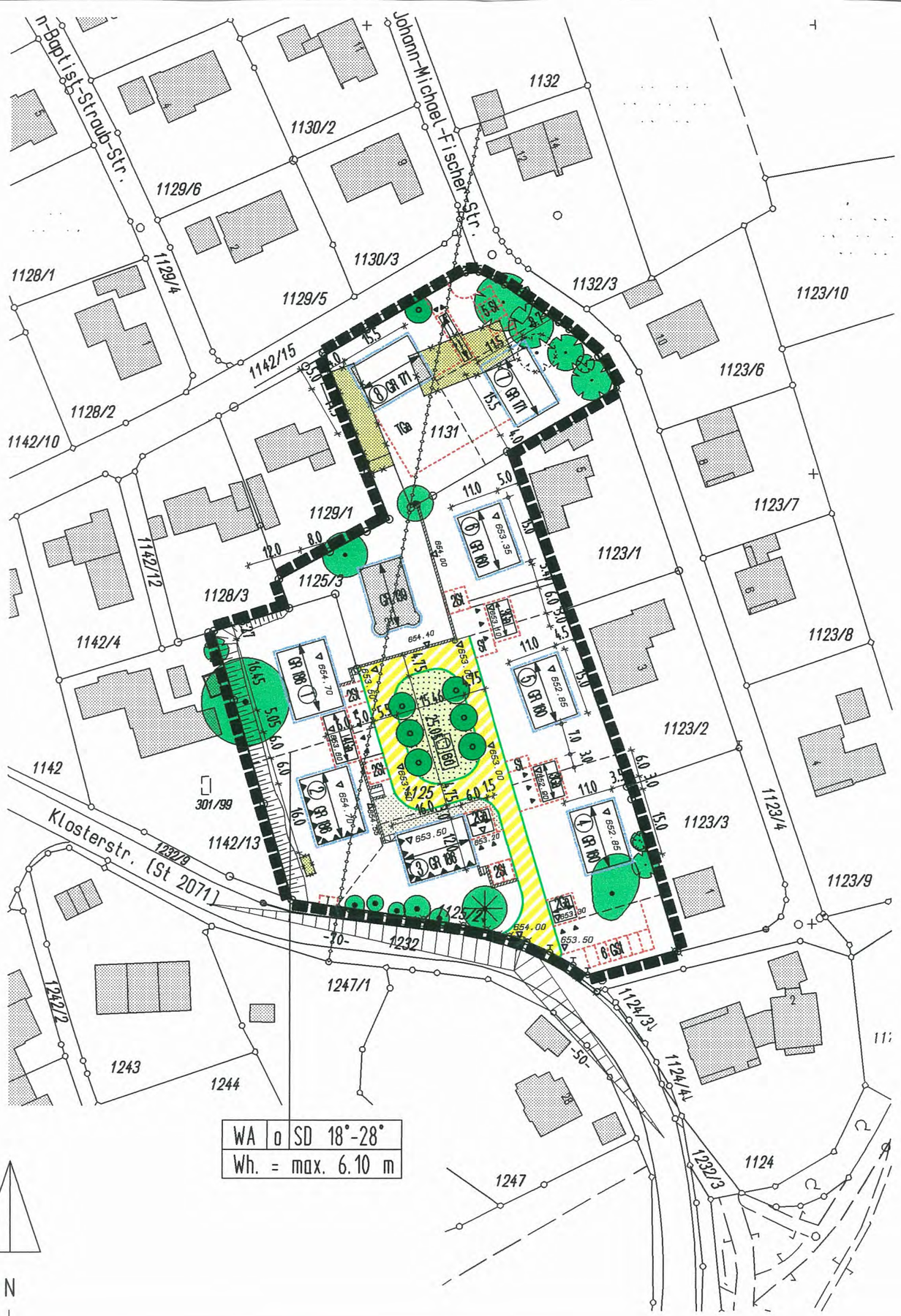


GEMEINDE SCHÄFTLARN

BEBAUUNGSPLAN NR. 6/1

NORD-ÖSTLICH DER KLOSTERSTRASSE

M = 1 :1000

Architekten:

dipl.ing. rudi & monika sodomann
arabellastraße 10, 80469 münchen
tel. 089/295673 fax 089/2904194

Fassung vom: 10.07.2000

geändert am: 21.02.2001/ 24.10.2001
redaktionell geändert am: 20.02.2002

GEMEINDE SCHÄFTLARN

BEBAUUNGSPLAN NR. 6/1

NORD-ÖSTLICH DER KLOSTERSTRASSE

SATZUNG

Architekten:

ARCHITEKT BY AK 127 930 BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

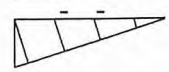
dipl. ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel. 089/295673 fax 089/2904194

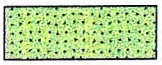
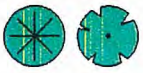
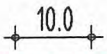
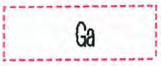
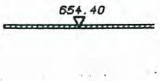
Fassung vom: 10.07.2000

geändert am: 21.02.2001/ 24.10.01
redaktionell geändert am: 20.02.2002

Gemeinde Schäftlarn
Bebauungsplan Nr. 6/1 für den Bereich nordöstlich der Klosterstraße, südlich Gebhardstraße, umfassend die Flurnummern 1125, 1125/3 und 1131 Gemarkung Schäftlarn.

Die Gemeinde Schäftlarn erlässt auf Grund § 2, Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO - und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - diesen Bebauungsplan als Satzung.

A.		Festsetzungen durch Planzeichen
		Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
1.		Art der Nutzung
1.1	WA	Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) Die unter Abs.3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht zugelassen.
1.2		Fassaden mit Immissionsschutzauflagen Nutzungseinschränkung)
2.		Maß der Nutzung
2.1	GR 186	höchstzulässige Grundfläche, z.B. 186 m²
3.		Bauweise, Baugrenzen
3.1		Baugrenze
3.2	0	offene Bauweise
4.		Baugestaltung
4.1		Firstrichtung zwingend
4.2	SD 18°-28°	Satteldach mit Angabe der Mindest- und Maximaldachneigung, z.B.: 18° - 28 °
4.3	Wh. = 6.10m	max. zulässige Wandhöhe, z.B. 6,15 m, (Definition siehe unter B.2.1)
5.		Verkehrsflächen
5.1		Straßenbegrenzungslinie
5.2		öffentlich gewidmete, verkehrsberuhigte Verkehrsfläche
5.3		Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge

6.		Grünflächen
6.1		Gemeinschaftsgrünfläche, zugeordnet Bauraum 1-6
6.2		private Grünfläche mit Einfriedungsverbot
6.3		bestehende Bäume, zu erhalten
6.4		zu pflanzende Laubbäume, Standort verbindlich
6.5		gemeinschaftl. Kinderspielplatz für Kinder von 0-6 Jahren, mit Angabe der Nettogröße, z.B. 60 m², zugeordnet Bauraum 1-6
7.		Sonstige Festsetzungen
7.1		Maßlinie, z.B.: 6 m
7.2		Fläche für Garagen
7.3		Fläche für oberird. Stellplätze
7.4		Fläche für oberirdische Gemeinschaftsstellplätze, zugeordnet Bauraum 1-6
7.5		Fläche für Tiefgaragen
7.6		Garagen-Einfahrt
7.7		TG-Ein- und Ausfahrt
7.8		Trafo
7.9		festgesetzte Höhenlage der fertigen Oberkanten ü. NN von Erdgeschossböden, Garageneinfahrten und Verkehrsflächen
7.10		Stützmauer mit Höhenangabe der Oberkante ü. NN, z.B. 654.40

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Siegel

Schäftlarn, am 12.12.1997

.....
Rühmer, erster Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 31.07.2000 bis 01.09.2000 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Siegel

Schäftlarn, am 03.09.2000

.....
Rühmer, erster Bürgermeister

3. Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.02.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Schäftlarn, am 22.02.2002

.....
Rühmer, erster Bürgermeister

4. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes durch die Gemeinde erfolgte am 27.02.2002. Dabei wurde auf die Einsehbarkeit und auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.02.2002 in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Siegel

Schäftlarn, am 01.03.2002

.....
Rühmer, erster Bürgermeister

B. Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der Nutzung

1.0 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nachstehende Nebenanlagen zugelassen:

- Gartengerätehäuschen mit einer Maximalgrundfläche von 9 qm,
- Einhausungen für Müllbehälter, im Zusammenhang mit der Einfriedung,
- offene Pergolen zur Beschattung von Terrassen und Stellplätzen.

1.1 Die festgesetzte Grundfläche darf durch die auf das Baugrundstück projizierte Grundfläche von Balkonen überschritten werden, wenn diese nicht tiefer als 2 m und nicht breiter als die Hälfte der dahinter liegenden Fassade sind.

1.2 Die festgesetzte Grundfläche (inkl. der 50% igen Überschreitungsmöglichkeit nach §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO) kann durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, insoweit überschritten werden, als diese baulichen Anlagen mit mindestens 1 m Erddeckung versehen werden (§ 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO), jedoch nur bis max. GRZ 0,5.
Ebenso sind Überschreitungen durch Befestigungsflächen ausnahmsweise zulässig, wenn durch entsprechende Maßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Bauart) die Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens ausgeglichen wird und eine Obergrenze von GRZ 0,4 (inkl. Überschreitungsregelung) nicht überschritten wird.

Zum Nachweis der GRZ dürfen die Gemeinschaftsparkflächen mit herangezogen werden.

1.3 Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig, bestehende Wohneinheiten im Baubestand sind hiervon ausgenommen.

1.5 Grundstücksgrößen

Die Mindestgröße von Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet (ohne Zufahrten bei Hammergrundstücken) beträgt für ein freistehendes Haus min. 800 qm, für ein Doppelhaus min 1.200 qm.

2.1 Wandhöhe

Als Wandhöhe wird das Maß von OK. Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der Außenwand festgelegt.

2.2 Wintergärten

Die festgesetzten Baugrenzen und Grundflächen dürfen durch Wintergärten (in Form von angelehnten Pultdächern) überschritten werden,
- deren Länge nicht mehr als 2/3 der dahinter liegenden Fassade überdecken,
- deren max. Bautiefe und traufseitige Wandhöhe nicht mehr als 2,5 m beträgt
- und deren Grundfläche nicht größer als 20 qm ist.

3. Örtliche Festsetzungen

Für die Gestaltung der Gebäude ist die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn in der Fassung vom 18.02.2000 maßgebend. Darüber hinaus gelten vorrangig folgende Festsetzungen:

3.1 Dach- und Gebäudeform

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind in den festgesetzten Formen und Neigungen im Erscheinungsbild naturroter Ziegeldächer auszuführen. Aneinander gebaute Gebäude sind profil- und strukturgleich auszuführen.

3.2 Sockelhöhe, Geländemodellierung

Die festgesetzten Oberkanten der Erdgeschossfertigfußböden sind Maximalhöhen. Das daran anschließende Gelände darf maximal 15 cm tiefer liegen. Bei geneigtem Gelände gilt das Maß in Gebäudemitte.
Das vorhandene Gelände ist gemäß dieser Festsetzung an die Gebäude heranzuführen und zu sämtlichen Grundstücksgrenzen ohne Stützmauern (soweit solche nicht eigens festgesetzt sind) weich auszumodellieren.

3.3 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind, als Holzlattenzäune ohne Sockel auszuführen (durchlässig für Kleinsäuger wie Igel u. ä.).
Die maximale Höhe beträgt 1,20 m. Jägerzäune sind unzulässig.
Einfriedungen zwischen den Privatgärten dürfen auch als Maschendrahtzaun ausgeführt werden. Maximalhöhe 1,20 m.

4. Grünflächen

4.1 Für bestehende Bäume gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn in der Fassung vom 19.11.1974.

4.2 Soweit der Bebauungsplan standortverbindliche Neupflanzungen von Bäumen festsetzt, sind diese in Form von großkronigen, standorttypischen Laubbäumen zu pflanzen und zu erhalten.
Darüber hinaus ist pro 200 qm Grundstücksfläche min. ein kleinkroniger, standorttypischer Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Nicht zugelassen ist die Pflanzung von Fichten - und Thujenhecken

4.3 Pflanzgrößen - Mindestgrößen

4.3.1 Einzelbäume, Baumreihen und Alleen
auf privatem Grund: Hochstämme, 3 x verpflanzt, St.U 18-20 cm,

4.3.2 Obstbäume
Zur Verwendung kommen ausschließlich Hochstämme.

4.3.3 Flächige Pflanzungen
Bäume, mind. Heister, 2 x verpflanzt 150-200 cm,
Sträucher, mind. 2 x verpflanzt, 100-150 cm,
Je 1,5 qm Pflanzfläche ist ein Strauch oder Heister zu pflanzen.

4.4 Gemeinschaftsgrün
Die Gemeinschaftsgrünfläche ist als offene Wiesenfläche zu erstellen und zu unterhalten.

4.5 Private Grünflächen
Die Flächen sind im Wechsel von Wiesenflächen, flächigen Pflanzungen und eingestreuten Einzelbäumen/Obstbäumen zu gestalten und zu unterhalten. Flächige Pflanzungen sollen nicht mehr als 3 % der Fläche ausmachen.

5. Stellplätze

5.1 Für die Herstellung der notwendigen Stellplätze ist die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, in der Fassung vom 16.01.98 maßgebend.

Oberirdische Stellplätze oder Garagen dürfen ausschließlich nur auf den dafür festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden.

Festgesetzte Flächen für Garagen können auch als offene, jedoch gedeckte Stellplätze (Carports) genutzt werden.

Flächen für private Stellplätze, deren Lage parallel zur Straßenbegrenzung festgesetzt ist, sind min. 1 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken und zum Straßenraum durch eine Hecke abzupflanzen.

5.2 Tiefgaragen sind allgemein zulässig. Ihre Zufahrten müssen unmittelbar von der Erschließungsstraße erreichbar sein.

5.3 Garagen- und Grundstückszufahrten

Vor Garagenzufahrten muss ein min. 5 m großer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie vorhanden sein. Dieser Stauraum, sowie Grundstückszufahrten und Zufahrten zu offenen Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden. Garagenzufahrten und Zufahrten zu offenen Stellplätzen sind, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, miteinander zu kombinieren

Zufahrten und offene Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Grundstückszufahrten von der St 2071 sind unzulässig.

5.4 Tiefgaragenzufahrten
Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist für das Flst. Nr. 1131 bei der Planung der Zu- und Einfahrt zur Tiefgarage, von der Gebhardstraße ausgehend, darauf zu achten, dass für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer u. Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

6. Immissionsschutz

6.1 Die Aussenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) der einzelnen Aufenthaltsräume von Wohnungen (Art. 45 BayBO) müssen entsprechend der Farbskala der Rasterlärmkarte 3 auf Seite 4 des Anhangs zum Schallschutzgutachten des Ing. Büros Müller BBM vom 15.06.1998 (Bericht - Nr. 38546/1) folgende resultierende bewertete Schalldämmaße gemäß DIN 4109 aufweisen.

violetter Bereich:	45 dB
roter bis dunkelroter Bereich:	40 dB
oranger und hellroter Bereich:	35 dB

6.2 Auf allen Fassaden, die sich gemäß der Rasterlärmkarte 2 (für EG) und 4 (für OG) auf den Seiten 3 und 5 des Anhangs zum Schallschutzgutachten des Ing. Büros Müller BBM vom 15.06.1998 (Bericht-Nr. 38546/1) im orangen, roten, violetten und blauen Bereich befinden, sind notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur zulässig, wenn sie hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten) liegen, oder die betreffenden Räume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung ausgestattet werden.

Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämung der Gebäudeaussenhaut nicht mindern. Die Wintergärten sind mit versetzt angeordneten Fensterflügeln zu versehen.

C. Hinweise durch Text

1. Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der den kompletten, erhaltenswerten Baumbestand sowie die geplanten Neupflanzungen darstellt. Ebenso ist die Ausformung der Geländehöhen und deren Anpassung an die Grundstücksgrenzen darzustellen.

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

3.1 Abwasserbeseitigung
Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation mit gemeindlicher Sammelkläranlage vor Bezug anzuschließen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Tiefgaragenböden sind oberflächenwasserdicht auszubilden, eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser in Tiefgaragen kommt aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes generell nicht in Betracht. Anfallendes Schmutzwasser kann z.B. verdunstet werden oder es ist der öffentlichen Kanalaisation zuzuleiten (Abstimmung mit dem Kanalnetzbetreiber).

3.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Über die Zulässigkeit von geplanten Entwässerungseinrichtungen muss entweder in einem Wasserrechtsverfahren nach Art. 17 BayWG entschieden werden oder die Zulässigkeit ergibt sich aus Art. 33 BayWG, d.h. bei der Einhaltung der Anwendungsvoraussetzungen und Anforderungen der "Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV)" vom 01.02.2000 zum schadlosen Versickern von Niederschlagswasser sowie der zugehörigen"Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG)" ist die Versickerung von der wasserrechtlichen Genehmigung befreit.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers muss vor Realisierung des Baugebietes geregelt sein, damit die Erschließung gesichert ist.

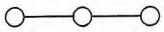
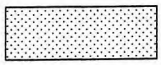
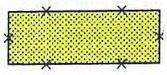
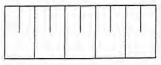
Für das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist vorrangig eine breitflächige Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben. Rückhaltemaßnahmen (Regentonnen) zur Beregnung der Grünflächen werden begrüßt.
Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft wurden, sollte eine gezielte Versickerung umgesetzt werden. Als Versickerungs-anlagen sind Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerungen und unter bestimmten Voraussetzungen auch Sickerschächte bzw. eine Kombination dieser Anlagen möglich.

Bei der Entwässerung von stark beanspruchten Verkehrsflächen sind Versickerungseinrichtungen ausreichend dimensionierte Absetzschächte vorzuschalten. Das ATV-Arbeitsblatt A 138 sowie das ATV- Merkblatt M 153 ist zu beachten.

4. Im westlichen und südlichen Bereich des Plangebiets kommt es auf Grund des von der Münchner Straße und Klosterstraße einfallenden Verkehrslärms zu teilweise erheblichen Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte (siehe Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1).

5. Auf die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen gem. der gemeindlichen Satzung in der jeweils neuesten Fassung wird hingewiesen.

Hinweise durch Planzeichen

1.	1125	Flurnummer, z.B.: 1125
2.		bestehende Grundstücksgrenzen
3.		Gebäude bestehend
4.		abzubrechende Gebäude- o. Gebäudeteile (bei Inanspruchnahme neuen Baurechts).
6.		unterirdische Wasserversorgungsleitung von Oberau nach Baierbrunn, Stollensohle ca. 565 m ü. NN
7.		bestehende Böschung
8.		bestehende Bäume, zu fällen
9.	– – – – – – –	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
10.	⑤	Bauraumindex, z.B.: 5