



LAGEPLAN 1:1000

DIE GEMEINDE SCHAFTLARN ERLÄSST AUFGRUND

Paragr. 2 Abs. 1	BauGB	(Baugesetzbuch)
Paragr. 9 und 10	BauGB	
Artikel 91	BayBO	(Bayerische Bauordnung)
Artikel 23	BayGO	(Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern)

DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG

A FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist nach Paragr. 9 des Baugesetzbuches ausgewiesen als:

(WA)	Allgem. Wohngebiet	Paragr. 4 Baunutz. Verord.
(MD)	Dorfgebiet	Paragr. 5 Baunutz. Verord.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 2.2 ID Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze. Das zweite Vollgeschoss darf nur im Dachgeschoss errichtet werden. Das Dachgeschoss kann einen Kniestock bis 1,50m Höhe erhalten. Kniestockhöhe ist von OK Fertigfußboden bis zum Kreuzungspunkt Außenkante fertige Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.3 IV Ein Vollgeschoss als Höchstgrenze. Das Untergeschoss bei Hangbebauung kann nach Maßgabe der Richtlinien für Aufenthaltsräume ausgebaut werden.
- 2.4 z.B. GRZ 0,2 Grundflächenzahl z.B. 0,2 als Höchstgrenze.
- 2.5 z.B. GFZ 0,28 Geschosflächenzahl z.B. 0,28 als Höchstgrenze
- 2.6 z.B. GR 660 Grundfläche z.B. 660 m² als Höchstwert.
- 2.7 z.B. GF 900 Geschosfläche z.B. 900 m² als Höchstwert
- 2.8 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung.

3. Baulinien - Baugrenzen - Bauweise

- 3.1 Baulinie
- 3.2 Baugrenze Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Vordächer und Wintergärten ist gemäß Paragr. 23, Abs. 2 u. 3 BauNVO möglich.
- 3.3 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Verkehrsflächen und Stellplätze

- 4.1 Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Öffentlicher Fußweg
- 4.4 Kurvenradius
- 4.5 Fläche für Garage
- 4.6 Sichtdreieck

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 5.2 Firsttrichtung
- 5.3 Maßzahl in Meter
- 5.4 Pflanzfläche für Gartenbaubetrieb (Baumschule). Bauliche Anlagen jeder Art sind unzulässig.

6. Grünflächen und Anpflanzungen

- 6.1 Zu erhaltender Baumbestand gemäß DIN 19920. Durchschnittlicher Stammumfang 100 bis 140 cm. Die Bäume sind während der Bauarbeiten vor Beschädigung zu schützen.
Abkürzungen der Baumarten:
A Ahorn KA Kastanie
B Birke KI Kirsche
D Douglasanne L Lärche
E Eiche LI Linde
EB Eberesche N Nußbaum
F Fichte P Pappel
H Hainbuche T Tanne
K Kiefer W Weide
Neu zu pflanzende Bäume.
Pro 200m² Freifläche ist ein Großbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16/20 cm der nachstehenden Arten zu pflanzen. Auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume können vorhandene, zu erhaltende Bäume angerechnet werden.
- 6.2

- 4.6 Arten:
Feldahorn Acer campestre
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Birke Betula verrucosa
Eiche Quercus pedunculata
Eberesche Sorbus aucuparia edulis
Linde Tilia cordata
Hainbuche Cornus betulus
Wildkirsche Prunus avium
Obstbäume
Pflanzflächen für Bäume und Sträucher.
Flächige Pflanzungen mit Heistern und Sträuchern. Mindestpflanzgröße 100/125 cm, pro 1 Pflanzfläche 1 Stück.
6.3
6.4 Es sind nur freiwachsende Hecken mit heimischen Gehölzen zulässig. Die Pflanzung von Thuja und ähnlichen Gehölzen ist unzulässig.
Arten:
Haselnuß Corylus avellana
Felsenbirne Amelanchier canadensis
Liguster Ligustrum atrocyaneum
Hartnagel Cornus
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Flieder Syringa vulgaris
Quitte Chaenomeles
Gem. Schneeball Prunus spinosa
Schlehdorn Prunus spinosa
Wildrosen Rosa canina
Rosa Multiflora
6.5 In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in einem Begrünungsplan nachzuweisen.

B. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

1. Mindestgröße der Baugrundstücke

- 1.1 800 m² bei Bebauung mit einem Einzelhaus
- 1.2 1200 m² bei Bebauung mit einem Doppelhaus bzw. 600 m² je Grundstücksteil.
- 1.3 Bei Fl.Nr. 155/3 ist die Unterschreitung der Abstandsflächen an der SW Gebäuseite zulässig.

2. Nebenanlagen

- 2.1 Pro Grundstück ist nur eine Nebenanlage zulässig. Bei reinen Wohngrundstücken darf das Volumen der Nebenanlage maximal 20 cbm betragen.
- 2.2 Allseits verglaste Wintergärten und Glasveranden sind als untergeordnete Vorbauten im Sinne des Art. 6, Abs. 3 BayBO als Ausnahmen zulässig.

3. Garagen und Stauräume

- 3.1 Je Wohnungseinheit ist mindestens eine Garage und ein Stellplatz (oder zwei Stellplätze) im Grundstück vorzusehen.
Ausnahmen sind zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen und innerhalb der Bauweise zulässig.
Auf den Stauraum dürfen keinerlei Einfriedungen oder sonstige Absperrvorrichtungen errichtet oder angebracht werden.

4. Anforderung an die Gestaltung der baulichen Anlagen

- 4.1 Für II und IV:
Dachform: Satteldach
Ausnahmen auf Fl.Nr. 155/23 und 155/20 Nordteil sind zulässig.
Dachneigung: 24 bis 30 Grad
Kniestöcke, Dachgauben und Dachabschnitte sind unzulässig, ausgenommen konstruktive Kniestöcke bis zu einer Höhe von insgesamt 30 cm.
4.2 Für ID
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 27 - 33 Grad
Pro Dachhälfte sind zwei Stück Dachflächenfenster bis zu einer Breite von maximal 0,30 m zulässig. Dachabschnitte sind unzulässig.
4.3 Garagen:
Dachform: Satteldach
Dachneigung: dem Hauptgebäude angeglichen.
4.4 Sockelhöhe:
Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf maximal 20cm über der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgesetzten Geländeoberkante liegen.
4.5 Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die örtliche Bauvorschrift, soweit nicht vom Bebauungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden.

- 4.6 Unabgereifte Stützmauern sind zu begrünen. Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,20m über Gelände sind als sockellose Staketenzäune auszuführen. Sie müssen der örtlichen Bauvorschrift in der jeweils gültigen Fassung entsprechen.
5. Immissionsschutz
5.1 Für den der St. 26/71 nächstliegenden, auf Fl.Nr. 151 situierten Baukörper/Bauwerk gilt:
a) Auf der Nordfassade und entsprechenden Dachflächen sind notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (Art. 45 BayBO) unzulässig.
b) Werden auf der Ost- und Westfassade sowie den entsprechenden Dachflächen notwendige Fenster von Schlafräumen angeordnet, so müssen die betreffenden Räume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung ausgestattet werden.
c) Auf der Nord-, Ost- und Westfassade sowie den entsprechenden Dachflächen angeordnete Fenster von Aufenthaltsräumen müssen der Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719 entsprechen (bewertetes Schalldämmmaß 25-29 dB). Hier angeordnete Rollädenkästen, Belüftungseinrichtungen etc. müssen eine Normschalldifferenz von 50 dB aufweisen.
5.2 Für alle innerhalb des Plangebiets zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist jeweils zum Bauantrag oder Antrag auf Nutzungseinerklärung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung des jeweils zugehörigen Fahrverkehrs und sämtlicher, im Einwirkungsbereich liegender Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gem. TA Lärm und VDI 2058, Bl. 1, zul. Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenpegel nachweist.
Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich, z.B. bei lärmarmer Nutzung.

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Existierende Wohngebäude
- Existierende Nebengebäude
- Grundstücksgrenzen bestehend
- Grundstücksgrenzen aufzuhebend
- Grundstücksteilung geplant
- Flurstücksnummer - z.B. 155/4
- Vorgeschlagene Gebäudestellung
- Abzubrechende Gebäude und Gebäudeteile
- Unter Denkmalschutz stehende Gebäude
- Höhenlinie - z.B. 670 über NN
- Büsungen
- Bushaltestelle
- Stützmauer

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. In Einwirkungsbereich der Starnberger Straße werden die für MD maßgeblichen Orientierungswerte (DIN 18005, Teil 1, Mai 1987) aufgrund des einfallenden Straßenverkehrslärms überschritten.
2. Von den auf Fl.Nr. 151 und 155/3 bestehenden Gewerbebetrieben können Lärmimmissionen ausgehen.
3. Von den außerhalb des Bebauungsplanbereiches gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücken Fl.Nr. 155 und Fl.Nr. 156, sowie von den Bewirtschaftern der in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe können Gerüche, Staub- und Lärmimmissionen auch abends und an Feiertagen erfolgen.
4. Abwasserbeseitigung:
Die Abwässer sind bis zu einem Kanalschluß in einer Dreikammeraufsaugegrube zu klären und zu versickern.
Gewerbliche Abwässer dürfen nicht in Hauskläranlagen nach DIN 4261 eingeleitet werden.

VERFAHENSVERMERKE

- 1) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß Paragr. 3 Abs. 2 BauG auf die Dauer eines Monats vom 13.11.1987... bis 22.12.1987... im Rathaus öffentlich ausgelegt.
Gemeinde, den 22.12.1987
1. Bürgermeister
- 2) Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.01.1989... den Bebauungsplan gemäß Paragr. 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Gemeinde, den 22.12.1989
1. Bürgermeister
- 3) Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß Paragr. 11 Abs. 1 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB wurde durchgeführt.
Vgl. Bescheid des Landratsamtes München vom 21.01.1989 Nr. 21/89-2-51/89
Gemeinde, den 22.12.1989
1. Bürgermeister
- 4) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 26.04.1989 ortsüblich durch Anschlag an 7 Amtstafeln und in der örtlichen Presse bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit nach Paragr. 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab 26.04.1989... auf Dauer im Rathaus der Gemeinde Schäftlarn, Zimmer 3, eingesehen werden.
Gemeinde, den 22.12.1989
1. Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 26.04.1989 abgeschlossen. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig seit 26.04.89 im Rathaus München eingesehen werden.

Beckerbauer

BEBAUUNGSPLAN NR. 20

GEMEINDE SCHAFTLARN
ORTSTEIL HOHENSCHAFTLARN
LANDKREIS MÜNCHEN

PLANGEBIET:
NIEDERRIED
AUFKIRCHNERSTRASSE
STARNBERGERSTRASSE

FLUR NR.:

- 151 - 151/4
- 153/6
- 155/2 - 155/3 - 155/4 - 155/20
- 155/21 - 155/22 - 155/23
- 40
- 41 TF
- 198 TF

FERTIGUNGSDATUM

1.08.1985

ÜBERARBEITET AM

24.11.1986

15.10.1987

8.6.1988

PLANUNG:

HERBERT SUPE
DIPL.ING. ARCH.
STEINBERG 12
8021 HOHENSCHAFTLARN
TEL. 08178/4945