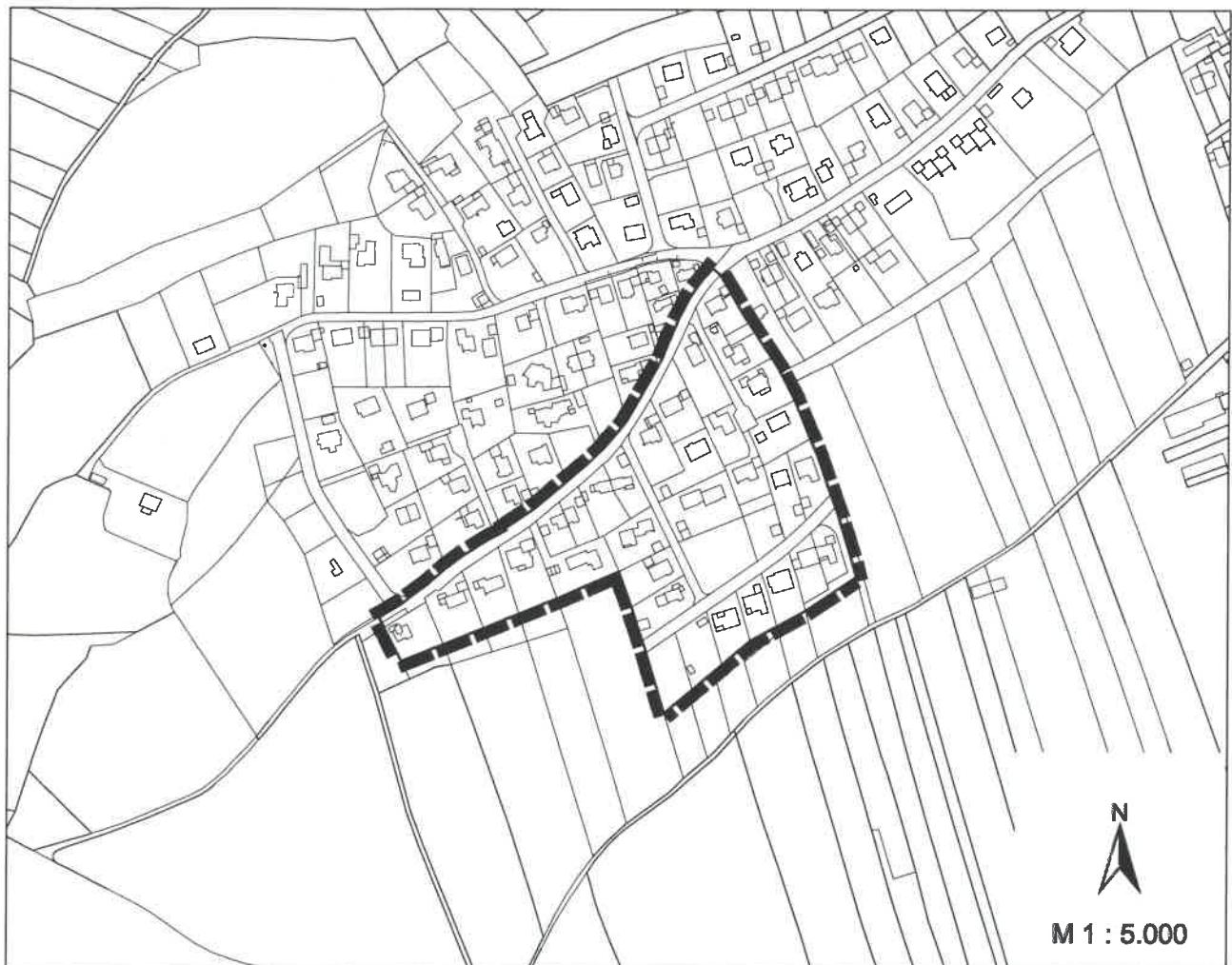


# GEMEINDE SCHÄFTLARN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "HANGWEG - FLURSTRASSE", HOHENSCHÄFTLARN

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der Gemeinde Schäftlarn

### Lageplan



Die Gemeinde Schäftlarn erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 sowie 13a und 13b Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung als

### SATZUNG

Fassung vom: 22.09.2021  
Geändert am: 22.06.2022  
Geändert am: 15.02.2023

Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf  
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545  
E-Mail: mail@buero-u-plan.de  
Internet: www.buero-u-plan.de



Auskünfte:

Gemeinde Schäftlarn  
Starnberger Straße 50, 82069 Hohenschäftlarn  
Tel. 08178/9303-0 Fax 08178/4271  
E-Mail: ipost@schaeftlarn.de  
Internet: www.schaeftlarn.de



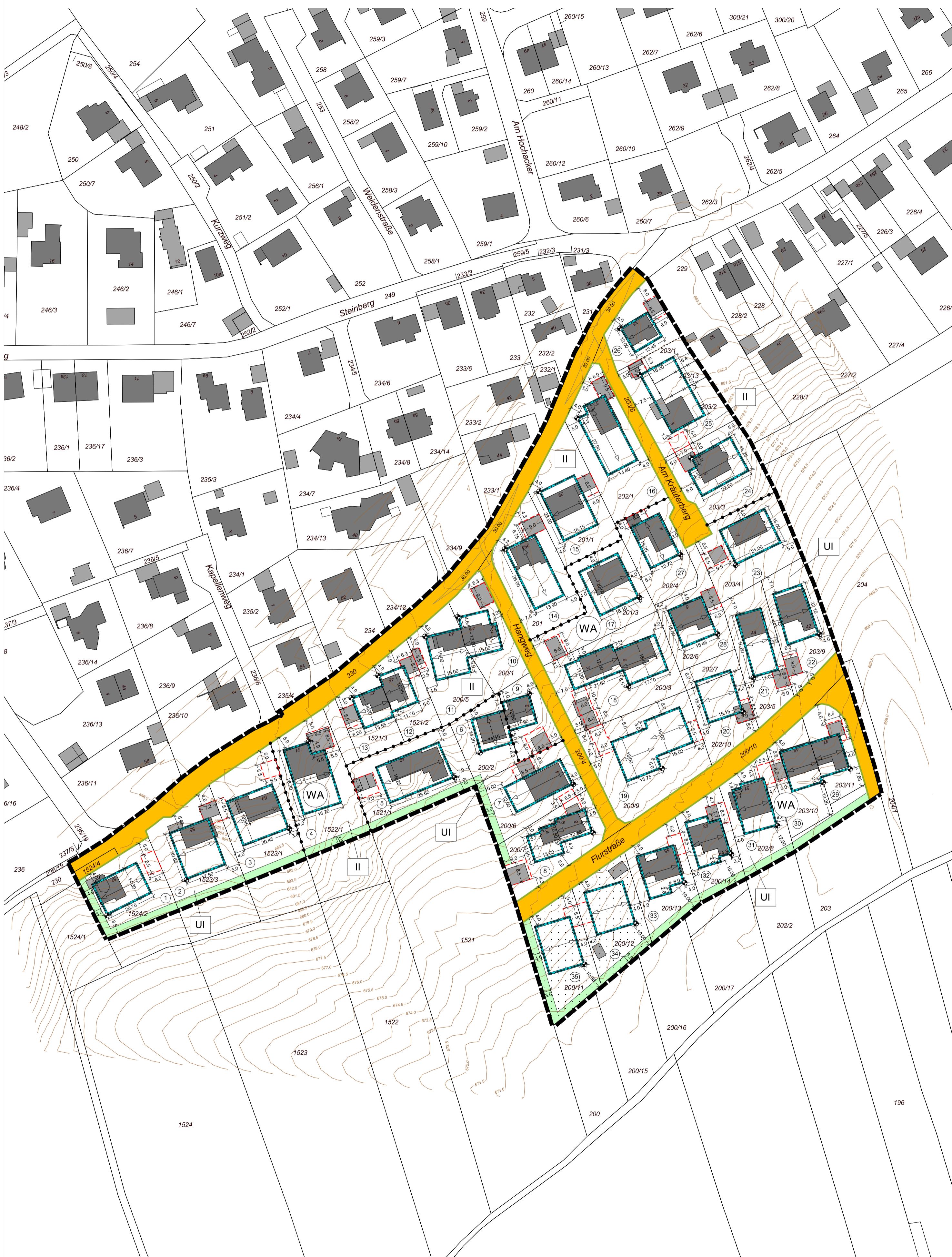
BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "HANGWEG - FLURSTRASSE", HOHENSCHÄFTLARN, GEMEINDE SCHÄFTLARN

Fassung vom: 22.09.2021  
Geändert am: 22.06.2022  
Geändert am: 15.02.2023

Planfertiger: Planungsbüro U-Plan

N

M 1 : 1.000



# Bebauungsplan Nr. 13 „Hangweg - Flurstraße“, Hohenschäftlarn, Gemeinde Schäftlarn

## A) Festsetzungen

### 1. Geltungsbereich/Verfahrensart

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 1.2 Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 13 „Hangweg - Flurstraße“, Hohenschäftlarn, in Kraft getreten am 03.03.1983
- 1.3  In dem durch dieses Planzeichen gekennzeichneten Bereich (Fl.Nrn. 200/11 und 200/12, Gemarkung Schäftlarn) erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Hangweg - Flurstraße“, Hohenschäftlarn, Gemeinde Schäftlarn nach § 13 b BauGB, für den übrigen Geltungsbereich nach § 13 a BauGB.

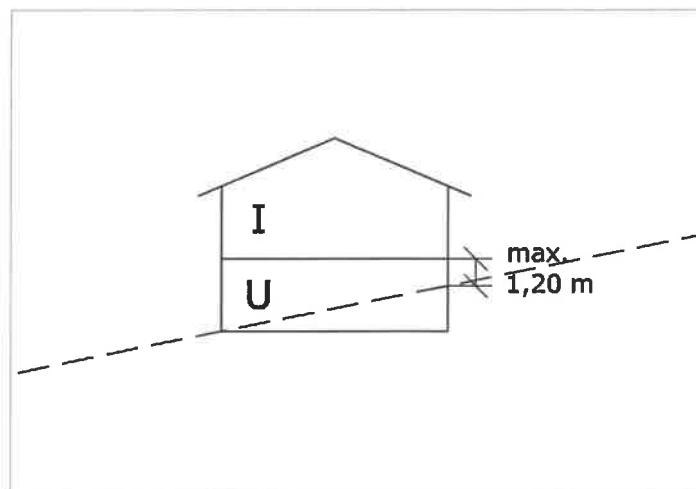
### 2. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind ausgeschlossen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,2.
- 3.2 Die gemäß A) 3.1 festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.
- 3.3 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter beträgt 6,50 m.  
Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe darf maximal 0,25 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (s. Festsetzung 4) liegen.  
Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 3.4  Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt 2.
- 3.5  Untergeschoß als Vollgeschoß im Hanggelände: Das Untergeschoß (U) darf auf der Hangseite mit der Oberkante des Fertigfußbodens des Obergeschoßes (I) maximal 1,20 m über das natürliche Gelände ragen.



3.6

Abgrenzung von Gebieten unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung  
(Abgrenzung von Gebieten mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen  
und Gebieten mit zulässigem Untergeschoss als Vollgeschoss in Hanglage)

#### 4. Höhenlage

4.1

Höhenbezugspunkt

4.2

Der Höhenbezugspunkt wird wie folgt parzellenweise in Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt:

Parzelle 1:	682,87 m ü. NN
Parzelle 2:	683,00 m ü. NN
Parzelle 3:	683,71 m ü. NN
Parzelle 4:	684,50 m ü. NN
Parzelle 5:	679,07 m ü. NN
Parzelle 6:	679,95 m ü. NN
Parzelle 7:	676,05 m ü. NN
Parzelle 8:	673,54 m ü. NN
Parzelle 9:	680,47 m ü. NN
Parzelle 10:	683,18 m ü. NN
Parzelle 11:	683,44 m ü. NN
Parzelle 12:	684,01 m ü. NN
Parzelle 13:	684,19 m ü. NN
Parzelle 14:	681,92 m ü. NN
Parzelle 15:	682,44 m ü. NN
Parzelle 16:	682,62 m ü. NN
Parzelle 17:	679,39 m ü. NN
Parzelle 18:	676,61 m ü. NN
Parzelle 19:	673,50 m ü. NN
Parzelle 20:	671,36 m ü. NN
Parzelle 21:	671,97 m ü. NN
Parzelle 22:	670,58 m ü. NN
Parzelle 23:	675,66 m ü. NN
Parzelle 24:	680,29 m ü. NN
Parzelle 25:	682,58 m ü. NN
Parzelle 26:	683,35 m ü. NN
Parzelle 27:	678,67 m ü. NN
Parzelle 28:	674,64 m ü. NN
Parzelle 29:	668,10 m ü. NN
Parzelle 30:	668,44 m ü. NN

Parzelle 31:	669,04 m ü. NN
Parzelle 32:	669,84 m ü. NN
Parzelle 33:	670,29 m ü. NN
Parzelle 34:	670,74 m ü. NN
Parzelle 35:	671,31 m ü. NN

## 5. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

- 5.1  Im Plangebiet ist nur eine offene Bauweise zulässig. Als Haustypen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 5.2  Baugrenze

## 6. Garagen und Stellplätze

- 6.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports  
Außerhalb dieser Flächen sind Garagen und Carports unzulässig.
- 6.2  Stellplätze und Zufahrten  
Für die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten sind wasser-durchlässige Beläge, wie z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder ver-sickerungsfähige Pflastersteine zu verwenden.

## 7. Verkehrsflächen

- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie
- 7.3  Sichtflächen  
Innerhalb der Sichtflächen ist jedes Sichthindernis über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes aus, unzulässig. Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 3,00 m Höhe

## 8. Grünordnung

- 8.1  Zu begrünende Fläche  
Die Fläche ist zu 75% mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen.
- 8.2  Unbebaute Baugrundstücksflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.

8.3 Je angefangener 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens ein Baum I. bis II. Ordnung und ein Strauch zu pflanzen. Statt eines Baums I. bis II. Ordnung können zwei Bäume III. Ordnung (auch Obstbäume) gepflanzt werden.

Auf Grundstücken mit einer Größe von mehr als 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist von den zur Pflanzung festgesetzten Bäumen mindestens ein Baum I. bis II. Ordnung, auf Grundstücken mit einer Größe von mehr als 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens zwei Bäume I. bis II. Ordnung zu pflanzen.

Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten. Bestandsgehölze, die mindestens den festgesetzten Pflanzqualitäten entsprechen, können angerechnet werden

Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume I. und II. Ordnung (große Bäume mit über 20 m Höhe und mittelgroße Bäume mit 10 bis 20 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm

Bäume III. Ordnung (Kleinbäume mit bis 10 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm

Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14-16 cm

Sträucher: verpflanzte Sträucher 60-100 cm Höhe

8.4 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode gleich- oder höherwertig hinsichtlich Biodiversität und Wuchsordnung in den unter A) 8.3 festgesetzten Pflanzqualitäten nachzupflanzen.

8.5 Flachdächer von Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen.

## 9. Baugestaltung

9.1 Hauptgebäude sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von 18°23' zu errichten.

9.2  Firstrichtung, zwingend

## 10. Sonstige Festsetzungen



## B) Hinweise

1. 1522/1 Flurstücksnummer, z. B. 1522/1

2. — Flurgrenze

3. — Aufzulösende Grundstücksgrenze

4. ----- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
5.  Bestehende Hauptgebäude
6.  Bestehende Nebengebäude
7.  685.0 Höhenschichtlinien des bestehenden Geländes, angegeben in m ü. NN, z. B. 685,00 m ü. NN
8.  Nummer des Bauraums, z. B. 1
9. Grünordnung/Freianlagen/Artenschutz/Umweltschutz
- 9.1 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen. Zugleich ist in den Freiflächengestaltungsplänen der vorhandene Baumbestand (plus Baumbestand im 5-Meter Umgriff um das Grundstück) darzustellen. Der jeweilige Höhenbezugspunkt für die bauliche(n) Anlage(n) ist in m ü. NN in Verbindung mit einem Höhenbezugssystem in den Eingabeplänen des Bauantrages darzustellen.
- 9.2 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens  $\frac{1}{2}$  Jahr nach Nutzungsaufnahme auszuführen.
- 9.3 Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand sind bei Baumneupflanzungen folgende Gesamtvolumen für den durchwurzelbaren Raum zu empfehlen:
- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 – 36 m<sup>3</sup>
  - Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 – 28 m<sup>3</sup>
  - Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 – 20 m<sup>3</sup>
  - Obstbäume: 13 – 18 m<sup>3</sup>
- 9.4 Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- 9.5 Zum Schutze nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Natriumdampfleuchten oder LED-Lampen für Beleuchtungsanlagen der Vorrang zu geben. Insbesondere sollten warmweiße Lampen bis max. 2.700 Kelvin (LEDs ohne Blauanteile) verwendet werden, da vor allem der Blau- und UV-Anteil des Spektrums negative Auswirkungen auf verschiedene Tiergruppen hat. Die Leuchttintensität sollte dabei so gering wie möglich sein. Durch Bewegungsmelder, (Teil- bzw.) Nachtabschaltung oder dimmbare Systeme lässt sich die Lichtverschmutzung weiter reduzieren.
- 9.6 Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird begrüßt. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 248 BauGB sowie auf Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 4 BayBO hingewiesen.
10. Wasserwirtschaft
- 10.1 Niederschlagswasserbeseitigung:  
Die Entwässerung von befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll oberflächig über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) versickert werden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Wasser, nach Vorreinigung (z. B. in einem Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Rigole, Sickerrohre) dem Untergrund zugeführt werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.  
Für die Versickerung von Niederschlagswasser gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine

wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG-neu).

Bei unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen müssen die abgeschwemmmten Metallionen durch die Verwendung von Filteranlagen, die der Bauart nach zugelassen sind, zurückgehalten werden. Ggf. ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Ausführliche Informationen und Arbeitsgrundlagen sind in den Arbeitsblättern A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) sowie im Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., kurz DWA zu finden.

#### 10.2 Starkregenereignisse:

Gebäude, auch abseits von oberirdischen Gewässern können Gefahren durch Wasser (z. B. Starkregenereignisse) ausgesetzt sein.

Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschoss Höhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden.

Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

#### 10.3 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.

Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung sind zulässig.

Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzugeben (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB Wasser V).

Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Solche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 10.4 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

#### 10.5 Grundwasser:

Die Grundwasserstände sowie die Belastbarkeit des Baugrundes sind nicht bekannt. Die Erkundung des Baugrundes obliegt dem Bauwerber. Ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind, liegt in der Eigenverantwortung jedes Bauwerbers. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtenwasser sind Kellergeschosse grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Auf Art. 70 BayWG wird hingewiesen.

### 11. Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### 12. Denkmalschutz

Sollten im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, so müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die Funde dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG).

### 13. Telekommunikation/Kabel/Leitungen

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen, der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Sicherheit und der Betrieb von Anlagen der Bayernwerk AG darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

#### 14. Ortsrecht

##### 14.1 Abstandsflächen

Es gilt die Satzung der Gemeinde Schäftlarn über die Tiefe der Abstandsflächen (Abstandsflächensatzung - AFS) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

##### 14.2 Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schäftlarn in ihrer jeweils gültigen Fassung.

##### 14.3 Bauliche Gestaltung

Es gilt die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

##### 14.4 Baumschutz

Es gilt die Verordnung der Gemeinde Schäftlarn über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung, BschVO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### C) Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 27.06.2020 gefasst und am 10.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom 22.09.2021 hat in der Zeit vom 22.10.2021 bis 26.11.2021 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom 22.09.2021 hat in der Zeit vom 22.10.2021 bis 26.11.2021 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom 22.06.2022 hat in der Zeit vom 17.08.2022 bis 19.09.2022 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom 22.06.2022 hat in der Zeit vom 11.07.2022 bis 12.09.2022 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

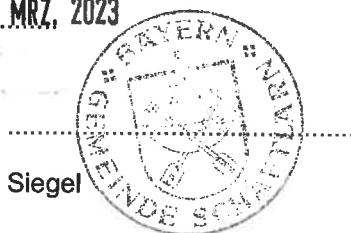
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 15.02.2023 wurde am 15.02.2023 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gemeinde Schäftlarn, den ..20.. MRZ, 2023

*Christian Fürst*

Christian Fürst

1. Bürgermeister



Siegel

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am **22. MRZ. 2023**, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom **15. FEB. 2023** in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Schäftlarn, den **22. MRZ. 2023**

*Christian Fürst*  
.....

Christian Fürst  
1. Bürgermeister

