



SCHÄFTLARN

erlässt aufgrund Paragr. 2 Abs. 1, Paragr. 9 und Paragr. 10
Bundesbaugesetz-BauG-Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayO
und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayO
diesen Bebauungsplan als

Satzung

A) Festsetzung durch Planzeichen:

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 II Zwei Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- 2.2 III Drei Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- 2.3 II Zwei Vollgeschosse - zwingend
- 2.4 z.B. GRZ 0,2 Grundflächenzahl z.B. 0,2 als Höchstwert.
- 2.5 z.B. GFZ 0,28 Geschäftsfächenzahl z.B. 0,28 als Höchstwert

2.6 z.B. GR 1.440,00 Grundfläche z.B. 1.440,00 m² als Höchstwert

2.7 z.B. GF 3.870,00 Geschoßfläche z.B. 3.870,00 m² als Höchstwert

2.8 Baulinie Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

2.9 Baugrenze Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

2.10 F Fläche für Gemeinbedarf altes Feuerwehrgebäude

5. Verkehrsflächen

5.1 Straßenverkehrsflächen

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 R12 Kurvenradius

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Ga St Flächen für Garagen / Stellplätze

6.2 F1 Firstrichtung

6.3 Maßzahl in Meter

6.4 Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 1,00 m Höhe über Straßenebene bis zu den gesagten Fahrbahnmitten, freizuhalten. Die Pflanzung von Bäumen als Hochstämme mit einem Astansatz in mind. 2,50 m Höhe ist zulässig.

6.5 W Von der Bebauung freizuhalrende Schutzflächen

6.6 P Neu zu pflanzender Baum gemäß B) 9. mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm

6.7 Zu erhaltender Baumbestand gemäß DIN 18920. Durchschnittlicher Stammumfang 100 bis 140 cm. Die Bäume sind während der Bauarbeiten v. Beschädigung zu schützen.

6.8 A Abkürzungen der Baumarten:
A = Ahorn E = Esche F = Fichte
FB = Faulbaum K = Kastanie L = Linde
LAr = Lärche N = Nussbaum

6.9 Schutzpflanzstreifen siehe B) 8. und B) 9.1

9. Zu verwendende Baumarten bei Neupflanzung:

| | | |
|-----------|---------|----------------|
| Bergahorn | Acer | pseudoplatanus |
| Eiche | Quercus | pedunculata |
| Linde | Tilia | cordata |
| Heeresche | Sorbus | aucuparia |
| Kirsche | Prunus | avium |

9.1 Zu verwendende Gehölze bei Neuapflanzungen:

| | | |
|---------------|-----------|------------|
| Haselstrauch | Corylus | avellana |
| Feldahorn | Acer | campestre |
| Liguster | Ligustrum | atrovirens |
| Hartriegel | Cornus | i. Sorte |
| Heckenkirsche | Lonicera | |
| Hainbuche | Carpinus | betulus |
| Wildrose | Rosa | i. Sorte |
| Eibe | Taxus | baccata |

B) Festsetzung durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist nach Paragr. 9 des Bundesbaugesetzes und Paragr. 6 der Baumnutzungsverordnung als Mischgebiet MI festgesetzt.

Außenanlagen nach Paragr. 6 Abs. 3 der Baumnutzungsverordnung sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Für Fl.Nr. 1360 u. 1359 sind Nutzungs- u. Gebäudeänderungen nur nach Maßgabe von Paragr. 6 Abs. 2,3 Baumnutzungsverordnung und nur den Hotel- u. Gaststättengewerbe dienend, zulässig.

Bei den bestehenden Gebäuden auf Fl.Nr. 1360 u. 1359 ist eine geringere Abstandslinie zulässig, als der Art. 6 Bay-BO es fordert (aus Bestandsgründen).

Als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Paragr. 14 Abs. 1 der Baumnutzungsverordnung sind nur öffentliche Fernsprecheinrichtungen, Polizei- und Feuerwehrdekanlagen, Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Waschmaschinen zulässig. Der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienende Nebenanlagen sind gemäß Paragr. 14 Abs. 2 der Baumnutzungsverordnung zulässig.

Auf Flur Nr. 1360 ist ein, der Nutzung des Biergartens die bestehende Nebenanlage an der mit dem unter C) 10. dar gestalteten Planzeichne festgesetzten Stelle zulässig.

Die maximale Wandhöhe dieses Gebäudes beträgt 2,75 m. Die Mindestgröße der Baugrundfläche hat zu betragen: 800 m² bei Bebauung mit einem Einzelhaus

1.200 m² bei Bebauung mit einem Doppelhaus bzw. 600 m² je Grundstücksteil.

Die Grundstücke mit Fl.Nr. 1357/1-1354-1355-1351 sind von der Regelung nach 2.1. u. 2.2 ausgenommen, da die fehlende Grundstücksfäche anderweitig nicht geschaffen werden kann.

4. Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe, gemessen von der Straßengrenzunglinie, einzuhalten. Die Breite muß mind. 3,50 m betragen. Auf diesem Stauraum dürfen kleinere Einrichtungen oder sonstige Absperrvorrichtungen errichtet oder angebracht werden.

5. Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen:

5.1 Für Einzelhäuser und Doppelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen.

5.1.1 Dachform: Satteldach
Dachneigung: 12 bis 30° Grad
Kniestöcke und Dachgauben sind unzulässig.
Die Verwendung von Doppelflussspatten bis zu einer Höhe von 0,40 m ist nach Maßgabe des Maßes der baulichen Nutzung (siehe A2.1 u.A2.2) zulässig.

5.1.2 Von 5.1.1 abweichende Dachneigungen - bei den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden werden mit der jeweils bestehenden Neigung festgesetzt.

5.1.3 Bei den auf Fl.Nr. 1359 u. 1360 gelegenen Gebäuden sind Dachgauben in der bestehenden Form und Anzahl zulässig.

5.2 Dachform für Garagen
Dachform für Nebengebäude auf Fl.Nr. 1360

5.2.1 Dachform: Satteldach - Dachneigung 18 bis 30° Grad

5.2.2 Garagen sind nur an den festgesetzten Stellen zulässig.

6. Einfriedungen müssen in Art und Gestaltung der örtlichen Bauvorschrift vom 25.09.86 - Richtlinie entsprechen.

7. Die unbekannten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begründen, soweit sie nicht als Ganzes verpflanzt zu anlegen sind. Zusätzlich zu den durch Planzungen (6.16.7) festgesetzten Beplanzungen ist je 300 m² nicht überbaute Grundstücksfäche ein Baum gemäß der unter B) 9. festgesetzten Art zu pflanzen (Mindest-Stammumfang 18/20 cm). Von den sich so ergebenden Mindestanzahl an neu zu pflanzenden Bäumen dürfen 30 % Obstbäume sein.

8. Für die Schutzpflanzungsstreifen im Randbereich sind im wesentlichen die Arten der einzelnen potentiellen Vegetation des Tannen-Buchen-Waldes zu verwenden (9.1). Pflanzlicht des Schutzstreifens ein Gehölz, Anzahl der Bäume in den Schutzpflanzung 5 %. Mindestpflanzgröße der Sträucher 80/100 cm. Mindestpflanzgröße der Bäume 14/16 cm Stammumfang.

9.1 Zu verwendende Gehölze bei Neuapflanzungen:
Corylus avellana
Acer campestre
Ligustrum atrovirens
Cornus i. Sorte
Lonicera betulus
Rosa i. Sorte
Taxus baccata

B) Immissionsschutz

Auf den direkt lärmzugewandten Fassaden, der der Wolfratshauser Straße (B 11) konstatierten Doppelhäusern und der der Fl.Nr. 1360/1 liegenden Baukörper sind notwendige Fenster von Fachhochschulen (Art. 45 Bay-BO) unzulässig. Ausnahmen hieron sind, was die Fl.Nr. 1360/1 anbelangt, mit Zustimmung der Immissionsschutzbörde beim Landratsamt zulässig, wenn die betreffenden Räume - Wohnzimmer ausgenommen - mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung ausgestattet werden.

10. Sind auf den lärmzugewandten Fassaden der Gaststätten- und Hotelkomplexes notwendige Fenster von Schlafräumen angeordnet, so sind die betreffenden Räume mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung auszustatten.

11. Für alle innerhalb des Planungsgebietes zur Ausführung kommenden, gewerblich genutzten Räume - Bürosäume, Arztpraxen und Räume ähnlicher Nutzung ausgenommen - ist zum jeweiligen Bauantrag / Antrag auf Nützungsänderung ein Schallschutznachweis vorzulegen.

C) Hinweise durch Planzeichen

1. verhandene Wohngebäude

2. verhandene Nebengebäude

3. Grundstücksgrenzen bestehend

4. vorgeschlagene Grundstücksteilung

5. aufzuhebende Grundstücksgrenzen

6. Flurstücknummer

7. vorgeschlagene Gebäudestellung

8. abzubrechende Gebäude und Gebäudeteile

9. unter Denkmalschutz stehende Gebäude

10. Nebengebäude zur Nutzung des Biergartens auf Fl.Nr. 1360

11. Kriegerdenkmal

München, den 10.12.1986
(Sitz der Genehmigungsbehörde)

6. Der Gemeinderat der Gemeinde Schäftlarn hat am 3.12.1986 den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.07.86 gemäß Paragr. 10 BBauG als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.

Hohenhoffen, den 10.12.1986
(1. Bürgermeister)

5. Das Landratsamt München hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 23.6.86 Nr. 8444/83... gemäß Paragr. 11 BBauG genehmigt.

München, den 10.12.1986
i.A.

6. Die Genehmigung des Bebauungsplans wird am 17.12.86 ortsfürlich durch Hohenhoffen, den 10.12.1986 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermann's Einsicht in Röhren 23/3 bereithalten. Der Bebauungsplan ist damit nach Paragr. 12 BBauG rechtsverbindlich.

Hohenhoffen, den 10.12.1986
(1. Bürgermeister)

E) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Schäftlarn hat in der Sitzung vom 23.01.1986 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Hohenhoffen, den 29. Aug. 1986
(1. Bürgermeister) Röhmer

2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß Paragr. 2 a (2) BBauG vom 06.09.1981 bis 09.09.1981 ortsüblich durch Anschlag an Tafeln mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Außerung und Erörterung im Rathaus Zimmer 3. Öffentlich dargelegt.

Hohenhoffen, den 29. Aug. 1986
(1. Bürgermeister) Röhmer

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.86 wurde mit Begründung in der Fassung vom 25.07.1986 gemäß Paragr. 2 a (6) BBauG in der Zeit vom 15.09.1986 bis 17.10.1986 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderats vom 30.07.1986 und der ortsüblichen Bekanntmachung vom 03.09.1986. Öffentlich ausgelegt.

Hohenhoffen, den 29. Aug. 1986
(1. Bürgermeister) Röhmer

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Schäftlarn hat am 3.12.1986 den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.07.86 gemäß Paragr. 10 BBauG als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.

Hohenhoffen, den 10.12.1986
(1. Bürgermeister)

5. Das Landratsamt München hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 23.6.86 Nr. 8444/83... gemäß Paragr. 11 BBauG genehmigt.

München, den 10.12.1986
i.A.

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

GEMEINDE SCHÄFTLARN ORTSTEIL EBENHAUSEN LANDKREIS MÜNCHEN

Plangebiet: Schlosserstraße - Am Kreuzweg - Rodelweg