



## 1. Änderung des Bebauungsplans und Integration des Grünordnungsplans Nr. 26 "Östlich Rodelweg", Gemeinde Schäftlarn

**Präambel**  
Aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Schäftlarn diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "Rodelweg" mit Integration der Grünordnungsplanung als **Satzung**.  
Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 26 "Rodelweg" vom 11.12.1989 (Datum des Inkrafttretens) sowie der zugeordnete Grünordnungsplan vom 11.12.1989 wird durch die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnungsplanung "Östlich Rodelweg" vollständig ersetzt.

### Festsetzungen durch Planzeichen und Text

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Gestaltung

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der nördliche Teil als **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel, Beherbergung und Wohnen" im Sinne des § 11 BauNO** festgestellt. Der südliche Teil verbleibt als **Mischgebiet gemäß § 6 der BauNO**. Die jeweilige zulässige Nutzungsart der Grundstücke ergibt sich aus den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung.
- 1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet** dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung. Neben den Verkaufsflächen sind die betriebsgehörige Nebenanlagen, Lager-, Büro-, Sozial- und Sanitärräume sowie die erforderlichen Stellplätze zugelassen. Entsprechend der Festsetzungen in den Nutzungsschablonen sind im Baufeld SO 01 Teil A zudem ein Beherbergungsbetrieb sowie Wohnungen zulässig.
- 1.1.2 Im Mischgebiet (MI)** sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 1 bis 6 BauNO zulässig. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig und dürfen auch gemäß § 6 Abs. 3 BauNO nicht ausnahmsweise zugelassen werden.
- Verkaufsflächen:**  
Im Geltungsbereich sind Betriebe mit folgenden Verkaufsflächen zulässig:  
Baufeld SO 01:  
- Betriebe, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Metzgerei, Getränke) dienen bis zu einer zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 1.200 m<sup>2</sup>.  
- Betriebe für den Verkauf von Backwaren mit einer zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 100 m<sup>2</sup>; Baufeld SO 02:  
- Betriebe mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 800 m<sup>2</sup> für den Verkauf von Drogeriewaren.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.1 Nutzungsschablone:**  
Nr. des Baufelds u. zulässige Art der baulichen Nutzung:  
SO: Sonstiges Sondergebiet  
MI: Mischgebiet  
  
Nutzungsbeschränkungen für Vollgeschosse im Sondergebiet:  
Im Baufeld bzw. im EG (Erdgeschoss), OG (Obergeschoss) bzw. DG (Dachgeschoss) sind ausschließlich die angegebenen Nutzungen zulässig.  
  
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse  
Zulässige Grundflächen für Hauptanlagen in m<sup>2</sup> (vgl. Festsetzungen zur Überschreitung gemäß Ziffern 1.2.4 ff)

- 1.2.2 Die gesamte maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen auf den Baugrundstücken beträgt**  
- auf dem Baugrundstück im Sondergebiet: 3.395 m<sup>2</sup>.  
- auf dem Baugrundstück im Mischgebiet: 200 m<sup>2</sup>.  
Die zulässige Grundfläche verteilt sich wie in der Planzeichnung festgesetzt auf die Baufenster SO 01 u. 02 sowie MI.

- 1.2.2.1 Für das Baufeld SO 01 ist für die Errichtung von Terrassen und Überdachungen eine Überschreitung der gemäß Nutzungsschablone zulässigen Grundfläche um 505 m<sup>2</sup> zulässig, im Baufeld MI eine Überschreitung von 55 m<sup>2</sup>. Diese Grundflächen sind in den jeweiligen Summenmaßen gemäß Ziffer 1.2.2 bereits inkludiert.**

- 1.2.2.2 Im Baufeld SO 01 ist ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche sowie der Bruttogeschossfläche für **untergeordnete Anbauten** bis zu einer Grundfläche von 25m<sup>2</sup> zulässig. Eine durch diesen Anbau bedingte Erhöhung der Verkaufsfläche ist unzulässig.**

- 1.2.3 Die gemäß Ziffer 1.2.2 festgesetzte, maximal zulässige Gesamt-Grundfläche darf wie folgt überschritten werden:**  
- auf dem Baugrundstück im Sondergebiet:  
- durch Garagen u. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO um max. 235m<sup>2</sup>  
- durch Zufahrten, Stellplätze u. sonstige befestigte Fläche um max. 4.290m<sup>2</sup>

- auf dem Baugrundstück im Mischgebiet:  
- durch Garagen u. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO um max. 55m<sup>2</sup>  
- durch Zufahrten, Stellplätze u. sonstige befestigte Fläche um max. 100m<sup>2</sup>

- 1.3 Baugrenzen, Nutzungsgrenze, Firstrichtung, Maße, Abstandsflächen**
- 1.3.1 Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze)**  
**Grenze unterschiedlicher Nutzung:** hier Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Baufelder sowie Abgrenzung der zwei Baugrundstücke (Sondergebiet und Mischgebiet). Die Nutzungsgrenze ist das Baufeld SO 01 Teil B vom SO 01 Teil C ab trennen kann aus statischen Gründen um bis zu max. 1,30 m nach Norden verschoben werden.
- 1.3.2 verbindliche Firstrichtung** der Hauptbaukörper; zulässige Abweichung +/- 7°; die einzelnen Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweils überbaubare Fläche und sind dort an jeder Stelle zulässig.
- 1.3.3 Bemaßung**, Angabe in Meter, z.B. höchstzulässig max. 3,00m
- 1.3.4 Abstandsflächen:** Im Bereich des Bebauungsplans findet die "Satzung der Gemeinde Schäftlarn über die Tiefe der Abstandsflächen" vom 01.02.2021 keine Anwendung. Die Tiefe der Abstandsflächen wird hier durch die festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den zulässigen Wandhöhen bestimmt.

#### 1.4 Gestaltungsvorschriften

- 1.4.1 Dachgestaltung**  
**1.4.1.1** Die Dächer der Hauptgebäude sind mit der in der Nutzungsschablone festgesetzten **Dachform** zulässig. Nebengebäude und Garagen sind ausschließlich als Satteldach zulässig. Für alle Satteldächer sind nur **Dachneigungen** zwischen 15 bis max. 30° zulässig. Abweichend davon ist im Baufeld SO 01 Teil A eine Dachneigung bis max. 38° zulässig.

- 1.4.1.2** Das Flachdach in Baufeld SO 01 Teil B und C ist mit einer **Dachbegrünung** zu begrünen. Für die Dachbegrünung ist eine Substrathöhe von mind. 0,20 m vorzusehen.

- 1.4.1.3** Untergeordnete **Anbauten** am Hauptgebäude im SO 01 Teil A sind als begründetes Flachdach zulässig.

- 1.4.2 Fassadengestaltung**  
**1.4.2.1** Der Anbau im SO 01 Teil B und C ist abweichend von den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung auch mit einer Holzverschaltung in dunkler Farbe zulässig.

#### 2. Verkehrsflächen

- 2.1 Öffentliche Verkehrsfläche** mit Straßenbegrenzungslinie; Straßenbegleitgrün ist inkludiert

- 2.2 Private Verkehrsfläche**. Geringfügige Abweichungen in der Lage und Bemessung sind innerhalb des Baugrundstücks zulässig, wenn die zulässigen Grundflächen gemäß Ziffer 1.2.3 eingehalten werden.

- 2.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt:** Die Ein- und Ausfahrt darf nur durch Rettungsfahrzeuge sowie landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt werden.

#### 3. Kellergeschosse, Nebenanlagen und Stellplätze

- 3.1 KG** Kellergeschoß: Im festgesetzten Bereich ist eine Unterkellerung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 3.2 N** Nebengebäude: Die maximale seitliche Wandhöhe für die Nebengebäude beträgt 4,00 m und wird gemessen zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut.

- 3.3 St** Stellplätze: Die Stellplätze sind wasserdröhlig auszubilden. Eine Asphaltierung ist nur im Bereich der Fahrspuren gemäß Ziffer 2.2 sowie ein Streifen von max. 0,50m auf der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Stellplatzes zulässig. Im gekennzeichneten Bereich sind Unterstände für Einkaufswagen (EKW) zulässig. Geringfügige Abweichungen in der Lage und Bemessung sind innerhalb des Baugrundstücks zulässig, wenn die zulässigen Grundflächen gemäß Ziffer 1.2.3 eingehalten werden.

- 3.4 Stellplätze und Nebengebäude** sind nur in den gemäß Ziffer 3.2 sowie 3.3 festgesetzten Flächen sowie in den Baugrenzen gemäß Ziffer 1.3.1 zulässig.

#### 4. Grünordnung

- 4.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausfallende Gehölze sind spätestens in der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

- 4.2 Baumbestand zu erhalten:** Ausfallende Gehölze sind in der nächsten geeigneten Pflanzperiode in gleichwertiger Wuchsklasse zu ersetzen.

- 4.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:** Entsprechend der Planzeichnung sind 8 Bäume I. Ordnung mit einem Mindestabstand von 8-10m zu pflanzen. Die Lage des Baumstandortes darf dabei um bis zu 3 m von der in der Planzeichnung abweichen. Arten und Mindestqualität gemäß Ziffer 4.6. Die übrige Pflanzfläche ist mit Straucher der Liste (3) unter Ziffer 4.6 zu begrünen, die im Diagonalverband im Raster von 1,50 x 1,50m zu pflanzen sind. Dabei sind immer 3-5 Sträucher der gleichen Art in Gruppen zu setzen. Je 15 Sträucher ist ein Baum II. Ordnung als Heister zu pflanzen.

- 4.4 Heimischer Laubbau** zu pflanzen zur Durchgrünung der Stellplätze, Art und Mindest-Pflanzqualität gemäß Liste (1) oder (2) unter Ziffer 4.6. Im Bereich der Stellplätze sind Bäume mit einen hohen Astansatz in mind. 180cm Höhe zu verwenden und geeignete Schutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller) gegen Anfahrschäden und Verdichtung vorzusehen.
- 4.5 Private Grünfläche:** Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten bzw. landwirtschaftlich zu nutzen. Die Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen ist unzulässig. In den Grünflächen im Bereich der Stellplätze ist eine Unterpflanzung mit Sträuchern gemäß Pfanzliste im 1,00m Raster durchzuführen. Die Restflächen sind mit Bodendeckern zu bepflanzen.

- 4.6 Gehölzarten und Qualitäten**  
Für Grünflächen sind ausschließlich heimische Gehölzarten zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in der nachstehenden Liste aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).

(1) Bäume I. Ordnung (Sol. 3xv mB. STU 12-14)	(2) Bäume II. Ordnung (Sol. 3xv mB. STU 12-14)
Acer pseudoplatanus	Acer campestre
Acer platanoides	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Spitz-Ahorn
Tilia platyphyllos	Winter-Linde
Quercus robur	Carpinus betulus
Juglans regia	Hainbuche
Baumkraut	Malus sylvestris
Baumkraut	Prunus avium
Baumkraut	Pyrus communis
Baumkraut	Sorbus aucuparia
Baumkraut	Sorbus x intermedia

  

(3) Sträucher (H 100-150)
Berberis vulgaris
Conus sanguinea
Craatagus monogyna
Ligustrum vulgare
Samucus nigra

Beeren-Berberitze  
Roter Hartriegel  
Eingriff. Weißdorn  
Gewöhnl. Liguster  
Schwarzer Holunder  
Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Obstbäumen.

- 4.7 Die unbebauten Flächen** der bebauten Grundstücke, die nicht für eine andere zulässige Nutzung (z.B. Zufahrten, Nebenanlagen o.ä.) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

- Entlang der Grenzen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsweegen ist eine Pflanzung von nicht heimischen Koniferen untersagt. Die Abpflanzungen in diesem Bereich sind mit heimischen Gehölzen lt. Pfanzliste zu erstellen. Ein Zierstrauchantitel von max. 30% ist zulässig. Für alle Grünflächen sind von den Pflanzlistenteilen Freiflachengestaltungspläne einzurichten.

- 4.8** Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanzgebot festgesetzten Gehölze dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausfallende Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsklasse nachzupflanzen (Mindestpflanzqualität gemäß Ziffer 4.6).

- 5. Artenschutzrechtliche Belange:**

- 5.1 Baustelleneinrichtung und Gebäudeabriß:** Bestehende Gebäude sind vor dem Abriss durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Quartieren von Fledermäusen sowie Brutplätze geschützter Vogelarten hin zu untersuchen. Der Abriss von Gebäuden ist nur in der Zeit zwischen dem 01.09. und 15.04. eines jeden Jahres unter Begleitung einer ökologischen Baubegleitung zulässig. Bei Vorkommen von Gebäudebrütern an den zu erhaltenden Gebäuden ist die Baustelleneinrichtung so zu situieren, dass erhebliche Störungen der Arten vermieden werden.

- 5.2 Beleuchtung:** Zum Schutz der nachaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen ausschließlich "insektenfreundliche" Lampen mit UV-Armen Leuchtmitteln in einer Farbtemperatur zwischen 2200 und 2700 Kelvin. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

- 5.3 Rodungen / Gehölzschnitte:** Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen sind außerhalb der gesetzlich festgesetzten Brutzeiträume von Vögeln vorzunehmen. Bäume sind in jedem Fall vor Fällungen auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzten Nester und Höhlungen zu prüfen.

- 5.4 Kollisionsrisiken:** Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionen und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen sind die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen.

- 5.5 Ersatznistkästen für Fledermäuse und Gebäudebrüter:** Es sind 12 Fledermausflachkästen am Hauptgebäude im Baufeld SO 01 anzubringen. Für die Gebäudebrüter Haus- und Feldsperren sind 6 Ersatznistkästen vorzusehen, die frühzeitig im näheren Umfeld aufzuhängen sind. Die Art und Lage der Kästen ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- 6.1** Die Ausgleichsfläche mit einer Größe von 440 m<sup>2</sup> wird als Strauchhecke mit Großbäumen entwickelt. Die Pflanzmaßnahmen entsprechen Ziffer 4.3 des Bebauungsplans.

#### 7. Abgrabungen und Aufschüttungen

- 7.1** Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Einbindung der neuen Gebäude in das Gelände bis maximal 2,00m zulässig. Der Höhensprung ist bis zu einer Höhe von 0,50 m immer durch Modellmodellierung auszugleichen.

- Zur Wiederbegrünung ist eine Oberboden schicht mit einer Mächtigkeit von mindestens 0,20 m vorzusehen. Bei Höhensprüngen über 0,50m sind auch Stützmauern zulässig, die bevorzugt als trocken aufgesetzte Natursteinmauern mit bepfanzten Fugen vorzusehen sind, soweit statische Gründe nicht zwingend dagegen stehen. In diesem Fall ist die Verwendung von Stahlbeton mit sägerauem Sichtbeton zulässig. Die Mauer ist zu begrünen. Das Freilegen von Kellergräsern ist unzulässig. Bestehende Geländeabsenkungen unterhalb des Geländeniveaus des Erdgeschoss fertiggestellt, die vor Inkrafttreten dieser 1. Änderung