



Die Gemeinde Schäftlarn erläßt aufgrund § 2, Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch - BauGB - Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BauBO - und Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern - GO - für den Bereich westlich des Aufkirchner Wegs im Ortsteil Nord am, beschränkt auf die Flur Nr. 1930 Teilfläche, Flur Nr. 1980/2 sowie 1980/4 bis 1980/26 diesen Bebauungsplan Nr. 28 als SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN durch PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung
 - Dorfgebiet (§ 9 BauVO)
 - räumliche Trennung unterschiedlicher Art der Nutzung
 - Teilgebiet A, nur landwirtschaftliche Nutzung zulässig
 - Teilgebiet B, nur Wohnnutzung zulässig
- Maß der baulichen Nutzung
 - GR = 150 m² max. zulässige Grundfläche, z. B. 150 m²
 - GF = 300 m² max. zulässige Geschoßfläche, z. B. 300 m²
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. 2 Vollgeschosse
 - Zahl der Vollgeschosse zwingend, z. B. 2 Vollgeschosse
- Bauweise, Bauhöhen, Baugrenzen
 - offene Bauweise
 - nur Doppelhäuser zulässig
 - nur Hausgruppen zulässig
 - SD 16° - 27° Satteldach, mit Angabe der min. und max. Dachneigung, z. B. 16° - 27°
 - Baugrenze
 - WH = 5,60 m max. traufseitige Wandhöhe, z. B. 5,60 m
 - Firstrichtung
- Grünflächen
 - öffentliche Grünfläche
 - private, außerhalb der Einfriedung liegende Grünfläche mit Pflanzgebot als vorgezogene Ortsrandbepflanzung (vor Baubeginn)
 - Bäume zu pflanzen - 1. Ordnung StU 16/18 cm
 - Bäume zu pflanzen - 2. Ordnung 200/250 cm Höhe
 - Strauch Bäume und Sträucher laut Pflanzliste
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 - öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 Abs. 4 a StVO
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Garage
 - Stellplatz
 - Gemeinschaftsmüllraum
 - Einfriedungslinie
 - Maßzahl in Metern, z. B. 6,0 m
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Gemeinschaftsantenne
 - Standort für Gartengerätehäuschen
 - Wandflächen, welche von Abstandsflächen befreit werden
 - Von den Eigentümern der Flur Nr. 1930/6 und 1930/7 ist ein gegenseitiges Geh- und Fahrrecht auf Flur Nr. 1980/20 einzutragen.

B. HINWEISE durch PLANZEICHEN

- Gebäude bestehend
- Grundstücksgrenze
- Teilung
- 1930/2 Flurstücksnummern, z. B. 1930/2
- Vorschlag für die Baukörperstellung
- Parzellennummern
 - = Flur Nr. 1930/4
 - = Flur Nr. 1930/19
 - = Flur Nr. 1930/5
 - = Flur Nr. 1930/1
 - = Flur Nr. 1930/6
 - = Flur Nr. 1930/24
 - = Flur Nr. 1930/7
 - = Flur Nr. 1930/8
 - = Flur Nr. 1930/23
 - = Flur Nr. 1930/9
 - = Flur Nr. 1930/26
 - = Flur Nr. 1930/24
 - = Flur Nr. 1930/10
 - = Flur Nr. 1930/27
 - = Flur Nr. 1930/11
 - = Flur Nr. 1930/12
 - = Flur Nr. 1930/16
 - = Flur Nr. 1930/13
 - = Flur Nr. 1930/15
 - = Flur Nr. 1930/28
 - = Flur Nr. 1930/14
 - = Flur Nr. 1930/17
 - = Flur Nr. 1930/22

C. FESTSETZUNGEN durch TEXT

- Außerhalb der überbaubaren Flächen sind sonstige Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen sind Balkone, Wintergärten und Gartengerätehäuschen, wenn diese als untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6, Abs. 3 BayBO zu bewerten sind. Untergeordnete Bauteile sind pro Parzelle höchstens an 2 Außenwänden zulässig.
 - Gartengerätehäuschen sind nur in den dafür vorgesehenen Standorten zulässig. Dächer sind als Pultdächer mit der Traufseite zum Ortsrand auszuführen. Bei Anbau an ein Garagegebäude darf die Firsthöhe 2,75 m nicht überschreiten.
 - Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 8 BayBO vorgeschrieben ergeben, werden diese festgesetzt. Art. 7, Abs. 1, Satz 2 - 3 BayBO ist zu beachten. Betroffene Wandflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Stauraume vor Garagen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin uneingezäunt herzustellen.
 - Örtliche Festsetzungen
 - Wandhöhe Als Wandhöhe wird das Maß von Oberkante Gelände bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der Außenwand festgesetzt.
 - Höhenlage Die Oberkante Erdgeschoß Fertigfußboden darf maximal 20 cm über Oberkante Fahrbahnmitte Aufkirchner Weg liegen.
 - Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als Satteldächer auszuführen. Die Dacheindeckung ist als Pfannendeckung im Erscheinungsbild naturroter Ziegel auszuführen. Aneinandergereihte Gebäude sind in Dachneigung und Dacheindeckung profil- und strukturgleich auszuführen.
 - Dachein- und Aufbauten Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig. Dachflächenfenster sind ausnahmsweise zugelassen, wenn sie keine Einzelflächen von mehr als 1 m² aufweisen und insgesamt ein Viertel der Dachlänge nicht überschreiten. Für die Anbringung von Sonnenkollektoren gelten die Begrenzungen sinngemäß. Kollektoren dürfen nur in Dachlängsrichtung angebracht werden. Größere Kollektorflächen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Störung des Orts- und Landschaftsbilds nicht zu befürchten ist.

- Kamine Kamine sind möglichst nah am Dachfirst anzuordnen, jedoch mindestens im obersten Drittel der Gesamtdachlänge. Kaminzüge sind zusammenzufassen, es wird maximal 1 Kamin Kopf pro Doppelhaushälfte bzw. Reihnhaus zugelassen.
- Sockelzone Sockel an Gebäuden sind putzbündig und in gleicher Struktur und Farbe wie das Gesamtgebäude auszuführen.
- Sichtschutzblenden Sichtschutzblenden zwischen aneinandergereihten Häusern sind ausschließlich aus Holz bzw. Holzgeflecht zu erstellen. Ihre Höhe darf max. bis Unterkante Erdgeschoßdecke reichen, ihre max. Länge darf 2,5 m betragen.
- Wandbekleidung von Nebengebäuden (Garagen) Sämtliche Garagegebäude und sonstige Nebengebäude sind wandhoch mit einer senkrechten, sägereihen Holzschalung zu bekleden.
- Garagentore Garagentore sind als Holztore auszuführen. Die Schalungsstruktur der Garagenaußenwände ist bei den Garagentoren weiterzuführen.
- Baugestaltung, äußeres Erscheinungsbild Bei der Gestaltung der Doppelhaushälften ist darauf zu achten, daß keine spiegelbildlichen "Doppelhaus"-Ansichten entstehen. Die befestigten Freiflächen wie Terrassen sind, wenn jeweils eine ausreichende Besonnung gesichert ist, auf voneinander abgewandten Hausseiten anzulegen. (Reduzierung gegenseitiger Störung, Vermeidung von Sichtschutzblenden.)
- Antennen Die Installation von Landantennen ist unzulässig. Der TV-Empfang wird durch eine Gemeinschaftsantenne (voraussichtlich auf Parzelle Nr. 5) sichergestellt.
- GRUNDORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN durch SATZUNGSTEXT
 - Grünflächen Die natürlich anstehende Geländeoberfläche ist beizubehalten. Pro 100 m² privater Gartenfläche ist mindestens ein Obstbaum (Wuchshöhe Halb- oder Hochstamm), oder ein Baum II. Ordnung gemäß Pflanzliste zu setzen. Pro Parzelle sind mindestens zwei Kletterpflanzen an die Gebäudemauern zu setzen. Entlang Grenzen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen ist die Pflanzung von nicht heimischen Koniferen untersagt. Die Abpflanzung in diesen Bereichen ist mit heimischen Gehölzen laut Pflanzliste zu erstellen. Hierbei darf der Koniferenanteil 30 % der Pflanzmenge nicht überschreiten, ein Zierstrauchanteil von max. 30 % ist zulässig. Einfriedungen Einfriedungen sind in ihrem Verlauf gemäß Einfriedungslinie zu erstellen. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind 0,5 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Alle Zäune sind senkrecht auszuführen. Einfriedungen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie zur freien Landschaft sind als senkrechte naturbelassene Holzlattenzäune (Handhölzchen) auszuführen. Die Latung ist so anzubringen, daß diese zur gartenabgewandten Seite zeigt. Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken können als grüner, kunststoffbeschichteter Maschendrahtzaun ausgeführt werden. Maximale Höhe aller Einfriedungen ist 0,80 m.
 - Verkehrsflächen Eine Versiegelung der Verkehrsflächen ist auf das fahrgemäße notwendige Maß zu beschränken. Wegebaumaterial: Asphalt hellgrau (Olympia-Mastix) mit Gliederungen aus Natur- oder Betonsteinpflaster.
 - Stellplätze Flächen von offenen Stellplätzen und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
- HINWEISE durch TEXT
 - Vorgezogene Ortsrandbepflanzung Die außerhalb der Einfriedung liegenden privaten Grundstücksteile werden gem. Bebauungsplan von der Gemeinde Schäftlarn mit Rechtskraft des Bebauungsplans bepflanzt und bis zur Bebauung des Grundstücks unterhalten. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans liegt der Unterhalt beim Grundstückseigentümer.
 - Bei jedem Bauantrag ist die nach diesem Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
 - Aufgrund des landwirtschaftlichen Betriebs im Bauquartier A ist mit andauernden Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

F. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 2.7.99 bis 2.8.99 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Schäftlarn, den 2.8.12.1999
(1. Bürgermeister)
- Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 12.12.99 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schäftlarn, den 2.8.12.1999
(1. Bürgermeister)
- Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1, Satz 1, 2. Halbsatz, BauGB (in Verbindung mit § 2) wurde durchgeführt. Vgl. Bescheid des Landratsamts München vom 16.05.99, Nr. : 78/74-61 64/89
Schäftlarn, den 16.05.1999
(1. Bürgermeister) Röhmer
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 17.5.99 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefaßeln (Amtsblatt der Gemeinde vom Nr.) bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab 17.5.99 auf Dauer im Rathaus der Gemeinde Schäftlarn, Zimmer Nr. 3, eingesehen werden.

Schäftlarn, den 16.05.1999
(1. Bürgermeister) Röhmer

BEBAUUNGSPLAN NR. 28

DER GEMEINDE SCHÄFTLARN

M 1:500

Anzeigeverfahren
§ 11 Abs. 3 BauGB
Ankündigung abgeschlossen
Satzung rechtskräftig seit 17.05.99
Landratsamt München
Beckerbauer

Die Architekten: Dipl.-Ing. Rudi und Monika Sodomann
Aventinstr. 10, 8 München 5, Tel.: 089 / 295673

Fassung vom: 2.5.1990
geändert am: 15.11.1990
Fassung vom: 15.11.1990
geändert am: 15.11.1990

