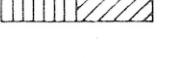
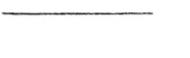
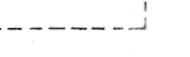




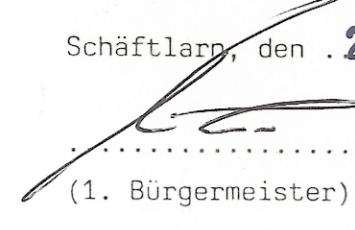
gemeinde Schäftlarn erlaßt aufgrund § 2, Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetz-  
BauGB - Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BvBO - und Art. 23 der  
Landesverordnung für den Freistaat Bayern - 00 - für den Bereich westlich  
Hofkirchener Wegs im Ortsteil Neufahrn, beschränkt auf die Flur Nr. 1930  
Hofkirchener Weg, Flur Nr. 1930/2 sowie 1930/4 bis 1930/26 diesen Bebauungsplan

B. HINWEISE durch PLANZEICHNUNG

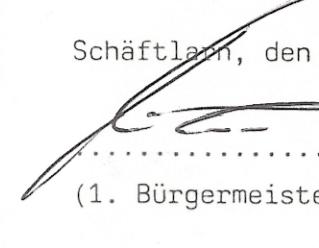
- |     |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1.  |  | Gebäude bestehend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 2.  |  | Grundstücksgrenze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 3.  |  | Teilung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 4.  | 1930/2                                                                              | Flurstücksnummern, z. B. 1930/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 5.  |  | Vorschlag für die Baukörperstellung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 6.  |                                                                                     | Parzellennummern                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|     | 1.                                                                                  | = Flur Nr. 1930/4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|     | 1.1                                                                                 | = Flur Nr. 1930/19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|     | 2.                                                                                  | = Flur Nr. 1930/5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|     | 2.1                                                                                 | = Flur Nr. 1930/15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|     | 3.                                                                                  | = Flur Nr. 1930/6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|     | 3.1                                                                                 | = Flur Nr. 1930/21                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|     | 4.                                                                                  | = Flur Nr. 1930/7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|     | 5.                                                                                  | = Flur Nr. 1930/8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|     | 5.1                                                                                 | = Flur Nr. 1930/23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|     | 6.                                                                                  | = Flur Nr. 1930/9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|     | 6.1                                                                                 | = Flur Nr. 1930/22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|     | 6.2                                                                                 | = Flur Nr. 1930/24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|     | 7.                                                                                  | = Flur Nr. 1930/10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|     | 7.1                                                                                 | = Flur Nr. 1930/25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|     | 8.                                                                                  | = Flur Nr. 1930/11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|     | 9.                                                                                  | = Flur Nr. 1930/12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|     | 9.1                                                                                 | = Flur Nr. 1930/16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|     | 10.                                                                                 | = Flur Nr. 1930/13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|     | 10.1                                                                                | = Flur Nr. 1930/15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|     | 10.2                                                                                | = Flur Nr. 1930/28                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|     | 11.                                                                                 | = Flur Nr. 1930/14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|     | 12.                                                                                 | = Flur Nr. 1930/17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|     | 13.                                                                                 | = Flur Nr. 1930/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|     | 14.                                                                                 | = Flur Nr. 1930/20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| C.  |                                                                                     | FESTSETZUNGEN durch TEXT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 1.  |                                                                                     | Außerhalb der überbaubaren Flächen sind sonstige Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen sind Balkone, Wintergärten und Gartengeratehäuser, wenn diese als untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6, Abs. 3 BayBO zu bewerten sind. Untergeordnete Bauteile sind pro Parzelle höchstens an 2 Außenwandseiten zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| 1.1 |                                                                                     | Gartengeratehäuser sind nur in den dafür vorgesehenen Standorten zulässig. Dächer sind als Pultdacher mit der Traufseite zum Ortsrand auszuführen. Bei Anbau an ein Garagengebäude darf die Firsthöhe 2,75 m nicht überschreiten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 2.  |                                                                                     | Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO vorgeschrieben ergeben, werden diese festgesetzt. Art. 7, Abs. 1, Satz 2 - 3 BayBO ist zu beachten.<br>Betroffene Wandflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 3.  |                                                                                     | Stauräume vor Garagen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin uneingesämt herzustellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 4.  |                                                                                     | <u>Örtliche Festsetzungen</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 4.1 |                                                                                     | Wandhöhe<br>Als Wandhöhe wird das Maß von Oberkante Gelände bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der Außenwand festgesetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 4.2 |                                                                                     | Höhenlage<br>Die Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden darf maximal 20 cm über Oberkante Fahrbahnmitte Aufkirchener Weg liegen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 4.3 |                                                                                     | Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung<br>Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als Satteldächer auszuführen. Die Dacheindeckung ist als Pfannendeckung im Erscheinungsbild naturroter Ziegel auszuführen.<br>Aneinander gereihte Gebäude sind in Dachneigung und Dacheindeckung profil- und strukturgleich auszuführen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 4.4 |                                                                                     | Dachein- und Aufbauten<br>Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig. Dachflächenfenster sind ausnahmsweise zugelassen, wenn sie keine Einzelflächen von mehr als 1 m <sup>2</sup> 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 Landschaftsbildes nicht zu befürchten ist.                                                                                                                             |  |
|     |                                                                                     | 4.6 Sockelzone<br>Sockel an Gebäuden sind putzbündig und in gleicher Struktur und Farbe wie das Gesamtgebäude auszuführen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|     |                                                                                     | 4.7 Sichtschutzblenden<br>Sichtschutzblenden zwischen aneinander gereihten Häusern sind ausschließlich aus Holz bzw. Holzgeflechten zu erstellen. Ihre Höhe darf max. bis Unterkante Erdgeschossdecke reichen, ihre max. Länge darf 2,5 m betragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|     |                                                                                     | 4.8 Wandbekleidung von Nebengebäuden (Garagen)<br>Sämtliche Garagengebäude und sonstige Nebengebäude sind wandhoch mit einer senkrechten, sägerauen Holzschalung zu bekleiden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|     |                                                                                     | 4.9 Garagentore<br>Garagentore sind als Holztore auszuführen. Die Schalungsstruktur der Garagenaußenwände ist bei den Garagentoren weiterzuführen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|     |                                                                                     | 4.10 Baugestaltung, äußeres Erscheinungsbild<br>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.)                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|     |                                                                                     | 4.11 Antennen<br>Die Installation von Einzelantennen ist unzulässig. Der TV-Empfang wird durch eine Gemeinschaftsantenne (voraussichtlich auf Parzelle Nr. 5) sichergestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|     |                                                                                     | D. GRÜNOORDNUNGSGESETZLICHE FESTSETZUNGEN durch SATZUNGSTEXT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|     |                                                                                     | 1. Grünflächen<br>Die natürlich anstehende Geländeoberfläche ist beizubehalten. Pro 100 m <sup>2</sup> privater Gartenfläche ist mindestens ein Obstbaum (Wuchsgröße Halb- oder Hochstamm), oder ein Baum II. Ordnung gemäß Pflanzliste zu setzen.<br>Pro Parzelle sind mindestens zwei Kletterpflanzen an die Gebäudemauern zu setzen.<br>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. |  |
|     |                                                                                     | 2. Einfriedungen<br>Einfriedungen sind in ihrem Verlauf gemäß Einfriedungslinie zu erstellen.<br>Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind 0,5 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.<br>Alle Zäune sind sockellos auszuführen.<br>Einfriedungen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie zur freien Landschaft sind als senkrechte naturbelassene Holzlattenzäune (Hänichlzaun) auszuführen.<br>Die Lattung ist so anzubringen, daß diese zur gartenabgewandten Seite zeigt.<br>Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken können als grüner, kunststoffbeschichteter Maschendrahtzaun ausgeführt werden.<br>Maximale Höhe aller Einfriedungen ist 0,80 m.   |  |
|     |                                                                                     | 3. Verkehrsflächen<br>Eine Versiegelung der Verkehrsflächen ist auf das fahrgeometrisch notwendige Maß zu beschränken. Wegebaumaterial: Asphalt hellgrau (Olympia-Mastix) mit Gliederungen aus Natur- oder Betonsteinpflaster.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|     |                                                                                     | 4. Stellplätze<br>Flächen von offenen Stellplätzen und Garagenzufahrten sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|     |                                                                                     | E. HINWEISE durch TEXT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|     |                                                                                     | 1. Vorgezogene Ortsrandbepflanzung<br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|     |                                                                                     | 2. Bei jedem Bauantrag ist die nach diesem Bebauungsplan festgesetzte Be-pflanzung in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|     |                                                                                     | 3. Aufgrund des landwirtschaftlichen Betriebs im Bauquartier A ist mit andauernden Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen. Auf die Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |

#### F. VERFAHRENSSVERMERKE

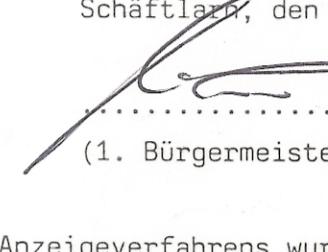
1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 21.7.90 bis 3.8.90 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

 Schäftlarn, den 20.12.1990  
 .....  
 (1. Bürgermeister) 

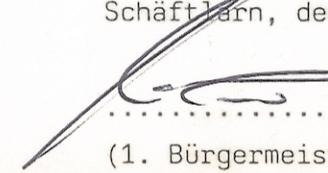
2. Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschuß des Gemeinderats vom 12.12.90 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

 Schäftlarn, den 20.12.1990  
 .....  
 (1. Bürgermeister) 

3. 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 4.4.91, Nr. : 78/76-81 48/89

 Schäftlarn, den 16.05.1991  
 .....  
 (1. Bürgermeister)   
**Rühmer**

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 17.5.91 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln (Amtsblatt der Gemeinde vom ..... Nr. ....) bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab 17.5.91 auf Dauer im Rathaus der Gemeinde Schäftlarn, Zimmer Nr. 3, eingesehen werden.

 Schäftlarn, den 16.05.1991  
 .....  
 (1. Bürgermeister)   
**Rühmer**

# BEBAUUNGSPLAN NR. 28

---

## DER GEMEINDE SCHÄFTLARN

M 1:500

Landratsamt München  
Auftrag  
Beckerbauer

Verfahren  
§ 11 Abs. 3 BauGB  
Innung abgeschlossen.  
Gesetzplan rechtskräftig seit 17.05.91

Die Architekten: Dipl.Ing. Rudi und Monika Sodomann  
Avantinstraße 10 - 8 Mühlheim 5 - Tel. 0204/33007

Fassung vom: ..... 2.5.1990  
geändert am: ..... 15.11.1990 *Jodermann*  
DÖRFLER & PARTNER  
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE  
BERLIN