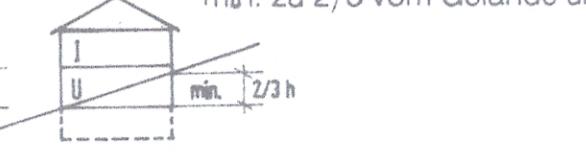
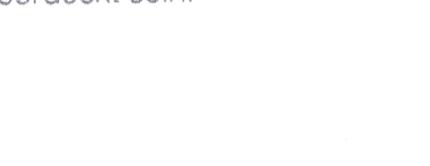


Gemeinde Schäftlarn

Bebauungsplan Nr. 31 für den Bereich östlich der Zechstraße, südlich der Straße Anwänden und nördlich der Lechner- und Hackerstraße umfassend die Flurnummern: 1396/2, 1396/3, 1396/6, 1396/7, 1396/8, 1396/9, 1396/10, 1396/11, 1396/21, 1396/22, 1396/23, 1396/25, 1396/26, 1470/1, 1470/2, 1470/3, 1470/4, 1471, 1471/1, 1471/2, 1474, 1476/2, 1476/3, 1477, 1477/1, 1477/2, 1477/3 und 1483. Teilgebiet: **W** Die Gemeinde Schäftlarn erlässt aufgrund § 2, Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch - BauGB-, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Art der Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
Die unter Abs.3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht zugelassen
Maß der Nutzung
max.zulässige Grundfläche pro Bauraum, z.B. 180 qm
höchstzulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,15
max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse, z.B. II
Untergeschoss als Vollgeschoss im Hanggelände, die dem Hang zugewandte Untergeschwand muß min. zu 2/3 vom Gelände überdeckt sein.
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosshöhen
- 
- 



3. Bauweise, Baugrenzen
3.1 Baugrenze
3.2.1 0 offene Bauweise
3.2.2 b besondere Bauweise - einseitiger Grenzban (auch für Garagen über 50 qm Grundfläche) zulässig.
3.3 nur Einzelhäuser zulässig
3.4 nur Doppelhäuser zulässig
3.5 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
4. Baugestaltung
4.1 Fristrichtung zwingend
4.2.1 SD 27-35° Satteldach mit Angabe der Mindest- und Maximaldachneigung, z.B.: 27 - 35°
4.2.2 WD 27-35° Walmdach mit Angabe der Mindest- und Maximaldachneigung, z.B.: 27 - 35°
4.3 WH= 6,5m max. zulässige Wandhöhe, bei geneigtem Gelände auf der Talseite, z.B. 6,5 m (Definition siehe unter B.2.1)

B. Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der Nutzung
1.1 Nebenanlagen
1.2 Ausserhalb der überbaubaren Flächen sind nachstehende Nebenanlagen zugelassen:
- Gartengerätehäuser mit einer Maximalgrundfläche von 9 qm.
- Einhäuser für Mühlbähler, im Zusammenhang mit einer Einfriedung.
Nicht zugelassen ist die Pflanzung von Fichten- und Thujenhecken
1.3 Die festgesetzte Grundflächenzahl (inkl. der 50%igen Überschreitungs möglichkeit nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) kann durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, insoweit überschritten werden, als diese baulichen Anlagen mit mindestens 1 m Erdtiefe versehen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO), jedoch nur bis max. GRZ 0,6.
Ebenso sind Überschreitungen durch Befestigungsflächen ausnahmsweise zulässig, wenn durch entsprechende Maßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Bauten) die Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens ausgleichen wird und eine Obergrenze von GRZ 0,4 (inkl. Überschreitungsregelung) nicht überschritten wird.

4. Grünflächen

- Für bestehende Bäume gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn in der Fassung vom 19.11.1974.
Soweit der Bebauungsplan standortverbindliche Neupflanzungen von Bäumen festsetzt, sind diese in Form von großkrönigen, standorttypischen Laubbäumen zu pflanzen und zu erhalten.
Darüber hinaus ist pro 200 qm Grundstücksfläche min. ein kleinkröniger, standorttypischer Laubbbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.
Nicht zugelassen ist die Pflanzung von Fichten- und Thujenhecken
4.1 Pflanzgrößen - Mindestgrößen
4.1.1 Einzelbäume, Baumreihen und Alleen auf privatem Grund: Hochstämme, 3 x verpflanzt, St.U 18-20 cm. auf öffentlichem Grund: wie vor, jedoch St.U 20-25 cm.
4.1.2 Obstbäume Zur Verwendung kommen ausschließlich Hochstämme.
4.1.3 Flächige Pflanzungen Bäume, mind. Heister, 2 x verpflanzt 150-200 cm. Sträucher, mind. 2 x verpflanzt, 100-150 cm. Je 1,5 qm Flanfläche ist ein Strauch oder Heister zu pflanzen.
4.1.4 Private Grünflächen Die Flächen sind im Wechsel von Wiesenflächen, flächigen Pflanzungen und eingestreuten Einzelbäumen/Obstbäumen zu gestalten und zu unterhalten. Flächige Pflanzungen sollen nicht mehr als 3 % der Fläche ausmachen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 10.02.1998 bis einschl. 13.03.1998 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Hohenhäftlarn, den 16.02.1998
Röhrer, 1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschuß des Gemeinderats vom 15.02.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hohenhäftlarn, den 16.02.1998
Röhrer, 1. Bürgermeister

3. Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11, Abs. 1, 2 Halbsatz und Abs. 3 BauGB (in Verb. mit § 2 Abs. 4 ZustBau) wurde durchgeführt. Vergl. Bescheid des Landratsamts München vom 20.03.1998 Nr. 81/54/98

Hohenhäftlarn, den 16.02.1998
Röhrer, 1. Bürgermeister

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 03.03.1998, ortsüblich durch Anschlag an sieben Gemeindetafeln bekanntgegeben. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12, Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab dem 03.03.1998 auf Dauer im Rathaus der Gemeinde eingesehen werden.

Hohenhäftlarn, den 03.03.1998
Röhrer, 1. Bürgermeister

Hinweise durch Planzeichen

1. 1471 Flurnummer, z.B.: 1471
2. bestehende Grundstücksgrenzen
2.2 aufzuhobende Grundstücksgrenzen
3. Gebäude bestehend
4. abzubrechende Gebäude- o. Gebäudeteile (bei Inanspruchnahme neuen Baurechts)
5. Gehweg
6. Grünflächen
6.1 bestehende Bäume zu erhalten
6.2 zu pflanzende Bäume, Standort verbindlich
6.3 Kinderspielplatz für 3-6-Jährige, min. 50 qm
7. Teilungsmöglichkeit
8. Bäume zu fällen

- 2.1 Wandhöhe
Als Wandhöhe wird das Maß von OK, natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der Außenwand festgelegt.
Bei Hanggelände gilt die Wandhöhe an der Talseite.
Ausnahmen (insbesondere bei bestehenden Gebäuden) können zugelassen werden, wenn diese Festsetzung bei stark geneigtem Gelände zu unbilliger Härte führen würde (siehe auch B.3.4).
Die Wandhöhe von Nebenanlagen, Garagen und eingeschossig festgesetzten Gebäudeteilen wird generell auf 3 m begrenzt.
2.2 Abstandsfächen
Die Abstandsfächen des Art. 6 BayBO sind generell einzuhalten, auch wenn sich bei Aushandlung der festgesetzten Bauräume und maximalen Wandhöhen geringere Abstandsfächen als die der BayBO ergeben.

3. Örtliche Festsetzungen
Für die Gestaltung der Gebäude ist die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn in der Fassung vom 14.4.93 maßgebend.
Darauf hinaus gelten vorrangig folgende Festsetzungen:

- 3.1 Dach- und Gebäudeform
Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind in den festgesetzten Formen und Neigungen im Erscheinungsbild **naturroter** Ziegeldächer auszuführen.
An das Hauptgebäude angebaute Nebengebäude können auch Putzdächer erhalten.
3.2 Aneinandergebaute Gebäude sind profil- und strukturgleich auszuführen.
Bei geneigtem Gelände können Gebäudeteile hohenversetzt aber strukturgleich angeordnet werden, wenn das Maß der Firstlänge, das der Giebelbreite überschreitet oder diesem min. gleich ist.

- 3.3 Sockelhöhe
Die OK, des Fertigfußboden des unteren Vollgeschosses darf bei Gebäuden max. 20 cm über dem talseitigen Geländeschnitt zum Gebäude liegen.
Der Sockelbereich ist aussenwandbündig in Struktur und Farbe der Fassade anzupassen.

- 3.4 Geländemodellierung
3.4.1 Die Gebäude sind in ihrer Höhenlage grundsätzlich dem natürlichen Gelände anzupassen (z.B. durch versetzte Geschosse).
Geländemodellierungen mittels bergseitiger Abgrabung und talseitiger Aufschüttung sind ausnahmsweise zulässig, wenn

- bei besonders steilen Hangneigungen das Gelände mehr Gebäudeteile als das festgesetztes Untergeschoss lt. Ziff. A.2.3 überdecken würde, oder
- bei geringen Hangneigungen die Differenz zwischen bergseitigem und talseitigem Geländeschnitt geringer als 1,20 m ist.
In beiden Ausnahmefällen ist der Gefälleausgleich zu gleichen Teilen durch Auf- und Abtrag herzustellen.

- 3.4.2 Grundsätzlich: Ausnahmeweise:
Werden Sockelmauern notwendig, sind diese als begrüntes Trockenmauerwerk auszuführen.
3.5 Einfriedungen

- Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzlattenzäune ohne Sockel auszuführen (durchlässig für Kleinsäuger wie Igel u.ä.).
Die maximale Höhe beträgt 1,20 m. Jägerzäune sind unzulässig.
Einfriedungen zwischen den Privatgärten dürfen auch als Maschendrahtzaun ausgeführt werden. Maximalhöhe 1,20 m.

Hinweise durch Text

1. Jeder Bauantrag ist ein Baumbestandsplan und ein Freiflächen gestaltungsplan beizulegen.
Bei geneigtem Gelände ist ein Höhenprofil des bestehenden, natürlichen Geländeverlaufs dem Bauantrag beizulegen.

2. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasser versorgungsanlage angeschlossen sein.

3. Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation mit gemeindlicher Sammelkläranlage vor Bezug anzuschließen.
Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

4. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern. Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt, so ist dafür eine Erlaubnis vom Landratsamt vor Baubeginn ist die Sickerfähigkeit des Bodens zu überprüfen.

5. Durch Veranstaltungen im Gemeindehaus der evangelischen Kirche in der Zechstraße kann es in der Nachtzeit zu negativen Lärmeinwirkungen an den nächstgelegenen Wohnhäusern kommen.
Aus Gründen der Energieeinsparung und Reinhalterung der Luft wird die Verwendung von Solaranlagen und Erdgas als Brennstoff empfohlen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 31
FÜR DEN BEREICH ÖSTLICH DER ZECHSTR. SÜDLICH ANWÄNDEN UND NÖRDLICHE DER LECHNER- UND HACKERSTRASSE, ORTSTEIL EBENHAUSEN M: 1:1000
GEMEINDE SCHÄFTLARN

Das Anzeigeverfahren
gemäß § 1 Abs. 3 BauGB
ohne Erinnerung abgeschlossen. 03.03.99
Bebauungsplan rechtskräftig seit
Landratsamt München
Im Auftrag *Wimber*

M = 1 : 1000

Jedem Bau
Architekten:
dipl. ing. rudi & monika sodemann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel. 089 / 295673 fax 089 / 2904194
geändert am: 14.1.1998 / 15.07.1998 REDAKTIONELL
Fassung vom: 25.6.1997

Gemeinde Schäftlarn
Eing. 12. Feb. 1999
i.V. Z. 12.
Nr. Beil.