

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, 1396/19, 1396/21, 1396/22, 1396/23, 1396/24, 1396/25, 1396/26, 1470, 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 Teilfläche. 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

1. Art der Nutzung
- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO). Die unter Abs.3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht zugelassen

2. Maß der Nutzung

2.1.1 **GR 100** max.zulässige Grundfläche pro Bauraum, z.B. 180 qm

2.1.2 **GRZ 0,15** höchstzulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,15

2.2 **II** max. zulässige Anzahl der Vollgeschoße, z.B. II

2.3 **U** Untergeschoß als Vollgeschoß im Hanggelände, die dem Hang zugewandte Untergeschoßwand muß min. zu 2/3 vom Gelände überdeckt sein.



2.4.1 **-----** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2.4.2 **-----** Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschoßzahlen

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 **---** Baugrenze

3.2.1 **0** offene Bauweise

3.2.2 **b** besondere Bauweise - einseitiger Grenznbau (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 **→** Firstrichtung 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)

5. Verkehrsflächen

5.1 **---** Straßenbegrenzungslinie

5.2 **---** öffentliche Verkehrsfläche

5.3 **G** Gehweg

6. Grünflächen

6.1 **●** bestehende Bäume zu erhalten

6.2 **●** zu pflanzende Bäume, Standort verbindlich

6.3 **50** Kinderspielfeld für 3-6-Jährige, min. 50 qm

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 **6** Maßlinie, z.B.: 6 m

7.2.1 **100** Fläche für Tiefgaragen

7.2.2 **▲** TG- Einfahrt

7.2.3 **▲** TG- Rampe

7.3 **100** Fläche für Garagen

7.3.1 **100** Fläche für Gemeinschaftsgaragen

7.4 **50** Fläche für oberird. Stellplätze

7.4.1 **50** Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

7.5 **100** Fläche für sonstige Nebenanlagen

Hinweise durch Planzeichen

1. **1471** Flurnummer, z.B.: 1471

2. **---** bestehende Grundstücksgrenzen

2.2 **---** aufzuhebende Grundstücksgrenzen

3. **---** Gebäude bestehend

4. **---** abzubrechende Gebäude- o. Gebäudeteile (bei Inanspruchnahme neuen Baurechts)

5. **670** Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe ü. NN

6. **---** bestehende Stützmauern

7. **---** Teilungsmöglichkeit

8. **●** Bäume zu fällen

B. Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der Nutzung

1.1 Nebenanlagen

Ausserhalb der überbaubaren Flächen sind nachstehende Nebenanlagen zugelassen:
- Gartengerätehäuschen mit einer Maximalgrundfläche von 9 qm,
- Einhausungen für Müllbehälter, im Zusammenhang mit der Einfriedung,
- offene Pergolen zur Beschattung von Terrassen und Stellplätzen.

1.2 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 Erdeckung versehen werden (§ 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO), jedoch nur bis max. GRZ 0,8.

Ebenso sind Überschreitungen durch Befestigungsflächen ausnahmsweise zulässig, wenn durch entsprechende Maßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Bauart) die Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens ausgeglichen wird und eine Obergrenze von GRZ 0,4 (inkl. Überschreitungs- regelung) nicht überschritten wird.

1.3 Bei Grundstücken mit möglicher Doppelhausbauweise ist die Grundfläche im Verhältnis zur Größe des jeweiligen Grundstücksanteils zu verteilen

1.4 Grundstücksgrößen

Die Mindestgröße von Baugrundstücken im Allgem. Wohngebiet (ohne Zufahrten bei Hammergrundstücken) beträgt min. 800 qm (Dies gilt nicht für den Baubestand auf den Flur Nr.: 1477/1, 1477/2 mit 1477/3 und 1396/22, sowie für die direkt an der öffentlichen Erschließungsfläche liegenden Flurstücke Nr.: 1396/9, 1477 und 1474 (südl. Teilfläche) bei Doppelhausbauweise.

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 eingeschöftig festgesetzten Gebäudeteilen wird generell auf 3 m begrenzt.

2.2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO sind generell einzuhalten, auch wenn sich bei Ausnutzung der festgesetzten Bauräume und maximalen Wandhöhen geringere Abstandsflächen 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.
Darüber 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 Pultdächer erhalten.

3.2 Aneinandergebaute Gebäude sind profil- und strukturgleich auszuführen. Bei geneigtem Gelände können Gebäudeteile höhenversetzt aber strukturgleich angeordnet werden, wenn das Maß der Firstlänge, das der Giebelbreite überschreitet oder diesem min. gleich ist.

3.3 Sockelhöhe

Die OK, des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschoßes darf bei Gebäuden max. 20 cm über dem talseitigen Geländeanschnitt zum Gebäude liegen. Der Sockelbereich ist aussenwandbündig in Struktur und Farbe der Fassade anzupassen.

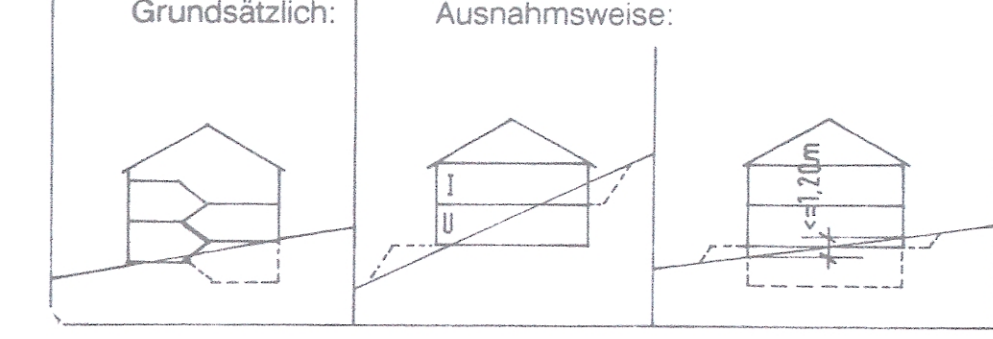
3.4 Geländemodellierung

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 festgesetzte Untergeschoß lt. Ziff. A.2.3 überdecken würde, oder
- bei geringen Hangneigungen die Differenz zwischen bergseitigem und tal- seitigem Geländeanschnitt geringer als 1,20 m ist.

In beiden Ausnahmefällen ist der Gefälleausgleich zu gleichen Teilen durch Auf- und Abtrag herzustellen.



3.4.2 Werden Stützmauern notwendig, sind diese als begrüntes Trocken- mauerwerk 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.

4. Grünflächen

4.1 Für bestehende Bäume gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn in der Fassung vom 19.11.1974.

4.2 Soweit der Bebauungsplan standortverbindliche Neupflanzungen von Bäumen festsetzt, sind diese in Form von großkronigen, standorttypischen Laubbäumen zu pflanzen und zu erhalten. Darüber hinaus ist pro 200 qm Grundstücksfläche min. ein kleinkroniger, standorttypischer Laubbau bzw. Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Nicht zugelassen ist die Pflanzung von Fichten- und Thujenhecken

4.3 Pflanzgrößen - Mindestgrößen

4.4.1 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

4.4.2 Obstbäume Zur Verwendung kommen ausschließlich Hochstämme.

4.4.3 Flächige Pflanzungen Bäume, mind. Heister, 2 x verpflanzt 150-200 cm. Sträucher, mind. 2 x verpflanzt, 100-150 cm. Je 1,5 qm Pflanzfläche ist ein Strauch oder Heister zu pflanzen.

4.5 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.

5. Stellplätze

Für die Herstellung der notwendigen Stellplätze ist die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, in der Fassung vom 15.1.1998 maßgebend.

Auf Grundstücken mit der festgesetzten Bauweise "nur Einzelhäuser zulässig" dürfen maximal 4 Stellplätze, auf den sonstigen Grundstücken max. 6 Stellplätze als offene Stellplätze oder Garagen ausschließlich auf den dafür festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden.

Weitere, über diese Anzahl hinausgehende Stellplätze, dürfen nur in Tiefgaragen, Doppelparkanlagen oder als im Hauptgebäude integrierte (z.B. im Untergeschoß bei Hanggelände) Garagen untergebracht werden.

5.1 Tiefgaragen sind allgemein zulässig. Ihre Zufahrten müssen unmittelbar von der Erschließungsstraße erreichbar sein. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Ihre Decken und Wände sind schallschallabsorbierend auszukleiden.

Festgesetzte Flächen für Garagen können auch als offene, jedoch gedeckte Stellplätze (Carports) genutzt werden.

5.2 Offene Stellplätze

Flächen für private Stellplätze, deren Lage parallel zur Straßenbegrenzung festgesetzt ist, sind min. 1 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken und zum Straßenraum durch eine Hecke abzapflanzen.

5.3 Garagen- und Grundstückszufahrten

Vor Garagenzufahrten muß ein min. 5 m großen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie vorhanden sein. Dieser Stauraum, sowie Grundstückszufahrten und Zufahrten zu offenen Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.

Zufahrten und offene Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Hinweise durch Text

1. Jedem Bauantrag ist ein Baumbestandsplan und ein Freiflächen- gestaltungsplan beizulegen.

Bei geneigtem Gelände ist ein Höhennivelement 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.

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 notwendig.

Vor Baubeginn ist die Sickerfähigkeit des Bodens zu überprüfen

4. Durch Veranstaltungen im Gemeindehaus der evangelischen Kirche in der Zechstraße kann es in der Nachtzeit zu negativen Lärmeinwirkungen an den nächstgelegenen Wohnhäusern kommen.

5. Aus Gründen der Energieeinsparung und Reinhaltung der Luft wird die Verwendung von Solaranlagen und Erdgas als Brennstoff empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom **03.03.1999** bis **einsehl. 13.05.1999** im Rathaus öffentlich ausgelegt.



Hohenschäftlarn, den **16.02.1999**.

Rüthner, 1. Bürgermeister



Hohenschäftlarn, den **16.02.1999**.

Rüthner, 1. Bürgermeister



Hohenschäftlarn, den **16.02.1999**.

Rüthner, 1. Bürgermeister



Hohenschäftlarn, den **03.03.1999**.

Rüthner, 1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 31
FÜR DEN BEREICH ÖSTLICH DER ZECHSTR., SÜDLICH ANWÄNDEN UND NÖRDLICH DER LECHNER- UND HACKERSTRASSE, ORTSTEIL EBENHAUSEN M= 1: 1.000
GEMEINDE SCHAFTLARN

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ohne Erinnerung abgeschlossen. 0 3.03.99
Bebauungsplan rechtskräftig seit

Landratsamt München
im Auftrag *Blümbe*

M = 1 : 1.000

Architekten: dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventurinstraße 10, 80469 münchen
tel.089 / 2956773 fax 089 / 2904194

Fassung vom: 25.6.1997

geändert am: 14.1.1998 / 15.07.1998 REDAKTIONELL