



**Gemeinde Schäftlarn**  
Lkr. München  
Bebauungsplan  
„Hirtenweg“ in Hohenhäftlarn

Plausionsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München  
Az.: 610-41/2-24 Barb.: Wi/Sz/Na

10.09.2003  
15.09.2004  
19.01.2005  
11.05.2005  
27.07.2005

Die Gemeinde Schäftlarn erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 sowie Baugesetzbuch BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBo– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– sowie Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz –BayNatSchG– diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Schäftlarn M: 1: 5000

**A Festsetzungen**

**1 Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**2 Verhältnis zu anderen Vorschriften**  
Soweit in diesem Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, gilt im Übrigen die „Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung im gesamten Gemeindegebiet“ in jeweils gültiger Fassung.

**3 Maß der Nutzung**  
Höchstzulässige Grundfläche in qm, z. B. 180 qm.  
Höchstzulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche, beschränkt auf Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.  
Höchstzulässige Geschossfläche in qm, z. B. 360 qm

**3.4 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Teppunderholzung und einschließlich ihrer Umfassungswände sind insgesamt – d. h. mit ihrer gesamten Fläche – miteinzurechnen, sofern sie über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses eine Höhe von 2,30 m haben (§ 20 Abs. 3 Satz 2, 2. Alternative BauNVO).**

**3.5 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung**

**4 Bauweise und Wandhöhe**  
Höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

**4.1** Die Wandhöhe darf höchstens 6,50 m betragen. Sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß vom tiefsten Punkt der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Wendteil entsprechend zu ermitteln. Vor die Außenwand hervortretende Bauteile und Vorbauten, wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorprünge, Blumenfenster, Hausengangstreppen und deren Überdachungen sowie Erker und Balkone bleiben außer Betracht.

**4.2** Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Das zweite Geschoss muss im Dachgeschoss verwirklicht werden.

**5 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

**6 Bauliche Gestaltung**

**6.1 Höhenlage der Gebäude:** Soweit nicht anders festgesetzt, darf die OK Rohdecke EG max. 0,25 m über angrenzendem natürlichem Gelände an tiefster Stelle angeordnet werden.

**6.2 Festgesetzte Höhenlage der OK Rohdecke EG bei Gebäuden in Hanglage, z. B. 680,50 m über NN**

**6.3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur für Freizeit und bis zu jeweils 0,25 m Höhe unterschließlich und mit flachen Böschungen (<10%) ohne Mauern und dergleichen zu den Grundstücksgrenzen auszugleichen.**

**6.4 Ein am Gebäude sichtbar oder farblich abgesetzter Sockel ist nicht zulässig.**

**6.5 Fenster und Türen sind in Quadrate oder stehende Rechtecke zu gliedern. Querformatige Wandöffnungen sind aus Elementen dieser Art zusammenzusetzen.**

**6.6 Balkone sind traufseitig auf die halbe Fassadenlänge beschränkt. Globalsering sind Balkone bei II auf die gesamte Fassadenbreite und bei III(D) auf die halbe Fassadenbreite beschränkt. Über Eck umlaufende Balkone sind nur bei II zulässig. Balkonbrüstungen sind aus Holz mit senkrechten Brettern mit offenen Fugen oder Stabgeländern herzustellen.**

**6.7 Als Kniestock ist bei Gebäuden mit II nur eine konstruktive Pfeife von maximal 0,25 m Höhe über dem Obergeschoss (OK Rohdecke) zulässig. Bei Gebäuden II(D) ist ein Kniestock bis 1,50 m Höhe über dem Erdgeschoss (OK Rohdecke) zulässig.**

**7 Stellplätze und Garagen**

**7.1 Offene oder geschlossene Garagen sind nur zulässig innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksfächen.**

**7.2 Bei Festsetzung von Garagen an einer Grundstücksgrenze ist Grenzbauung zwangsläufig vorgeschrieben.**

**7.3 Die höchstzulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen darf 2,20 m und bei Duplexgaragen 3,0 m nicht überschreiten.**

**8 Öffentliche Verkehrsflächen**

**8.1 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigung)**

**8.2 Straßenbegleitgrün (Schoiterterrassen mit Baumreihe)**

**8.3 Straßenbegrenzungslinie**

**9.2 bestehender Baum, zu erhalten**

**9.3 Baum zu pflanzen**

**9.4 Das natürliche Gelände ist – abgesehen von Gebäuden und deren Freistützen – in seiner Höhenlage zu erhalten. Baulich bedingte Geländeänderungen sind zu den Grundstücksgrenzen mit flachen Böschungen auszugleichen.**

**9.5 Zufahrten, KFZ-Stellplätze und Wege sind wasserdrücklässig zu befestigen.**

**9.6 Unbebaute und unbefestigte Flächen von Grundstücken sind zu begrünen. Je 300 qm unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der festgesetzten Arten zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind darauf anzurichten.**

**9.7 Zeichnerisch und textlich festgesetzte Gehölze sind aus den folgenden Arten zu wählen. Ab öffentlichen Grün- oder Straßenbegleitgrünflächen sind nur Laubbäume zulässig.**

**Zu pflanzende Bäume auf privaten Grundstücken sind aus folgenden Arten zu wählen:**

Buche – *Fagus silvatica*  
Eiche – *Quercus robur*  
Spitzahorn – *Acer pseudoplatanus*  
Esche – *Fraxinus excelsior*  
Ulme – *Ulmus glabra*  
Ebeneiche – *Sorbus aucuparia*  
Salweide – *Salix caprea*  
sowie alle Oberbäume als Hochstamm

**Die Erhaltung bestehender und die Neuanlage von Oberbaumplantzungen ist bei der Bepflanzung von Grundstücken besonders zu berücksichtigen.**

**Für die öffentliche Grünfläche Weiler/Wiese sind folgende Bäume zu wählen:**

Esche – *Fraxinus excelsior*  
Rotahorn – *Acer rubrum*  
Zitterpappel – *Populus tremula*  
Silberweide – *Salix alba*

**Als Sträucher sind dafür zulässig:**

Felsenbirne, Kornellkirsche, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Traubenkirsche, Schwarzer und Roter Holunder, Walliger Schnissball, Schlehe, Hechtrose, Schottische Zaunrose und Rosmarinweide.

**10 Bauanträge**  
Den Bauanträgen ist ein Freiflächen-Gestaltungsplan beizufügen, der insbesondere die Höhenlage der geplanten Gebäude, Bestand und Neupflanzung von Bäumen, die wasserdrücklässig befestigten Flächen und Angaben zur Grundstückseinflistung enthält.

**Kartengrundlage:**  
Digitale Funktakarte entsprechend amtlichen Katasterblättern SW 7.4.21 und SW 8.4.1

**Maßnahmen:**  
Die Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Differenzen sind bei Vermessung auszugleichen.

**Planfertiger:**  
München, den 10.01.2006  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

**Gemeinde:**  
Schäftlarn, den 10.01.2006  
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.10.1994 beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Hirtenweg in Hohenhäftlarn“ einzuleiten.  
Gemeinde Schäftlarn, den 10.01.2006  
(Siegel)  
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)
- Die Beobacht zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans wurde am 23.11.1994 ortsüblich bekannt gemacht.  
Gemeinde Schäftlarn, den 10.01.2006  
(Siegel)  
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)
- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 01.04.1997 im Wege einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 01.04.1997 bis 01.05.1997 durchgeführt.  
Gemeinde Schäftlarn, den 10.01.2006  
(Siegel)  
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)
- Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 01.04.1997 bis 01.05.1997 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis 01.05.1997.  
Gemeinde Schäftlarn, den 10.01.2006  
(Siegel)  
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Hirtenweg in Hohenhäftlarn“ wurde in der Zeit vom 01.04.1997 bis 01.05.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Hierzu wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 09.08.1999 hingewiesen.  
Gemeinde Schäftlarn, den 10.01.2006  
(Siegel)  
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)
- Der Gemeinderat der Gemeinde Schäftlarn beschloss den Bebauungsplan am 10.05.2000 als Satzung.  
Gemeinde Schäftlarn, den 10.01.2006  
(Siegel)  
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Hirtenweg in Hohenhäftlarn“ wurde in der Zeit vom 16.02.2005 bis 18.03.2005 erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Hierzu wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 07.02.1995 hingewiesen.  
Gemeinde Schäftlarn, den 10.01.2006  
(Siegel)  
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)
- Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 01.02.2005 bis 02.03.2005 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis 18.03.2005.  
Gemeinde Schäftlarn, den 10.01.2006  
(Siegel)  
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)
- Der Bebauungsplangentwurf in der Fassung vom 11.05.2005 wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 19.06.2005 bis 09.09.2005 ein zweites Mal erneut öffentlich ausgelegt. Hierzu wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 12.08.2005 hingewiesen. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 11.05.2005 bis 26.07.2005 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis 25.07.2005.  
Gemeinde Schäftlarn, den 10.01.2006  
(Siegel)  
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)
- Der Bebauungsplangentwurf in der Fassung vom 27.07.2005 wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 19.08.2005 bis 09.09.2005 ein zweites Mal erneut öffentlich ausgelegt. Hierzu wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 12.08.2005 hingewiesen. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 19.08.2005 bis 09.09.2005 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis 09.09.2005.  
Gemeinde Schäftlarn, den 10.01.2006  
(Siegel)  
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)
- Der Gemeinderat der Gemeinde Schäftlarn beschloss den Bebauungsplan am 14.05.2005 erneut als Satzung.  
Gemeinde Schäftlarn, den 10.01.2006  
(Siegel)  
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.05.2005 wird hierdurch ausgefertigt. Die Überprüfung des beschlossenen Bebauungsplans mit dieser Fassung wird hierdurch beurkundet.  
Gemeinde Schäftlarn, den 10.01.2006  
(Siegel)  
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 32 „Hirtenweg in Hohenhäftlarn“ wurde am 25.01.2006 erneut ortsüblich bekannt gemacht.  
Gemeinde Schäftlarn, den 25.01.2006  
(Siegel)  
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan tritt gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 14. Dezember 2005 rückwirkend zum 21. Oktober 2005 in Kraft (§ 214 Abs. 4 BauGB 2004).  
Gemeinde Schäftlarn, den 25.01.2006  
(Siegel)  
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)
- Die Satzung über den Bebauungsplan liegt während der üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Schäftlarn öffentlich zur Einsichtnahme vor. Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.  
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs – BauGB – über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsverpflichtungen, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungsverpflichteten zu beantragen ist, und auf die § 44 Abs. 4 BauGB über das Errichten von Entschädigungsspannsprüchen, sowie auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die fristgleiche Gefordertmachung etwaiger Schadensversatzansprüche wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 bis 3 BauGB gebotenen Verfahrens- und Formvorschriften beim zu Stande kommen der Satzung, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verfahren des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsverfahrens werden unbedacht, wenn die Verletzung nicht innerhalb von 2 Jahren nach Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Schäftlarn unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht werden.  
Gemeinde Schäftlarn den 15.01.2006  
(Siegel)  
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)