Gemeinde **Schäftlarn**
Lkr. München

Bebauungsplan **Stehbründlweg**

Rechtskräftige Ausfertigung
Aktenzeichen: 610-Schäftlarn
Entwurf Gemeinde Schäftlarn, Beschluss vom 20.01.2019
Exemplar für Satzungsplanung / Bauvollzug des Landratsamtes München

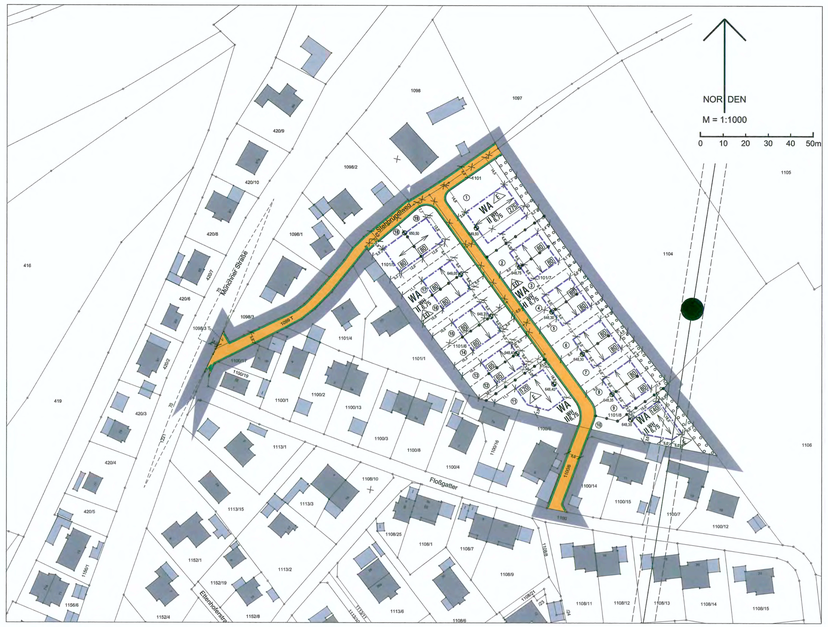
Planfertiger PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

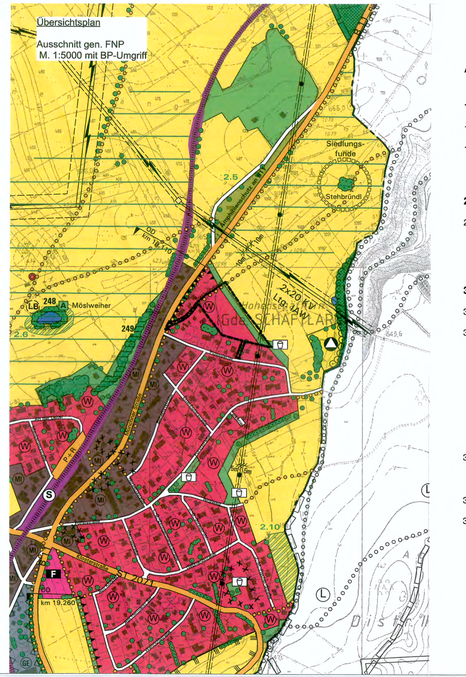
Aktenzeichen SAN 2-50 Bearbeiter: Kastrup/Dörr/Undeutsch

Plandatum 16.01.2019 Satzungsbeschluss

# Satzung

Die Gemeinde Schäftlarn erlässt aufgrund §§2, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.




## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzungen unterschiedlicher Bauweise und unterschiedlicher Grundfläche

### 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **80** höchstzulässige Grundfläche in qm, z.B. 80 qm

3.2 Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche gem. A 3.1 ist zulässig

a. für untergeordnete Bauteile gemäß Art. 6 Abs. 8 Nr. 1 BayBO
b. um max. 10% für vollflächig vergaste, thermisch getrennte, unbeheizte Wintergärten, Balkone, einschließlich ihrer Überdachung und Außentreppen,
c. um max. 20% für Terrassen.
d. Für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten, sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine Überschreitung der Grundfläche gem. A 3.1 und unter Anrechnung der Überschreitungsmöglichkeiten gem. A 3.2 b und c zulässig bis zu einer GRZ von 0,6.

3.3 Für Doppelhausbebauung ist die höchstzulässige Grundfläche je Doppelhaushälfte festgesetzt. Falls ein Einzelhaus statt eines Doppelhauses innerhalb eines Bauraums errichtet wird, ist die zulässige Grundfläche zu addieren.

3.4 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3.5 **WH 6,75** höchstzulässige Wandhöhe in m., z. B. 6,75 m

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem jeweils für den Bauraum festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Festsetzung A 9.1 bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand.

Das Gelände ist mindestens auf das Straßenniveau und maximal bis zur Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss anzuschütten und landschaftsgerecht zu gestalten.

3.6 Die Wandhöhe von Nebengebäuden und Garagen darf traufseitig 3 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Festsetzung A 9.1 des Bauraums, zu dem das Nebengebäude oder die Garage gehört, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand.

### 4 Baugrenze und Bauweise

4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.2 E nur Einzelhäuser zulässig

4.3 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.4 Baugrenze

### 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzrichtlinien) in gültiger Fassung (z. Zt. 15.01.1998).

5.2 Abweichend von der in Festsetzung A 5.1 genannten Satzung wird für Wohnungen, die als kommunale Sozialwohnungen errichtet werden, folgender Stellplatzbedarf festgelegt:

- Wohnungen bis 75 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz
- Wohnungen mit mehr als 75 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze

Abweichend von der in Festsetzung A 5.1 genannten Satzung können alle Stellplätze für Wohnungen, die als kommunale Sozialwohnungen errichtet werden, oberirdisch errichtet werden.

5.3 Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 2 m einhalten.

5.4 Stellplätze sind straßennah (max. 1 m entfernt von Straßenbegrenzungslinie beginnend) anzulegen. Dies gilt nicht für die Baugrundstücke Nr. 9 und 10.

5.5 Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung festgesetzt.

Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen zusammen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung errichtet werden. Auch Mehrfachgaragen sind gestalterisch einheitlich zu errichten.

5.6 Die Oberflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Fußwegen sind wasserdurchlässig auszuführen. Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle zu versickern.

### 6 Bauliche Gestaltung

6.1 Es gilt die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (OBV) in gültiger Fassung (z. Zt. 09.02.2000) mit den folgenden ergänzenden Festsetzungen.

6.2 Festgesetzte Firstrichtung

6.3 Ein durch Material oder Farbe abgesetzter Sockel an Gebäuden über 0,3 m Höhe ist nicht zulässig.

6.4 Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer als Satteldach mit mittigem First zulässig. Erdgeschossige Anbauten sind entweder mit Pultdach an das Hauptgebäude anzuschließen oder unter das Hauptdach einzubinden.

6.5 Dächer sind als ortsübliche Konstruktion mit sichtbarem Sparren und aufliegender Schalung an Traufe und Ortgang auszuführen.

6.6 Die Dachneigung von Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Garagen ist auf 18°- 32° beschränkt. Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.7 Erdgeschossige Bauteile können mit Blechdach ausgebildet werden.

6.8 Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind grundsätzlich auch für offene und geschlossene Garagen anzuwenden. Für Garagen und Nebengebäude sind auch begrünte Dächer zulässig.

6.9 Doppelhäuser sind profilgleich (gleiche Gebäudetiefe, gleiche Wandhöhe, gleiche Dachneigung, gleiche Firsthöhe) und einheitlicher Fassadengestaltung zu erstellen.

6.10 Erdgeschossige Anbauten bei Doppelhäusern sind als Anbauten an gemeinsamer Grenze nur mit gleicher Dachneigung zulässig. Sie sind ohne Versprünge flächengleich in Wand- und Dachfläche auszuführen.

6.11 Solaranlagen sind liegend, parallel zur Dachfläche anzubringen. Sie dürfen die Dachfläche um max. 20 cm überragen. Anlagen zur Windenergienutzung sind unzulässig.

### 7 Verkehrsflächen

7.1 öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

### 8 Bodenschutz und Grünordnung

8.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

8.2 Auf den Baugrundstücken ist je 150 qm Grundstücksfläche ein regionaltypischer Obstbaum als Hochstamm mindestens dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu pflanzen. Auf den Baugrundstücken 1 bis 10 sind die Obstbäume innerhalb der Fläche zum Pflanzen von Bäumen vorzusehen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m einzuhalten. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

8.3 Die Eingrünung der Baugrundstücke mit den Gehölzarten Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse), Juniperus (Wacholder) und Picea (Fichte) ist zum Straßenraum und zur freien Landschaft hin nicht zulässig.

8.4 Einfriedungen sind als senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel herzustellen. Zwischen den Grundstücken ist auch ein Maschendrahtzaun zulässig. Zäune sind mit einer Mindestdurchschlüpfhöhe für Kleintiere von 10 cm auszubilden. Ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten.

8.5 Leitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

### 9 Höhenlage der Gebäude

9.1 648,30 Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhenlage in m über NN, z.B. 648,30

### 10 Bemaßung

10.1 16,0 Maßzahl in Metern

## B Nachrichtliche Übernahmen

1 35 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in m

## C Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 bestehende Grundstücksgrenze, aufzuheben

3 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4 1101 Flurnummer, z. B. 1101

5 bestehende Bebauung

6 1 Bezeichnung Baugrundstück

7 Hauptwasserleitung der Stadt München mit Schutzabstand

8 Belange der Wasserwirtschaft

8.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde angeschlossen werden. Zwischenlösungen sind unzulässig.

8.2 Die Zulässigkeit geplanter Entwässerungseinrichtungen für nicht verschmutztes Niederschlagwasser unterliegt entweder einem Wasserrechtsverfahren gemäß Art. 15 BayWG oder ergibt sich gemäß Art. 17 BayWG gemäß den Anforderungen der „Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung" vom 01.02.2000 und den zugehörigen technischen Regeln.

Vorrangig ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben. Rückhaltemaßnahmen (z. B. Regentonnen) zur Beregnung der Grünflächen werden empfohlen.

Die Aufnahme- und Sickerfähigkeit des oberflächennahen Untergrundes kann geologisch bedingt ggf. stellenweise eingeschränkt sein (ggf. Sickerversuche). Die Geländetopographie ist hierbei zu beachten.

8.3 Nach Kenntnis der Gemeinde ist grundsätzlich mit höchstem Grundwasserstand unter Kellersohle zu rechnen. Die schließt das Auftreten von höherem Wasser-stand nicht aus. Das Bauen im Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

8.4 Zu Wasser-, Entwässerungs- und Gasleitungen ist ein Abstand von 1,5 m beim Pflanzen von Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern einzuhalten.

9 Grünordnung

Artenauswahl an Bäumen und Sträuchern (beispielhafte Aufzählung) für das Baugebiet

Bäume

| | |
|---|---|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Carpinus betulus | Weißbuche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Salix caprea | Salweide |
| sowie alle Obstgehölze | |

Sträucher

| | |
|---|---|
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Corylus avellana | Hasel |
| Cornus sanguinea | roter Hartriegel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ribes sanguineum | Johannisbeere |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Euonymus europaeus | europäisches Pfaffenhütchen |
| Hippophae rhamnoides | Sanddorn |
| Lonicera xylosteum | Rotes Geisblatt |
| Rubus in Arten | Himbeere, Brombeere |

10 Es gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn (BschVO) in gültiger Fassung, z. Zt. vom 05.10.2000).

11 Altlasten

Altlasten durch verfüllte Abgrabungen sind der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht bekannt.

12 Denkmalpflege

Archäologische Funde sind meldepflichtig. Zu benachrichtigen ist die Gemeinde und das Bay. Landesamt für Denkmalpflege.

13 Baueingabe

Baugesuche sind, auch hinsichtlich geplanter Nebengebäude, Solarkollektoren, Wintergärten etc. vollständig darzustellen. Ein Freiflächengestaltungsplan hat mindestens Angaben zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplans (z. B. Höhenlage, befestigte Flächen, Pflanzung von Bäumen und Hecken, Einfriedungen) zu enthalten ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2017. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den 18.01.2019
i. A. Undeutsch
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Schäftlarn, den 22.01.2019
Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 26.Juli 2017 gefasst und am 03. Januar 2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 21. Februar 2018 gebilligten Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 21. Februar 2018 hat in der Zeit vom 11. April 2018 bis 11. Mai 2018 stattgefunden (§§ 13b, 13a Abs. 2, 13 Abs. 2 und 3, 3 Abs. 2 BauGB). Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 20. Juni 2018 hat in der Zeit vom 20. August 2018 bis 04. Oktober 2018 stattgefunden (§§ 13b, 13a Abs. 2, 13 Abs. 2 und 3, 3 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB). Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Eine weitere erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 17. Oktober 2018 hat in der Zeit vom 13. November 2018 bis einschließlich 13. Dezember 2018 stattgefunden Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 05. November 2018 bis 04. Dezember 2018 statt (§§ 13b, 13a Abs. 2, 13 Abs. 2 und 3, 3 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16. Januar 2019 wurde vom Gemeinderat am 16. Januar 2019 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Schäftlarn, den 22.01.2019
(Siegel) (Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 30.01.19; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 16. Januar 2019 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schäftlarn, den 31.01.2019
(Siegel) (Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)