

Gemeinde
Schäftlarn
Lkr. München

Bebauungsplan
Bebauungsplan Nr. 45
"Kinderkrippe an der Zechstraße"

Grünordnungsplanung
Büro U-Plan
Mooserauch 16
82549 Königsdorf

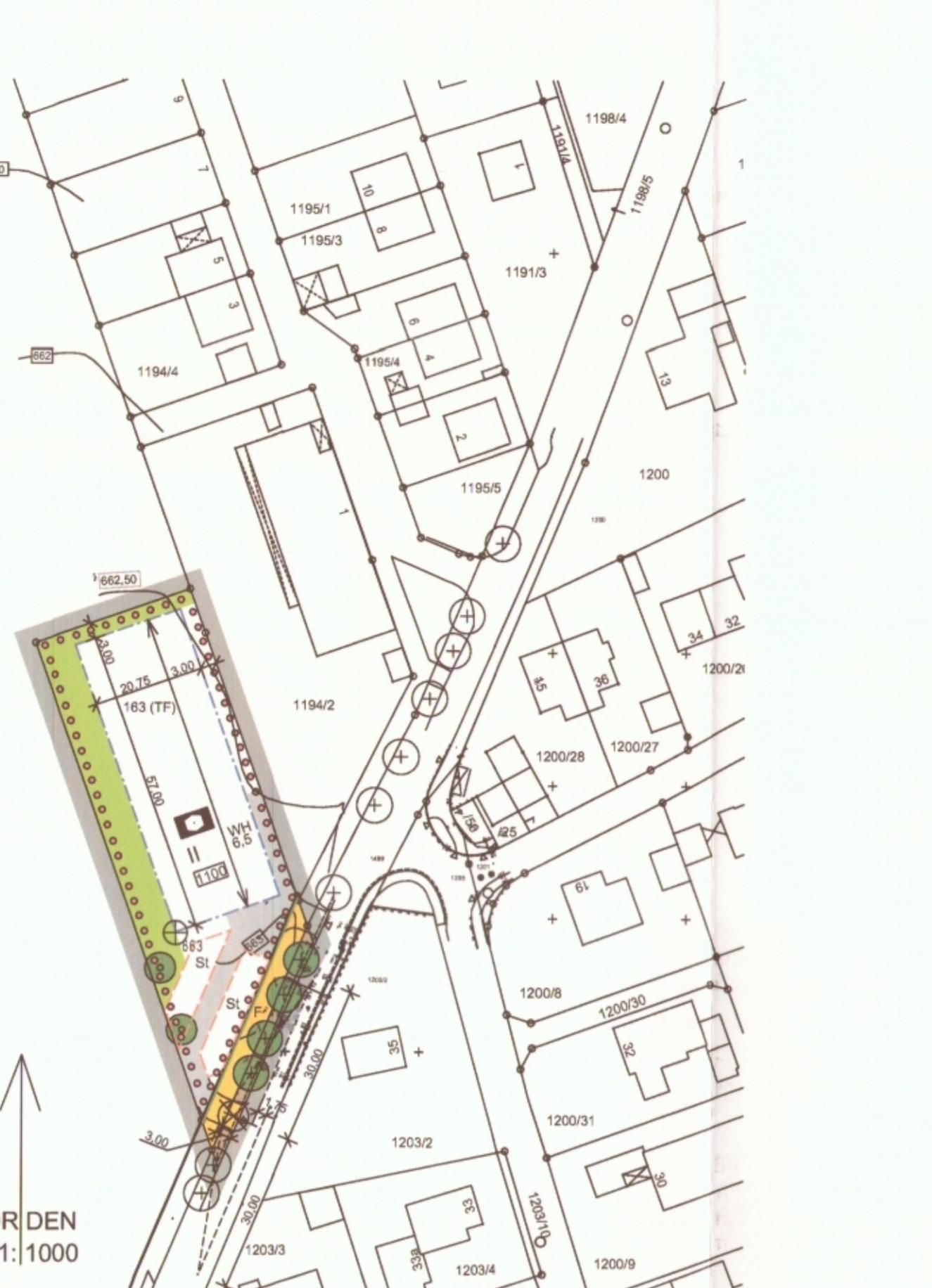
Entwurf
Gemeinde Schäftlarn

Planfertiger
Pongratz und Sonanini Architekten
Schersstraße 1
80639 München

Plandatum
15.02.2013
15.04.2013
12.06.2013

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

Satzung.



5. Bauliche Gestaltung

- 5.1 Es gilt die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV) in gültiger Fassung (z.Zt. 09.02.2000) mit den folgenden ergänzenden Festsetzungen.
- 5.2 Ein durch Material oder Farbe abgesetzter Sockel an Gebäuden über 0,3 m Höhe ist nicht zulässig.
- 5.3 Hauptfriktionrichtung
- 5.4 Dachneigung
- Die Dachneigung ist auf 14° bis 26° beschränkt.
 - Dachaufbauten sind nicht zulässig.
 - Dachflächenfenster und Lichtbänder aus Glas sind ohne flächenmäßige Beschränkung zulässig.
- 5.5 Erdgeschossige Baukörper können mit Blechdach ausgebildet werden.

6. Stellplätze und Nebengebäude

- 6.1 Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzrichtlinien) der Gemeinde Schäftlarn in gültiger Fassung (z.Zt. 15.01.1998).
- 6.2 Stellplätze
- 6.3 Nicht einzuftendende Zu- und Durchfahrtstüren zu Stellplätzen
- 6.4 Stellplätze und Nebengebäude sind im Rahmen der Bayerischen Bauordnung in gültiger Fassung (z.Zt. BayBO 2009, zuletzt geändert am 11.12.2012) auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

7. Öffentliche Verkehrsflächen

- 7.1 Straßenbegrenzungslinie
- 7.2 Straßenbegleitgrün
- 7.3 F Fussweg
- 7.4 Sichtfelder

8. Grünordnung

- 8.1 Bäume und Sträucher

9. Maßzahlen

- 9.1 Maßzahl in Metern, z.B. 12m

10. Grundstückszufahrt

3. Grünordnung

- 3.1 Artenauswahl an standortgerechten und heimischen Baum- und Straucharten für den Planbereich (beispielhafte Auswahl):
- Bäume:
- Acer pseudoplatanus
 - Acer platanoides
 - Fraxinus excelsior
 - Prunus avium
 - Quercus robur
 - Tilia cordata
 - Carpinus betulus
 - Salix caprea
- sowie alle Obstgehölze
- Sträucher:
- Berberitzaceae
 - Corylus avellana
 - Cornus mas
 - Crataegus monogyna
 - Ribes sanguineum
 - Prunus spinosa
 - Salix spec.
- 3.2 Es gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn (BsChVO) in gültiger Fassung (z.Zt. vom 5.10.2000).

3.3 Bäume zu fällen

4. Bauweise

4.1 II Höchstens zwei Vollgeschosse zulässig

4.2 Baugrenze

4.3 WH Höchstzulässige Wandhöhe, z.B. 6,50 m.

4.4 H Höhenfestsetzung als unterer Bezugspunkt der Wandhöhe eines Gebäudes, z.B. 663 m ü.NN

Laubgehölze:

- Andromeda polifolia
- Euonymus europaeus
- Cytisus spec.
- Daphne spec.
- Fragaria ananassa
- Hedera spec.
- Ilex spec.
- Kalmia spec.
- Laburnum spec.
- Ligustrum spec.
- Lonicera spec.
- Lysimachia nummularia
- Pieris japonica
- Prunus laurocerasus
- Robinia spec.
- Rododendron spec.
- Sambucus racemosa
- Sophora japonica
- Symphoricarpos spec.
- Virburnum spec.
- Wisteria sinensis
- Ulex europeus

Nadelgehölze:

- Juniperus spec.
- Taxus baccata
- Thuja spec.

2. Belange der Wasserwirtschaft

- 2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde angeschlossen werden. Zwischenlösungen sind unzulässig.
- 2.2 Die Beseitigung von verschmutztem Niederschlagswasser ist im Rahmen der Niederschlagswasserfreisetzungsvorordnung (NWFreiV) erlaubnisfrei, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, bedarf die Niederschlagswasserbeseitigung der wasserrechtlichen Genehmigung.
- 2.3 Vorrang ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlichen Niederschlagswassers unter Austritt der Grünflächen zu erzielen. Rückhaltebecken (Regentonnen) zur Beregnung der Grünflächen werden empfohlen. Neues Unterflächenbelag im abfließenden Niederschlagswasser von unbemerkten Steinen, zink und bleigedeckten Dachflächen sehr hohe Konzentrationen der jeweiligen Metalle. Eine gezielte, unterirdische Versickerung ist deshalb in diesen Fällen nicht mehr zulässig, da sonst schädliche Konzentrationen dieser Stoffe nahezu ungehindert in das Grundwasser gelangen können. Zusätzliche Reinigungsmaßnahmen sind hier erforderlich.
- 2.4 Die Aufnahme- und Sickerfähigkeit des oberflächennahen Untergrundes kann geologisch bedingt ggf. stellenweise eingeschränkt sein (ggf. Sickerversuche). Die Geländetopographie ist hierbei zu beachten.
- 2.5 Nach Kenntnis der Gemeinde ist grundsätzlich mit höchstem Grundwasserstand unter Kellersohle zu rechnen. Dies schließt das Auftreten von höherem Wasserstand nicht aus. Das Bauen im Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.
- 2.6 Zu Wasser- und Gasleitungen ist ein Abstand von 1,5m beim Pflanzen von Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern einzuhalten.

B HINWEISE

1. Grundstück

- 163 (TF)
Flurnummer, z.B. 163 (TF)
TF=Teilfläche

2. Bestehende Grundstücksgrenze

- Höhenlinie über NN, z.B. 662,5

3. Baueingabe

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

4. Altlasten

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

5. Denkmalpflege

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

6. Kartengrundlage

- Digitale Flurkarte entsprechend den Ausschnitten aus den amtlichen Katasterblättern.
M 1:1000

7. Maßnahmen

- Maßnahmen:
- Planfertiger:
- Gemeinde:

8. Maßnahmen

- Maßnahmen:
- Planfertiger:
- Gemeinde:

9. Maßnahmen

- Maßnahmen:
- Planfertiger:
- Gemeinde:

10. Maßnahmen

- Maßnahmen:
- Planfertiger:
- Gemeinde:

11. Maßnahmen

- Maßnahmen:
- Planfertiger:
- Gemeinde:

12. Maßnahmen

- Maßnahmen:
- Planfertiger:
- Gemeinde:

13. Maßnahmen

- Maßnahmen:
- Planfertiger:
- Gemeinde:

14. Maßnahmen

- Maßnahmen:
- Planfertiger:
- Gemeinde:

15. Maßnahmen

- Maßnahmen:
- Planfertiger:
- Gemeinde:

16. Maßnahmen

- Maßnahmen:
- Planfertiger:
- Gemeinde:

17. Maßnahmen

- Maßnahmen:
- Planfertiger:
- Gemeinde:

18. Maßnahmen

- Maßnahmen:
- Planfertiger:
- Gemeinde: