

Gemeinde	Schäftlarn Lkr. München
Bebauungsplan	Bebauungsplan Nr. 45 "Kinderkrippe an der Zechstraße"
Grünordnungsplanung	Büro U-Plan Mooseurach 16 82549 Königsdorf
Entwurf	Gemeinde Schäftlarn
Planfertiger	Pongratz und Sonanini Architekten Scherstraße 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.



A FESTSETZUNGEN	
1	Geltungsbereich
2	Art der baulichen Nutzung
2.1	Flächen für Gemeinbedarf Kinderkrippe / Kindergarten
2.2	Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur auf den Baugrundstücken zulässig.
2.3	Mobilfunkantennen sind als gewerbliche Nutzung unzulässig.
3	Maß der baulichen Nutzung
3.1	Höchstzulässige Grundfläche in qm.
3.2	Eine Überschreitung dieser Höchstgrenze ist auch zulässig für untergeordnete Bauteile gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO.
4	Bauweise
4.1	Höchstens zwei Vollgeschosse zulässig
4.2	Baugrenze
4.3	Höchstzulässige Wandhöhe, z.B. 6,50 m. Die Wandhöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt (Festsetzung A 4.4) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
4.4	Höhenfestsetzung als unterer Bezugspunkt der Wandhöhe eines Gebäudes, z.B. 663 m ü.NN

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	Hauptfirstrichtung
5.4	Dachneigung
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 einzufriedende Zu- und Durchfahrtsflächen 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	Fussweg
7.4	Sichtfelder
8	Grünordnung
8.1	Bäume und Sträucher
8.2	Private Grünfläche (Freifläche der Kinderkrippe)
8.3	Im Westen und Norden ist die private Grünfläche durch eine Hainbuchenhecke zur offenen Landschaft abzupflanzen.
8.4	Je 150 m² privater Grünfläche, sind mindestens ein heimischer Laubb Baum und 3 Sträucher zu pflanzen. Die mit Planzeichen als zu pflanzen festgesetzten Bäume können hierbei angerechnet werden.
8.5	Es sind nur standortgerechte und heimische Baum- und Straucharten zulässig (vgl. beispielhafte Auflistung unter Teil B, Hinweise Pkt. 3.1)
8.6	Die neu gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Für den Schutz der zu erhaltenden Bäume während der Bauzeit gilt DIN 18920. Für die zu pflanzenden Bäume wird eine Pflanzgröße von mindestens 3,00 m Höhe und ein Stammumfang von 20-25 cm festgesetzt. Für die zu pflanzenden Sträucher wird eine Pflanzgröße von mindestens 100-150cm festgesetzt.
8.7	Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und deren Zuwegung sind giftige Gehölze zu entfernen. Insbesondere handelt es sich dabei um:

Laubgehölze:	
Andromeda polifolia	Rosmarinheide
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Cytisus spec.	Ginsterarten
Daphne spec.	Selbstbastarten
Frangula alnus	Faulbaum
Hedera spec.	Efeuarten
Ilex spec.	Stechpalmen
Kalmia spec.	Berglorbeer
Laburnum spec.	Goldregenarten
Ligustrum spec.	Ligusterarten
Lonicera spec.	Heckenkirsche, beerentragend
Lycium barbarum	Gemeine Bocksdorn
Pieris japonica	Lavendelheide
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Robinia spec.	Robinienarten
Rhododendron spec.	Rhododendronarten
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Symphoricarpos spec.	Schneebere
Virburnum spec.	Schneeball beerentragend
Wisteria sinensis	Blauregen
Ulex europaeus	Stechginster
Nadelgehölze:	
Juniperus spec.	Wacholderarten
Taxus baccata	Eibe
Thuja spec.	Lebensbaum
8.8	Stellplätze, Zufahrten und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (fugenweites Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke oder ähnliches)
8.9	Einfriedungen sind als senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel herzustellen. Zäune sind mit einer Mindestdurchschlupfhöhe für Kleintiere von 10 cm auszubilden.
8.10	Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach §1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt im Umfang von 0,1167 ha auf Flurnummer 1288/6, Gemarkung Schäftlarn außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Ausgleichsplan des Umweltberichtes, gefertigt vom Büro U-Plan Königsdorf, ist Beiplan zum Umweltbericht.

9 Maßzahlen	
9.1	Maßzahl in Metern, z.B. 12m
10	Grundstückszufahrt

B HINWEISE	
1 Grundstück	163 (TF) Flurnummer, z.B. 163 (TF) TF= Teilfläche Bestehende Grundstücksgrenze Höhenlinie über NN, z.B. 662,5
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 unverschmutztem Niederschlagswasser ist im Rahmen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erlaubnisfrei, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) sind einzuhalten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, bedarf die Niederschlagswasserbeseitigung der wasserrechtlichen Genehmigung.
Vorrangig ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben. Rückhaltemaßnahmen (Regentonnen) zur Beregung der Grünflächen werden empfohlen. Neuere Untersuchungen belegen im abfließenden Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, 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.	
Die Aufnahme- und Sickerfähigkeit des oberflächennahen Untergrundes kann geologisch bedingt ggf. stellenweise eingeschränkt sein (ggf. Sickerversuche). Die Geländetopographie ist hierbei zu beachten.	
2.3	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.
2.4	Zu Wasser- und Gasleitungen ist ein Abstand von 1,5m beim Pflanzen von Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern einzuhalten.

3 Grünordnung	
3.1	Artenauswahl an standortgerechten und heimische Baum- und Straucharten für den Planbereich (beispielhafte Auswahl):
Bäume:	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Weißbuche
Salix caprea	Salweide
sowie alle Obstgehölze	
Sträucher:	
Berberis spec.	Berberitze
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ribes sanguineum	Johannisbeere
Prunus spinosa	Schlehe
Salix spec.	Weidenarten
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 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 Baueingabe	Baugesuche sind, auch hinsichtlich geplanter Nebengebäude, Solar Kollektoren, 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 und ist mit dem Baugesuch einzureichen.
Kartengrundlage:	Digitale Flurkarte entsprechend den Ausschnitten aus den amtlichen Katasterblättern. M 1:1000
Maßentnahme:	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger:	München, den 12.06.2013 Dipl.-Ing. Peter Pongratz Dipl.-Ing. Claus Schwanitz Dipl.-Ing. Andreas Schwanitz Scherstraße 1, Tel. 089/74880 80639 München, Fax 089/74880 (Peter Pongratz, Pongratz & Sonanini Architekten)
Gemeinde:	Schäftlarn, den 12.07.2013 (Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE	
1	Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 19.12.2012 gefasst und am 16.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 15.02.2013 hat in der Zeit vom 18.02.2013 bis 18.03.2013 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).	
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 15.02.2013 hat in der Zeit vom 18.02.2013 bis 18.03.2013 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).	
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2013 hat in der Zeit vom 01.05.2013 bis 31.05.2013 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde in der öffentlichen Bekanntmachung vom 24.04.2013 hingewiesen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden hierüber mit Schreiben vom 25.04.2013 in Kenntnis gesetzt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis 31.05.2013.	
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.06.2013 wurde vom Gemeinderat am 12.06.2013 gefasst. (§ 10 Abs. 1 BauGB).	
Schäftlarn, den 12.07.2013 (Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)	
2	Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 12.07.2013.; dabei wurde auf die Rechtsform der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.07.2013 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Schäftlarn, den 12.07.2013 (Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)	