



Gemeinde Schäftlarn

1. Änderung des Bebauungsplans "An der Leiten"

Präambel

Die Gemeinde Schäftlarn erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB –, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Geltungsbereich:
Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan "An der Leiten" wird durch die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung im festgesetzten Geltungsbereich vollständig ersetzt.
Die nachstehenden Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text haben ausschließlich für den Geltungsbereich der 1. Änderung Gültigkeit.
Maßgebend für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Festsetzungen durch Planzeichen und Text (I)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Wohneinheiten

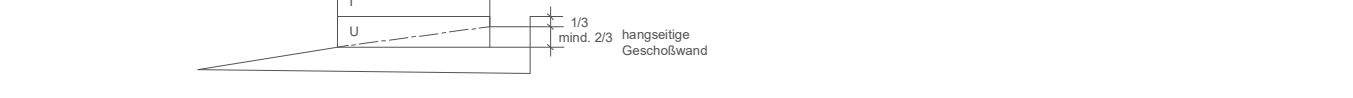
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO: Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.1 **160** Zulässige Grundfläche in m²: Die zulässige Grundfläche wird entsprechend der Nutzungs-schablone in der Planzeichnung für jeden Baurealm gesondert festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf wie folgt überschritten werden:
- für die Errichtung von Balkonen und Terrassen um bis zu 10%
 - für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut bis zu 60%
 - für die Zufahrt zum rückwärtigen Garagengebäude, welches dem Baurealm 04 zugeordnet ist, ist zusätzlich zur Überschreitungsmöglichkeit gemäß Ziffer b), eine Grundfläche von 310m² zulässig, wenn diese wasserdurchlässig ausgebildet ist.

- 1.2.2 Maximal zulässige **Wandhöhe** (WH) in Meter: 6,50m
Die WH wird gemessen zwischen der Oberkante (OK) des Rohfußbodens (RF) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
Die OK RF EG ist so zu situieren, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen um nicht mehr als 30cm überschritten werden (vgl. Zeichenerklärung Ziffer 1.2.3).

- 1.2.3 **657,0** Bezugspunkt für die Situierung der Oberkante des Rohfußbodens in Meter über Normalhöhen-Null z.B. 657,0.

- 1.2.4 **II** Zulässige Anzahl der **Vollgeschosse**:
II+U 1 Vollgeschoss plus 1 Untergeschoss als Vollgeschoss im Gelände: Bei Ausbildung eines Untergeschosses als Vollgeschoss ist die dem Hang zugewandte Geschosswand zu 2/3 von Gelände zu überdecken:



- 1.3 Bau- und Nutzungsgrenzen, Bauweise, Mindestgrundstücksgröße, Wohneinheiten

- 1.3.1 **Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze)**

- 1.3.2 Im gesamten Geltungsbereich gilt die **offene Bauweise**. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

- 1.3.3 Pro Einzelhaus sind 2 **Wohneinheiten**, pro Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.

2. Verkehrsflächen

- 2.1 **Öffentliche Verkehrsfläche, Hinweis: öffentlicher Eigentümerweg**
- 2.2 **Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Park+Ride-Parkplatz"**
- 2.3 **Straßenbegrenzungslinie**
- 2.4 **Zufahrt zur Garage**

3. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

- 3.1 **G** Flächen für Garagen
- 3.2 **Gst** Flächen für Gemeinschaftsstellplätze für die Bauräume 01 bis 04
- 3.3 **M** Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Nebengebäude für Müll. Die zulässige seitliche Wandhöhe auf der Talseite des Nebengebäudes beträgt 2,40m, gemessen ab der Oberkante (OK) des Rohfußbodens (RF) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Außenkante der Dachhaut. Die OK RF darf maximal 0,30m über der OK der südlich liegenden Verkehrsfläche situiert werden.
- 3.4 Garagen sind innerhalb der Bauräume und in den festgesetzten Flächen gemäß Ziffer 3.1 zulässig. Garagen dürfen vollständig oder in Teilen in den Hang integriert werden. In diesem Fall ist ein Flachdach zulässig. Nicht in den Hang integrierte Teile der Garage sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Freistehende Garagen sind mit Satteldach, an das Hauptgebäude angebaute Garagen mit Sattel- oder Puttdach auszubilden. Im Übrigen gelten die Vorgaben der örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn. Die maximal zulässige seitliche Wandhöhe auf der Talseite für Garagen beträgt 3,00m. Vor Garagen ist auf den Baugrundstücken ein Stauraum von mind. 5m vorzusehen. Dieser Stauraum sowie alle Grundstückszufahrten zu offenen Stellplätzen dürfen nicht eingeeignet werden.
- 3.5 **Stellplätze** sind frei auf den Baugrundstücken sowie auf den festgesetzten Flächen gemäß Ziffer 3.2 zulässig.
- 3.6 **Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO** können bis zu einer Grundfläche von 16,00m² ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Sie dürfen eine seitliche Wandhöhe von 3,00m auf der Talseite nicht überschreiten.

4. Anforderungen an die Gestaltung

- 4.1 **Firstrichtung**

5. Grünordnung

- 5.1 **Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Die bestehenden Gehölz- und Gartenflächen sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. In Gehölzflächen mit erhöhtem Fichtenanteil sind klimaresistente Laubbäume zu fördern.
Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. Art und Umfang der Ersatzpflanzung richtet sich nach § 6 der kommunalen Baumschutzverordnung. Wesentlichen sind extensiv zu pflegen. Dazu erfolgt die erste Mahd nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres. Das Mahdgut ist zu entfernen. Pflanzenschutzmittel und Düngung sind unzulässig. Die Fläche ist von Bebauung jeglicher Art (auch Nebenanlagen) freizuhalten.
- 5.2 **Baum zu erhalten**, darf weder beseitigt noch beschädigt werden. **Ausgefallene Gehölze** sind in der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. Art und Umfang der Ersatzpflanzung richten sich nach § 6 der kommunalen Baumschutzverordnung.
- 5.3 **Unbebaute Baugrundstücksflächen** sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig. Stellplätze, Zufahrten und Gehwege sind in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;

- 6.1 **Artenschutzrechtliche Belange (II):** Vermeidung von Barrierewirkungen
Einfriedungen sind ohne Sockel so auszubilden, dass zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun ein Abstand von mind. 0,10m verbleibt.
- 6.2 **Maßnahmen zum Ausgleich (Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung):** Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 1.000m² wird außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplan erbracht. Der Bebauungsplanänderung wird dazu eine 1.000m² große Teilfläche der Fl.-Nr. 1311/1 Gemarkung Schäftlarn zugeordnet, die Bestandteil des kommunalen Ökotothekkonzepts ist. Ziel der Maßnahme am Klingenbach ist die Renaturierung des eutrophierten Grabens durch Räumung der Bachsohle, Anlage von Gehölzgruppen und Hochstaufenfluren im Uferbereich sowie den Verzicht auf intensive Landwirtschaft in den Randflächen. Die Abgrenzung der Teilfläche ist dem Ausgleichsplan im Maßstab 1:500 zu entnehmen, der dem Umweltbericht als Anhang beiliegt.

7. Geländemodellierungen

- 7.1 **Fläche für Aufschüttungen:** Im gekennzeichneten Bereich sind Geländeangleichung durch Aufschüttung und Abgrabungen zulässig, um die privaten und öffentlichen Verkehrsflächen an die bestehenden Erschließungsflächen anzubinden.
- 7.2 Außerhalb der Fläche gemäß Ziffer 7.1 sind Geländemodellierungen mittels bergseitiger Abgrabung und talseitiger Aufschüttung nur ausnahmsweise zulässig, wenn
- bei besonders steilen Hangneigungen das Gelände mehr Gebäudeteile als das festgesetzte Untergeschoss laut Ziffer 1.2.4 überdecken würde, oder
 - bei geringen Hangneigungen die Differenz zwischen bergseitigem und talseitigem Geländeanschnitt geringer als 1,00m ist.
- In beiden Ausnahmefällen ist der Geländeaussgleich zu gleichen Teilen durch Auf- und Abtrag herzustellen.
- 7.3 Stützmauern sind nur in Form von trocken aufgeschichteten und begrünter Natursteinmauern zulässig.
- 7.4 Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Es wird auf den Untersuchungsbericht AZ 230125-1 "Bodenuntersuchung mit Einschätzung der Versickerungs-fähigkeit im Rahmen der Bebauungsplanänderung "An der Leiten" in 82069 Schäftlarn (GHB Consult GmbH, 20.03.2023)" verwiesen. Die Versickerungsanlagen sind nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A138 und DWA-M153 zu planen. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesamt-mitteltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfeststellungsvorschrift - NWFFV - und den dazu-gehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - zu entnehmen.

8. Abstandsflächen

- 8.1 Im Geltungsbereich sind die **Abstandsflächen** gemäß der "Satzung der Gemeinde Schäftlarn über die Tiefe der Abstandsflächen" in der Fassung vom 27.01.2021 zu bemessen.

9. Immissionsschutz

- 9.1 **Im gekennzeichneten Bereich** sind an allen **Fassaden und Dachflächen**, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten eingehalten werden. Für Festlegungen der erforderlichen sind die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109 in der Fassung vom Januar 2018 zugrunde zu legen. Bei Außenbauten von Büroräumen und ähnlich schutzbedürftigen Nutzungen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen. Nächtliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit Außenlärm durch Verkehrsmittel (z.B. Straßenbahn, Bus, Straßenbahn, Straßenbahn, Straßenbahn) oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten, sofern die Lüftung nicht zu leisen, lärmabgemessenen Gebäudesystemen hin erfolgen kann. Zum Schutz der Außenwohnbereiche mit Beurteilungsspielen des Gesamtverkehrslärms (Straße und Schiene) von mehr als 62 dB(A) am Tag sind zum Schutz der Außenwohnbereiche bauliche Schutzmaßnahmen vorzusehen, die sicherstellen, dass in der Mitte des Außenwohnbereichs in 1,50 m Höhe ein Beurteilungsspiel von 62 dB(A) nicht überschritten wird. Bei Verwendung einer Verglasung ist diese mit teilgeöffneten Bauteilen zu versehen. Die Außenwohnbereiche dürfen nicht als Aufenthaltsräume ausgestattet und genutzt werden.

10. Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Strom

- 10.1 Anlagen zur **Nutzung von Sonnenenergie** ist auf allen Dach- und Balkonflächen allgemein zulässig. Die Anlagen sind bündig oder parallel zur Dachhaut anzubringen.

11. Sonstiges

- 11.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung**
- 11.2 Verbindliche Maße, Angabe in Meter

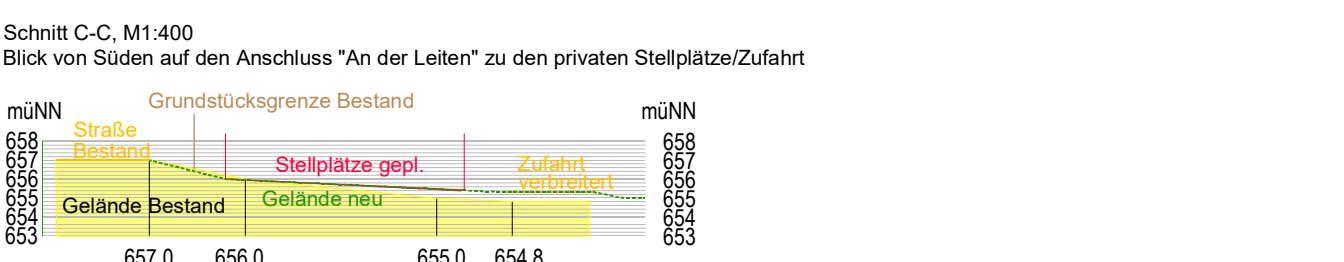
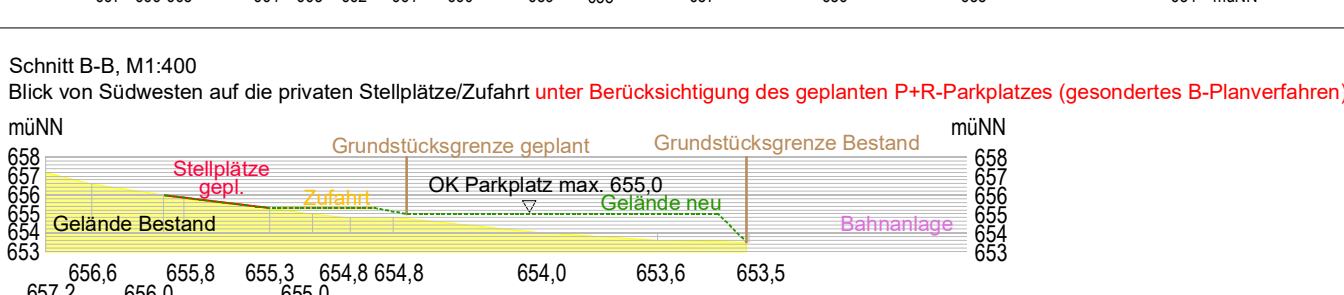
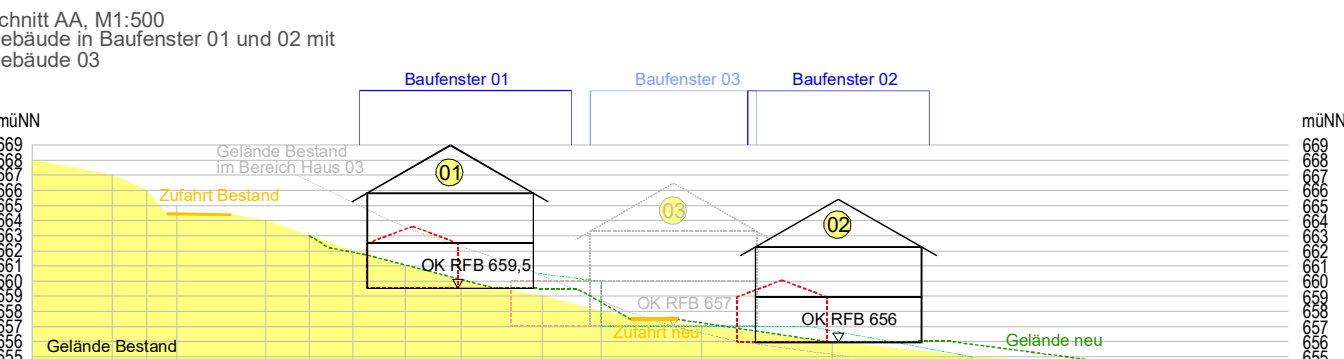
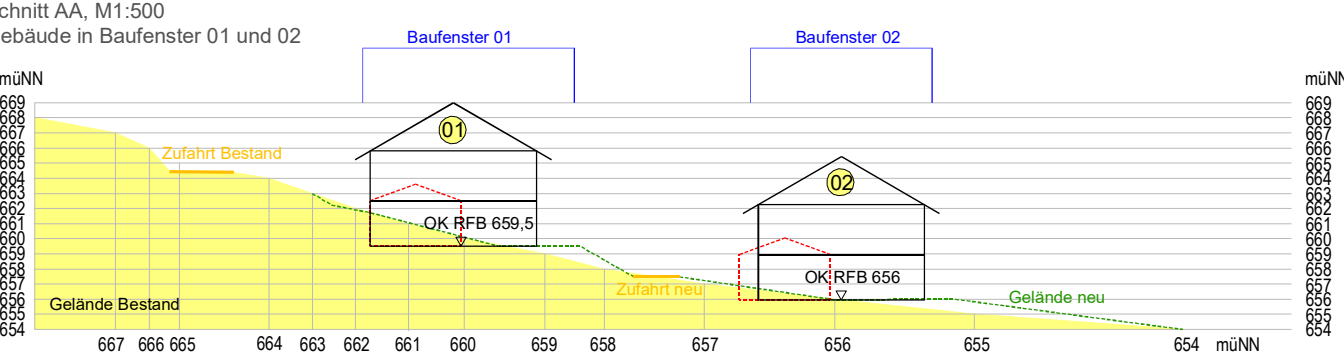
Hinweise durch Planzeichen und Text

1. Grundstücksgrenze mit Flurnummer und Gebäudebestand gemäß Digitaler Flurkarte, Stand 2022
2. Grundstücksgrenzen geplant
3. Geländehöhen Bestand in mNN (gemäß Vermessung durch BauPlan Büro für Bautechnik Traudisch vom 22.07.2021) mit Höhenlinien (Höhenlinienabstand 1m)
4. Gleisanlagen der S-Bahn München (Luftbildauswertung). Für den Geltungsbereich der Änderung liegt eine Schalltechnische Untersuchung (ACCON 03.05.2023) vor. Aufgrund der Nähe zu den Gleisen kommt es zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Tag- und zur Nachtzeit. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmverordnung werden ebenfalls in weiten Teilen des Plangebietes überschritten. Um schädliche Umweltverhältnisse zu vermeiden, sind die festgesetzten Maßnahmen zum passiven Schallschutz gemäß Ziffer 9 einzuhalten. Es liegt eine Erschütterungstechnische Stellungnahme (ACCON GmbH, 03.05.2023) für das Plangebiet vor. Demnach ist in Folge des ausreichenden Abstands zu den Gleisanlagen nicht mit Gefahren von Bauschäden durch Erschütterungen zu rechnen.
5. **Einzelbäume entfallend**

6. Bodendenkmäler: Aufgrund der Nähe zum historischen Ortskern von Hohenschäftlarn, werden im Planungsgebiet frühmittelalterliche Gräber vermutet. Aufgrund dieser Denkmälvormutung besteht eine Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe nach Art. 7.1 BayDSchG.
7. Bodenschutz: Der belebte Oberboden und ggf. kulturell wertvoller Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
8. Altlasten: Bei eventuellen Untergrundverunreinigungen wird auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG hingewiesen.
9. Versorgungsleitungen: Im Planungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.). Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden, die Versorger sind vorab zu informieren. Bei Aufgrabungen sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen (z.B. Räumung der Kabelschalen) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50 m beidseitig der Trassenachse von tiefverwurzelten Bäumen freizuhalten.
10. Abwasser: Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwasserentsorgung zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
11. Niederschlagswasser: Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Bau-grundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Ebenso sind für den Park+Ride-Parkplatz innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ausreichende Versickerungseinrichtungen vorzusehen.
12. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Es wird auf den Untersuchungsbericht AZ 230125-1 "Bodenuntersuchung mit Einschätzung der Versickerungs-fähigkeit im Rahmen der Bebauungsplanänderung "An der Leiten" in 82069 Schäftlarn (GHB Consult GmbH, 20.03.2023)" verwiesen. Die Versickerungsanlagen sind nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A138 und DWA-M153 zu planen. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesamt-mitteltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfeststellungsvorschrift - NWFFV - und den dazu-gehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - zu entnehmen.

13. In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metallflächen zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z.B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.
14. Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.
15. Gefährdung durch Oberflächenwasser: Aufgrund der potentiellen Gefährdung von wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregen wird empfohlen, die Errichtung wasserdichter Keller (weiße Wanne) zu prüfen und Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.
16. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss der Gebäude ist 25 cm über dem Gelände als Mindestmaß zu errichten.
17. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Geländeänderungen (Auflüngen, Aufkantungungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umleiten können, sind unzulässig.
18. Grundwasser / Hangschichtwasser: Im Rahmen der Bodenuntersuchung (vgl. GHB Consult GmbH, 20.03.2023) wurde kein Grundwasser angefahren. Sollte während der Bauphase trotzdem Grund- oder Hangschichtwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt München zu beantragen.
19. Artenschutz (I): Rodungen sind außerhalb der Bruträume von Vögeln vorzunehmen. Rodungen sind zwischen dem 01.03. und 30.08. eines jeden Jahres nicht zulässig. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenver-antwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 IV m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse, Höhlen) von einer qualifizierten Person zu überprüfen. Sollten entsprechende Quartiere vorhanden sein, sind vor der Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Artenschutz-Maßnahmen umzusetzen.
20. Artenschutz (II): Vor Umbau oder Erweiterung von Bestandsgebäuden sind diese durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Fledermaus- oder Brutvogelquartieren hin zu untersuchen. Sollten Fledermäuse nachgewiesen werden, sind Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Individuen in Zusammenarbeit mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde München durchzuführen. Die genannten Gutachten und Nachweise sind dem Antrag auf Baugenehmigung beizulegen.
21. Artenschutzrechtliche Belange (III): Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Grundstücks- und Parkplatzflächen ausschließlich "insektenfreundliche" Lampen mit einem Spektralbereich > 400nm (z.B. LEDs) zu verwenden, die aufgrund ihrer Licht-frequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richt- und Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langjähige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.
22. Artenschutzrechtliche Belange (IV): Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glasteilen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausfertigung des aktuellen wissenschaftlichen Stand entsprechen (s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>).
23. Baumschutz: Es gilt die Verordnung der Gemeinde Schäftlarn über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung, BschVO) in der jeweils gültigen Fassung.
24. Baumschutz bei Baumaßnahmen: Bei baulichen Maßnahmen im Kronen- und/oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die R 508 "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
25. Bei Baumaßnahmen sind die FLI-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vergr-M) zu beachten.
26. Durchwurzelbare Räume bei Neupflanzungen: Für Neupflanzungen sind ausreichende, durchwurzelbare und spartenfreie Räume vorzusehen. Folgende Gesamtvolumina werden empfohlen:
- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 28-30 m³
 - Bäume II. Ordnung (mittels grobe Bäume 15-20 m Höhe): 21-28 m³
 - Bäume III. Ordnung (Kleimbäume bis 15 m Höhe): 13-20 m³
 - Obstbäume: 13-18 m³
27. Infrastrukturelle, immobilienrelevante und sonstige Hinweise der Deutschen Bahn: Bei Baumaßnahmen im Nahbereich der Bahnanlagen ist die DB vorab zu informieren. Sämtliche sicherheitsrelevante Maßnahmen sind zu beachten, v.a. die Sicherheitsabstände sind den Bahnstromleitungen sowie die erforderlichen Abstände von Anpflanzungen. Weder die baulichen Anlagen der DB noch der Betrieb dürfen durch die Baumaßnahme beeinträchtigt werden.
28. Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden dürfen nur so errichtet werden, dass jegliche Blendwirkung in Richtung der Bahnanlagen ausgeschlossen ist. Dazu ist die Ausbreitung eines Blendlichtkegels zu prüfen. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.
29. Ortsgestaltung: Soweit der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft, gilt die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (OBV) in der jeweils gültigen Fassung.
30. Stellplatzsatzung: Soweit der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft, gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzrichtlinien) der Gemeinde Schäftlarn in der jeweils gültigen Fassung.
31. Freiflächengestaltungsplan: Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Neben der Lage von Gebäuden, Terrassen und Zufahrten sowie der geplanten Durchgrünung ist ein Höhenplan (Höhenmaße in mNN) mit Darstellung des Bestandsgebietes sowie der geplanten Geländeangleichung vorzulegen.
32. Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen und Hinweise Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Ausgestellern kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
33. Nutzungs-schablone: Nr. des Baufelds **01 WA** Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet, SO Sondergebiet
Zulässige Grundfläche in m²: **160 II+U** Anzahl der Vollgeschosse (I: 1 Vollgeschoss zulässig, II: 2 Vollgeschosse zulässig) oder Untergeschoss als Vollgeschoss (U)
659,5 Bezugshöhe in m ü. NN zur Situierung der OK EG RF

34. Geländeschnitte mit möglicher, beispielhafter Darstellung der Einbindung der Baukörper und Anlagen in das Gelände:



Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die 1. Änderung des Bebauungsplans "An der Leiten" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3.1 BauGB: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4.1 BauGB: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Beratung über eingegangene Stellungnahmen: Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde am im Gemeinderat abgewogen und der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf der Bebauungsplanänderung gefasst.
- Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3.2 BauGB: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Die Planunterlagen konnten dabei sowohl auf der Homepage der Gemeinde Schäftlarn als auch als Papierfassung im Rathaus eingesehen werden.
- Behördenbeteiligung nach § 4.2 BauGB: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden erfolgte ausschließlich auf elektronischem Wege.

7. Beratung über eingegangene Stellungnahmen: Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde am im Gemeinderat abgewogen und Änderungen beschlossen, die die Grundzüge der Planung aber nicht verändern.
8. Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 1. Änderung des Bebauungsplans "An der Leiten" in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Schäftlarn, den Christian Fürst, Erster Bürgermeister Siegel
9. Ausgefertigt, Schäftlarn, den Christian Fürst, Erster Bürgermeister Siegel
10. Bekanntmachung: Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.
- Schäftlarn, den Christian Fürst, Erster Bürgermeister Siegel

Gemeinde Schäftlarn Landkreis München

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "An der Leiten"

Entwurf

erstellt: 28.06.2023
geändert: 24.01.2024
31.03.2025 (Änderungen im Vergleich zum vorherigen Entwurf in rot)

Bearbeitet/in: Bad Kohlgrub, den 31.01.2025

Prof. Dr. U. Probst-Haider
Dipl.-Ing. B. Reiser

Dr. Ulrike Probst-Haider

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Institut für Ökologische Forschung

HRB 289665
Geschäftsführung: Prof. Dr. Dipl.-Ing. Ulrike Probst-Haider
Stadtplaner: SRL, Freie Landschaftsarchitekten BDLA

Gehweg 1
82433 Bad Kohlgrub
fon 0049-09845-72 72 130
office@agl-probst.de | www.agl-probst.de

Koordinatensystem ETRS89 UTM32-N
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt
geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei
der Vermessung sind etwaige
Differenzen auszugleichen.