

Gemeinde

Schäftlarn

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr.57

An der Aufkirchner Straße II

Planung

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

Bearbeitung

Martin

QS: Goetz

Aktenzeichen

SAN 2-56

Plandatum

25.06.2025

04.03.2025 (erneuter Entwurf)

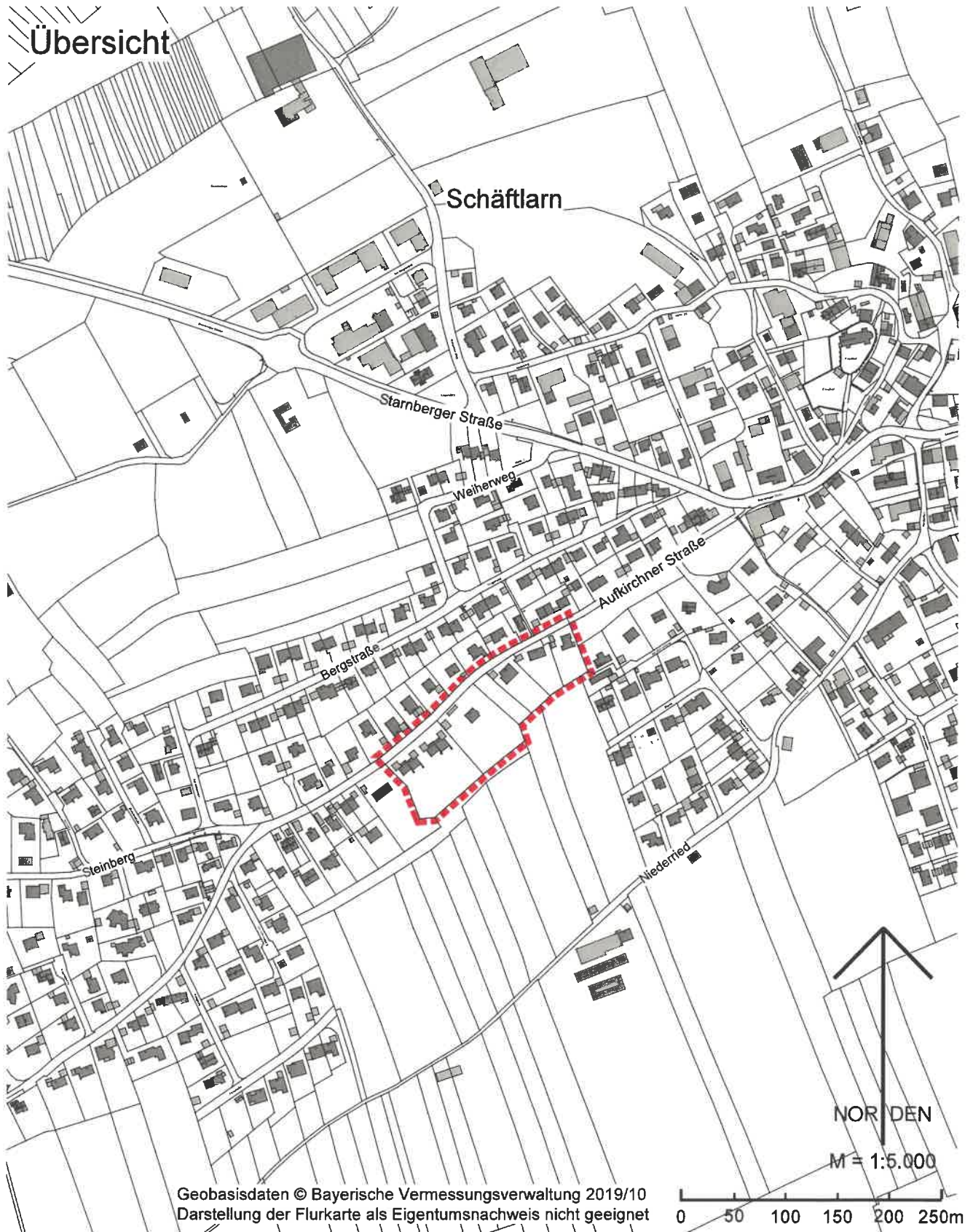
23.10.2024 (erneuter Entwurf)

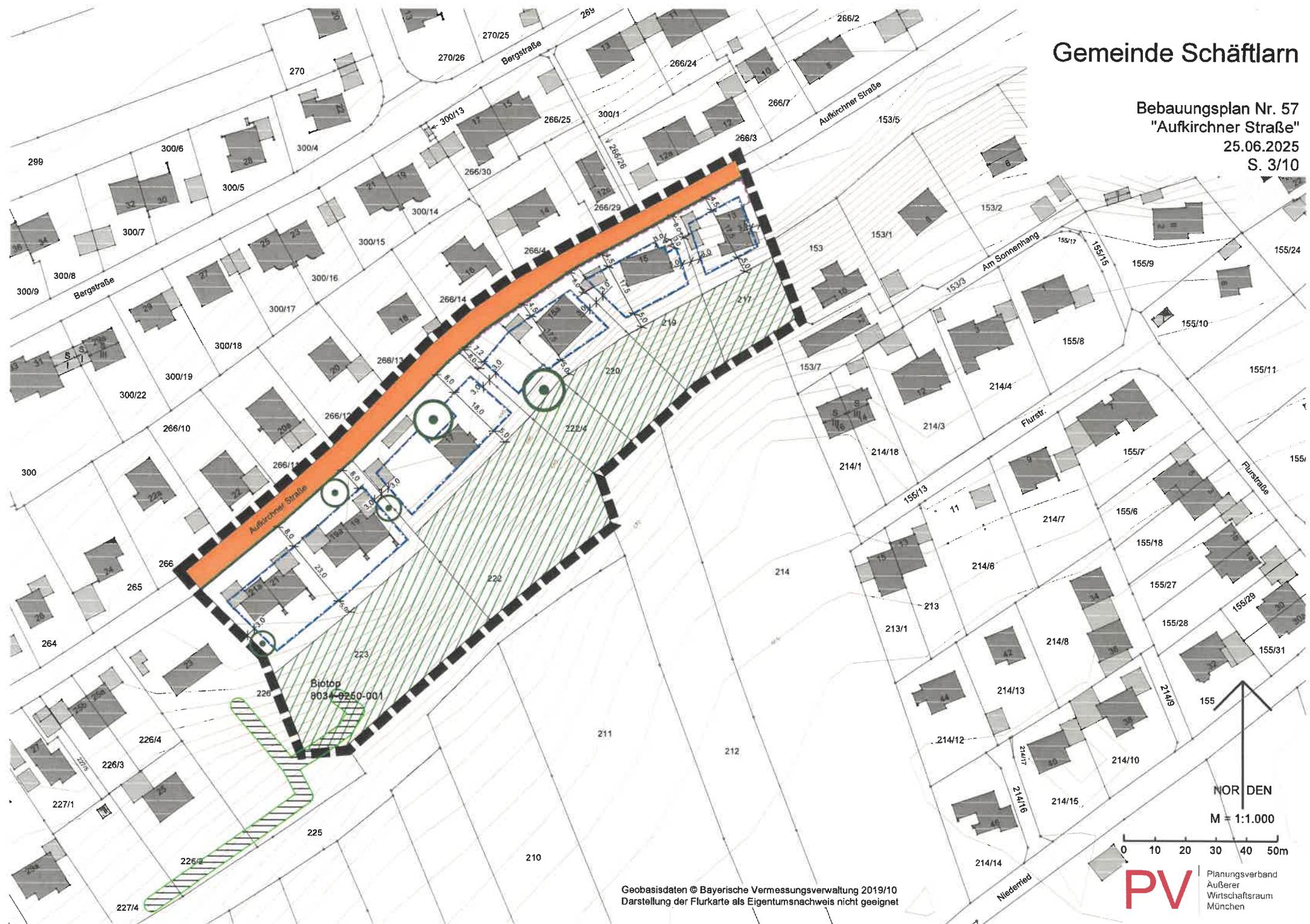
15.11.2023 (Entwurf)

14.12.2022 (Vorentwurf)

Satzung

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.





Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich neben den Vorgaben dieses Bebauungsplanes nach den Regelungen des § 34 BauGB.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs


2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 2.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

- 2.1.1 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- 2.2  Baugrenze

- 2.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Balkone ausnahmsweise um bis zu 2,5 m, für Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 5 m und für Vordächer um bis zu 6,5 m bis zu einer Grundfläche von maximal 25 m² überschritten werden.

- 2.3.1  Flächen für Kellergeschosse
Kellergeschosse sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

3 Verkehrsflächen


- 3.1  Straßenbegrenzungslinie

- 3.2  öffentliche Verkehrsfläche

- 3.3 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

4 Grünordnung

- 4.1  zu erhaltender Baum

- 4.2  In der Gartenzone sind Nebenanlagen unzulässig. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten und mit weiteren Bepflanzungen zu ergänzen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur außerhalb von Wurzelbereichen geschützter Bäume und lediglich bis 1,5 m zulässig.
- 4.3 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ersatzpflanzungen für ausgefallene Gehölze sind entsprechend der Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn in der jeweils gültigen Fassung vorzunehmen.
- 4.4 Mindestpflanzqualitäten:
Sträucher sind als standortgerechte, heimische Sträucher in der Pflanzqualität versetzte Sträucher 60-100 cm zu pflanzen.
Für die Mindestpflanzqualitäten für Bäume gilt die Baumschutzverordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung, in welcher die Mindestpflanzqualitäten für ausgefallene Bestandsbäume genau definiert sind.
- 4.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke 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.


5 Artenschutz

- 5.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen.

6 Bemaßung


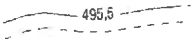
- 6.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1.1.1  Biotop Nr.8034-0250-001 „Hecke am südlichen Ortsrand von Hohenschäftlarn“

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze

- 2 223 Flurstücksnummer, z.B. 223
- 3  bestehende Bebauung
- 4  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN
- 5 **Abstandsflächen**
Es gilt die Satzung der Gemeinde Schäftlarn über die Tiefe der Abstandsflächen (Abstandsflächenverordnung – AFS) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 6 **Stellplätze**
Es gilt die Stellplatzverordnung der Gemeinde Schäftlarn in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 7 **Bauliche Gestaltung**
Es gilt die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 8 **Baumschutz**
Es gilt die Verordnung der Gemeinde Schäftlarn über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung, BschoVO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 9 **Grünordnung**
- 9.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
- 9.2 Bei baulichen Maßnahmen und der Gartengestaltung im Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die derzeit gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.

- 9.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

I. Ordnung (Großbäume über 20 m Endwuchshöhe):

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Betula pendula - Sand-Birke
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Ulmus carpiniifolia - Feld-Ulme

II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Endwuchshöhe):

Acer campestre - Feld-Ahorn
Alnus incana - Grau-Erle
Alnus spaethii - Purpur-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche
Pinus sylvestris - Wald-Kiefer
Populus tremula - Zitter-Pappel
Pyrus pyraeaster - Wild-Birne
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Salix alba - Silber-Weide
Sorbus domestica - Speierling

III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Endwuchshöhe):

Acer monspessulanum - Felsen-Ahorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Malus sylvestris - Wild-Apfel
Sorbus aria - Mehlbeere (nicht in beengten Situationen, da Ausfall nach Schnitt)
Sorbus torminalis - Elsbeere
+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Amelanchier ovalis - Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Rosa gallica - Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia - Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa - Wein-Rose

- 9.4 Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Biotop 8034-0250-001 „Hecke am südlichen Ortsrand von Hohenschäftlarn“. Die Funktionen des Biotops dürfen nicht beeinträchtigt werden und sind zu sichern.

10 Artenschutz

- 10.1 Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03.-30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter §39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Bäume sind vor Fällungen auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzte Nester und Höhlungen zu prüfen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

10.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

11 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

12 Oberflächenwasserbeseitigung

12.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, muss, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben und die Anwendungsvoraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erfüllt sind, auf dem Grundstück breitflächig versickert werden.

12.2 Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das Merkblatt DWA-A-102 verwiesen.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.

12.3 Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Die Verluste wichtiger Bodenfunktionen durch Flächenversiegelungen sind abzumildern.

12.4 Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser, auch von Fremdeinzugsgebieten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke abfließt. § 37 WHG ist zu beachten. Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) dürfen nicht durchgeführt werden, wenn dadurch wild abfließendes Wasser aufgestaut oder schädlich umgelenkt werden könnte.

12.5 In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereich vorhanden sein.

13 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Ggf. sollten Keller, Kellerfenster und Lichtschächte druckwasserdicht ausgebildet werden. Um Eindringen von wild abfließendem Oberflächenwasser an Gebäudeöffnungen zu vermeiden, ist auf einen ausreichenden Abstand zwischen Fertig-Fußboden und dem geplanten Gelände zu achten.

Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden oder das Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet oder aufgeschlossen wird, ist dies dem Landratsamt München mitzuteilen um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

14 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

15 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
- Gemeinde Schäftlarn, Starberger Str. 50, 82069 Hohenschäftlarn

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2019. 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 17.7.2025


PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde

18. JULI 2025
Schäftlarn, den
Christian Fürst, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2022 hat in der Zeit vom 30.01.2023 bis 03.03.2023 durch Veröffentlichung im Internet und eine öffentliche Auslegung stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind am 11.01.2023 entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis 03.03.2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2022 auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2024 bis 26.07.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2023 und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2024 bis 26.07.2024 eingeholt.
6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.11.2024 bis 13.12.2024 erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Veröffentlichung und der Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt wird.
7. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2024 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.11.2024 bis 13.12.2024 erneut eingeholt.
8. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2025 bis 28.03.2025 erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Veröffentlichung und der Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt wird.
9. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.03.2025 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2025 bis 28.03.2025 erneut eingeholt.

10. Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.06.2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.06.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schäftlarn, den 26. JUNI 2025



Christian Fürst
Christian Fürst, Erster Bürgermeister

11. Ausgefertigt

Schäftlarn, den 18. JULI 2025



Christian Fürst
Christian Fürst, Erster Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 23. JULI 2025 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schäftlarn, den 23. JULI 2025



Christian Fürst
Christian Fürst, Erster Bürgermeister

