



## Einfacher Bebauungsplan Nr. 61 „Östlich der Zechstraße und westlich der Fischerschlossstraße“ in Hohenschäftlarn/Zell gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplans Nr. 61 "Zwischen Zechstraße und Fischerschlossstraße" umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Schäftlarn diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

### Festsetzungen durch Planzeichen und Text

#### 1. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Wohneinheiten

##### 1.1 Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)**, hier z.B. 0,25:

1.1.2 Die in Ziffer 1.1.1 festgesetzte GRZ darf gemäß §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die **Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO** bis zu maximal 50% überschritten werden. Zusätzlich zu dieser Überschreitungsmöglichkeit ist auf dem Grundstück des Baufelds 05 eine zusätzliche Überschreitung der zulässigen Gesamtgrundfläche um 70m<sup>2</sup> ausschließlich für die Errichtung einer rückwärtigen Zufahrt zulässig.

1.1.3 Maximal zulässige **Wandhöhe (WH)** in Meter: 6,30m  
Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen der Oberkante (OK) des Fertigfußbodens (FF) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.  
Die OK FF ist so zu situieren, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen um nicht mehr als 0,30m überschritten werden.

Bezugshöhe für die Situierung der OK FF im untersten Vollgeschoss in Meter über Normalhöhennull (NHN), z.B. 672,00

1.1.4 Zulässige **Anzahl der Vollgeschosse**: II

##### 1.2 Baugrenzen, Bauweise, Mindestgrundstücksgröße, Wohneinheiten

1.2.1 Baugrenze

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

1.2.3 Die **Mindestgröße** für Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 500 m<sup>2</sup> und 350m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte.

1.2.4 Pro Wohngebäude sind **2 Wohneinheiten** zulässig.

#### 2. Anforderungen an die Gestaltung

2.1 verbindliche **Firstrichtung**; Abweichungen bis 7° sind zulässig

#### 3. Verkehrsflächen / Flächen mit Leitungsrechten

3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün

3.2 Private Straßenverkehrsflächen

3.3 Straßenbegrenzungslinie

3.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

3.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

3.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Fläche mit Trinkwasserleitung der Gemeinde)

#### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Erhaltung: Bäume

#### 5. Flächen für die Entsorgung

5.1 Temporäre **Abstellflächen für Müllbehälter während der Abfuhrzeiten für die Baufelder 13 bis 18**: innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entlang der Fischerschlossstraße eine Gemeinschaftsfläche zur temporären Bereitstellung der Mülltonnen vorzusehen. Pro Baufeld ist eine Fläche von mind. 1,50m<sup>2</sup> erforderlich. Die Abstellfläche kann im Bereich des Baulands oder im Bereich der privaten Verkehrsfläche situiert werden.

#### 6. Flächen für Stellplätze

6.1 Die **Anzahl und Beschaffenheit der nachzuweisenden Stellplätze** richtet sich nach der kommunalen Satzung zur Herstellung von Stellplätzen in der jeweils gültigen Fassung.  
Für die Baufelder 13 bis 18 ist **einer der nachzuweisenden Stellplätze** unmittelbar angrenzend an die private Erschließungsstraße zu situieren und als offener Stellplatz zu gestalten. Dabei gilt:  
Im Bereich der Grundstücke der Baufelder 13 und 16 können diese Stellplätze rechteckig oder parallel zum Straßenrand errichtet werden.  
Auf den Grundstücken der Baufelder 14, 15, 17 und 18 sind diese ausschließlich straßenparallel zulässig. Eine Abweichung von der Situierung der straßenparallelen Stellplätze kann auf den Grundstücken der Baufelder 15 und 18 ausnahmsweise zugelassen werden.

#### 7. Sonstige Planzeichen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Abgrenzung zwischen Teilflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur **GRZ**

7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Abgrenzung von Teilflächen innerhalb der Baugrenzen mit unterschiedlich festgesetzten **Firstrichtungen**

7.4 Verbindliche Maße, Angabe in Meter

#### 8. Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Soweit der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft, gilt die Örtliche Bauvorschrift zur **Ortsgestaltung** der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV) in der jeweils gültigen Fassung.

8.2 Es gilt die Verordnung der Gemeinde Schäftlarn über den **Schutz des Bestandes an Bäumen** (Baumschutzverordnung, BschVO) in der jeweils gültigen Fassung.

8.3 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.

### Hinweise durch Planzeichen und Text

1. Grundstücksgrenze mit Flurnummer

2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3. Höhenpunkte mit Angabe der Höhe in müNNH (Vermessung durch Gemeinde); rote Punkte dienen als Anhaltspunkt für die Festsetzung der Bezugshöhe (Bestand+10cm+gerundet auf 5er)  
Höhenlinien im Abstand von 1m gemäß DGM1 (www.geodaten-online.de)

4. Nutzungsschablone: Bezeichnung des Baufelds  
Zulässige Grundflächenzahl GRZ  
Bezugshöhe in müNNH zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe

5. Bodendenkmäler: Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.

6. 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 Schutzabstände (i.d.R. 0,50 m beidseitig der Kabelachse) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50 m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzligen Bäumen freizuhalten.

7. Abwasser: Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

8. Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A138 und DWA-M153 zu planen. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - zu entnehmen.

9. 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.

10. Lichtgräben sollten nicht zugelassen werden oder gegen eindringendes Wasser geschützt werden.

11. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss der Gebäude ist 25 cm über dem Gelände als Mindestmaß zu errichten.

12. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind unzulässig.

13. Grundwasser / Hangschichtwasser: Angaben zum Vorkommen von Grund- oder Hangschichtwasser liegen nicht vor. Sollte während der Bauphase Grund- oder Hangschichtwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt München zu beantragen.

14. Freiflächengestaltungsplan: Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Neben der Lage von Gebäude, Terrassen und Zufahrten sowie der geplanten Durchgrünung, ist ein Höhenplan (Höhenmaße in müNN) mit Darstellung des Bestandsgeländes sowie der geplanten Geländeangleichung vorzulegen.

15. Altlasten: Hinsichtlich eventueller Untergrundverunreinigungen wird auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG) hingewiesen.

16. Artenschutz (I): Rodungen sind außerhalb der Brutzeiträume von Vögel vorzunehmen. Rodungen sind zwischen dem 01.03. und 30.09. eines jeden Jahres nicht zulässig.

17. 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 können, sind entsprechende 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.

18. Artenschutzrechtliche Belange (III): Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Grundstücksflächen ausschließlich "insektenfreundliche" Lampen mit einem Spektralbereich > 400nm (z.B. LEDs) zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

19. Zulässigkeit eines Vorhabens: Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 34 BauGB.

20. Baumschutz: Bei Baumaßnahmen im Nahbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren) zu beachten.

Gemeinde Schäftlarn  
Landkreis München

## Einfacher Bebauungsplan Nr. 61 „Östlich der Zechstraße und westlich der Fischerschlossstraße“ in Hohenschäftlarn/Zell

gemäß § 13a BauGB

Bearbeiter/in:

Prof. em. Dr. U. Pröbstl-Haider  
Dipl.-Ing. B. Reiser

Bad Kohlgrub, den 25.02.2026

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider



Koordinatensystem ETRS89\_UTM32-N  
Planzeichnung auf der Grundlage der  
amtlichen digitalen Flurkarte. Keine Gewähr  
für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind  
etwaige Differenzen auszugleichen.

**AGL**  
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH  
Institut für Ökologische Forschung

Gehweg 1  
82433 Bad Kohlgrub  
fon 0049-(0)8845-75 72 630  
office@agl-gmbh.com | www.agl-gmbh.com