

Gemeinde

Schäftlarn

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 63

„Westlich der Münchner Straße“

Hohenschäftlarn

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: goe

Aktenzeichen

SAN 2-58

Plandatum

18.03.2026

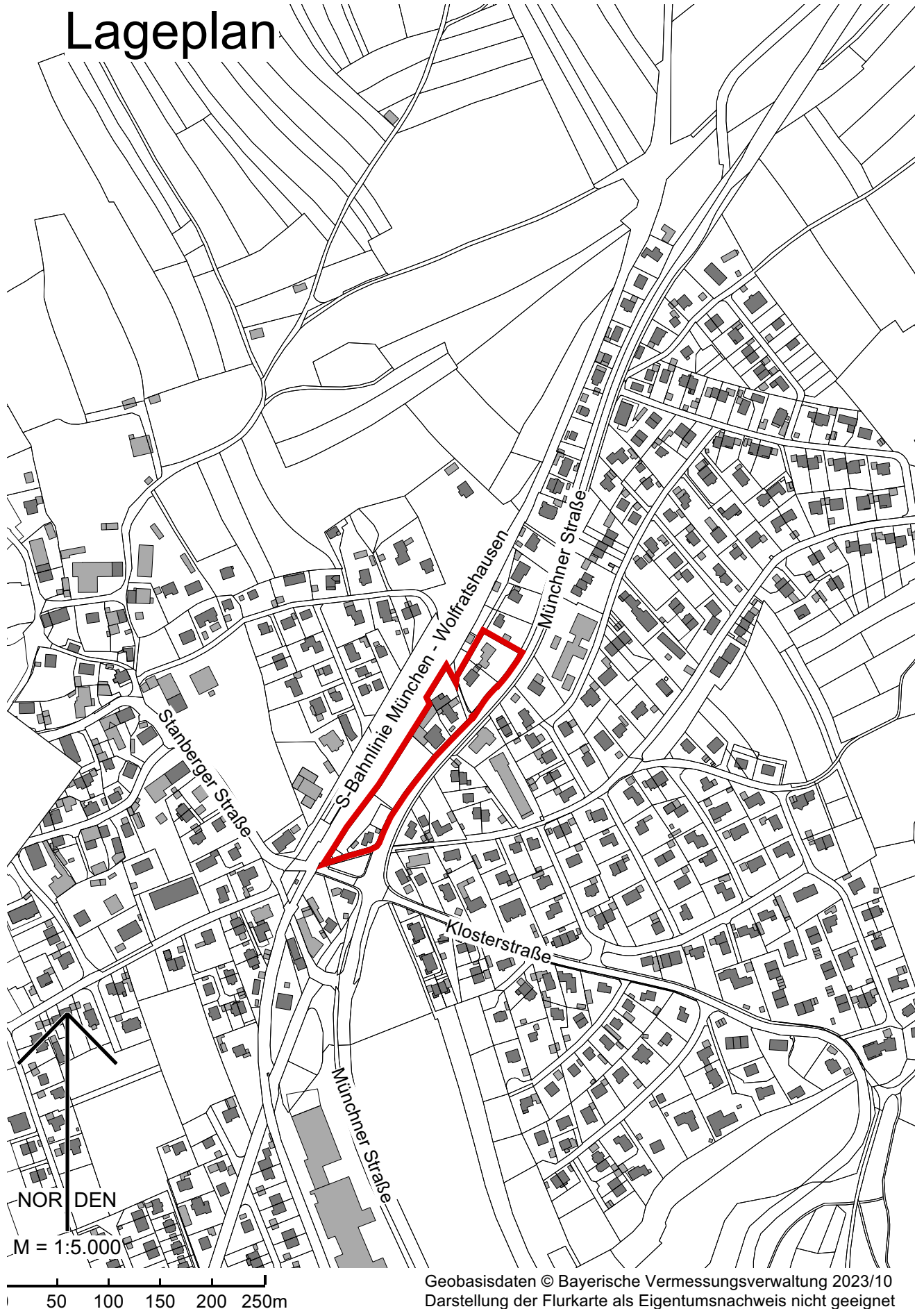
30.07.2025 (Entwurf)

Hinweis: Inhaltliche Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung sind gekennzeichnet: Unveränderte Festsetzungen sind in schwarzer Schrift, Ergänzungen/ Änderungen in **roter Schrift** gesetzt, auf entfallene Stellen wird durch [~~Streichung~~] hingewiesen. Differenzierungen in der Textfarbe und gestrichene Textteile sind nicht inhaltlicher Bestandteil dieser Fassung, sondern dienen lediglich als unverbindliche Orientierungshilfe.

Satzung

Die Gemeinde Schäftlarn erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Lageplan



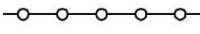


Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023/10
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

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
- 1.2  ~~Abgrenzungen unterschiedlicher Arten des Bebauungsplans (BP), hier: einfacher BP MU 1, qualifizierter BP MU 2~~
- 1.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhe und Zahl der Vollgeschosse)



2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **MU** Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO mit folgender Gliederung:
- 2.1.1 Im **MU 1** und **MU 2** sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für **Verwaltungen sowie für kirchliche**, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 2.1.2 Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- 2.1.3 **Eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben in einer Weise, die eine Agglomeration mit überörtlicher Anziehungskraft bewirkt, ist unzulässig.**
- 2.1.4 Im **MU 2** ist gemäß § 6a Abs. 4 Satz 4 **BauNVO** mindestens die Geschossfläche eines Vollgeschosses für gewerbliche Nutzung zu verwenden. Im Erdgeschoss ist an der Straßenseite (Münchner Straße) eine Wohnnutzung nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung (nur **MU 2**)

- 3.1 **GR 1.440** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 1.440 qm
- 3.1.1 ~~Für Tiefgaragen wird eine zusätzliche Grundfläche von 360 m² festgesetzt.~~



- 3.1.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 3.2  **654,7** Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 654,7 m ü. NHN
- 3.3 **WH 7,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 7,5 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom **im jeweiligen Bauraum** festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.4 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,0 m.
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut
- 3.5 ~~Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt min. 0,3 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt.~~ **Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden muss min. 0,3 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.**
- 3.6 **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen
- 4.1  Baugrenze
- 4.1.1 **Die Baugrenze, die nicht auf Grundstücksgrenzen zum Liegen kommen, dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 1,5 m und bis zu einer Fläche von 50,0 m² überschritten werden.**
- 4.2 ~~Im **MU 2** darf ohne Beachtung der Abstandsflächensatzung bis an die festgesetzten Baugrenzen gebaut werden.~~ **Im MU 2 wird die Tiefe der Abstandsflächen durch die festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den zulässigen Wand- und Firsthöhen bestimmt. Wenn Baugrenzen auf Grundstücksgrenzen verlaufen, wird Grenzbau festgesetzt.**
- 4.3 Für **MU 1** gilt: Grenzbebauung wird an den Grundstücksseiten, an denen Baugrenzen auf Grundstücksgrenzen liegen, für zulässig erklärt In allen anderen Fällen gilt die gemeindliche Abstandsflächensatzung.
- 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 5.1  Fläche für Garagen
~~Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.~~

- 5.2  Fläche für Stellplätze
Offene Stellplätze sind im **MU 2** nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 5.3  Fläche für Tiefgarage
Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, Carports mit einer Fläche von insgesamt 20 m² und offene Stellplätze (gilt nur für **MU1**) sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.


6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Als Dachform für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis 35° zulässig.
- 6.1.1 Satteldächer von Hauptgebäuden müssen an der Traufe mit einem Dachüberstand von mindestens 30 cm und am Ortgang (Giebel) von mindestens 50 cm hergestellt werden.
- 6.1.2 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.
- 6.1.3 Dacheinschnitte und Laternendächer (zurückgesetzte Dachgeschosse) sowie Dachterrassen sind unzulässig.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3 ~~Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.~~ Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege, Abstellflächen und weitere befestigte Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, durch Rasenfugenpflaster, Pflaster mit offenen Fugen - Fugenanteil >10% - Rasengittersteinen oder Schotterrassen).

8 Grünordnung

- 8.1  zu pflanzender, **standortgerechter Laubbaum**
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 6,0 m abweichen.
- 8.2 ~~Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten. Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung sind unzulässig.~~ **Unbebaute Baugrundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für andere Nutzungen benötigt werden, wasseraufnahmefähig zu gestalten, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Unzulässig sind Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).**
- 8.3 Im **MU1** ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, ~~heimischer~~ Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.

Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:

Laubbäume **mind.** 3. Wuchsordnung (Endwuchshöhe bis 10 m): Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm ~~oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm~~
- 8.4 Im **MU2** sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 2 standortgerechte ~~heimische~~ Sträucher zu pflanzen.

Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:

Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60-100 cm
- 8.5 Öffnungslose Fassaden sind ab einer Fläche von 50 qm in bodengebundener Ausführung mit einem Klettergehölz je 2,0 laufenden Metern zu begrünen. Für Pflanzungen von Klettergehölzen sind standortgerechte, heimische Kletter-, Rank- oder Schlingpflanzen, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm mit mindestens 8 Trieben zu verwenden.
- 8.6 Oberirdische Stellplätze sind durch Pflanzung eines heimischen Laubbaums nach jedem fünften Stellplatz zu gliedern.

- 8.7 Der durchwurzelbare Raum für Neupflanzungen bei jeweils mind. 1,5 m Tiefe der Baumgrube wird wie folgt festgesetzt:
- Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³
 - Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m³
 - Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m³
- Auf unterbauten Flächen können Bäume 3. Ordnung in Pflanzgruben mit einer abweichenden Tiefe von mind. 1,0 m gepflanzt werden.
- 8.8 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 8.9 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.
- 8.10 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität **und gleichwertiger Wuchsordnung** spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 9 Artenschutz
- 9.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm auszuführen.
- 9.2 ~~Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Bei unvermeidbaren Fällungen während der Brutzeit ist durch qualifiziertes Sachpersonal zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.~~
- 9.3 Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen. Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.
- 9.4 Abzureißende Gebäude sind vor dem Abbruch auf das Vorhandensein von Tieren, insbesondere von Fledermäuse, zu kontrollieren und diese sind ggf. umzusiedeln. Die notwendigen Maßnahmen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 9.5 Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen mit mehr als 6 m² auf Markierungen, Einfärbungen oder andere Methoden zurückzugreifen, die das Kollisionsrisiko minimieren. Empfohlen werden die Leitfäden „Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen“ (LAG VSW 2021), „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ (LfU 2021) und „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler 2023).

10 Immissionsschutz



10.1 Verkehrslärm






- 10.1.1 Im Plangebiet sind schutzbedürftige Räume durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden. **Beruhigte Innenhöfe und geschlossene Laubengänge können hier umgesetzt werden.** Ausnahmsweise kann von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und ausreichender Schallschutz gewährleistet wird.
- 10.1.2 Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1, Abschnitt 9.4 erfüllen. Die Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Anlage 4–6 der schalltechnischen Untersuchung ACB-1024-246318/02 dargestellt. Im ungünstigsten Fall ergeben sich $R'_{w,ges}$ von bis zu 44 dB. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.
- 10.1.3 Verfügen Schlaf- und Kinderzimmer nur über zum Lüften notwendige Fenster an Fassaden mit Beurteilungspegeln aus Verkehrslärm größer 45 dB(A) im Nachtzeitraum, sind die betreffenden Räume mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen oder in der Wirkung vergleichbaren Einrichtungen (z.B. zentrale Be- und Entlüftungseinrichtungen) auszustatten.**
- 10.1.4 An Fassaden mit Beurteilungspegeln >63 dB(A) im Tagzeitraum ist die Anordnung von Außen-wohnbereichen (Balkonen, Terrassen) nicht zulässig.**
- ~~10.1.5 Für zum Schlafen nutzbare Räume mit Pegeln von nachts größer 45 dB(A) ist ein schallgedämmtes Belüftungskonzept vorzusehen.~~
- ~~10.1.6 Bei der Umsetzung gewerblicher Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches dürfen keine Lkw-Bewegungen im Nachtzeitraum erfolgen.~~

11 Bemaßung

- 11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 3 1158 Flurstücksnummer, z.B. 1158

- | | | |
|---|---|---|
| 4 |  | bestehende Bebauung |
| 5 |  | abzubrechende Bebauung |
| 6 |  | Baum Bestand (außerhalb Geltungsbereich) |
| 7 |  | Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN |
| 8 |  | 50,00 m-Abstand zur Bahnlinie |

Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen. Diese Auswirkungen auf Wohngebäude sind bis zu einem Abstand von 50,00 m zu Eisenbahnlinien nicht mit Sicherheit auszuschließen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen (Schallschutz) sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten vorzusehen bzw. vorzunehmen. Die Sicherheit des Bahnbetriebs darf durch Blendwirkung, Reflexionen und andere Sichteinschränkungen vor, während und nach der Baumaßnahme nicht beeinflusst werden.

- 9 Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Schäftlarn in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen
 - Abstandsflächensatzung - AFS
 - Örtliche Bauvorschrift
 - Baumschutzverordnung
 - **Satzung über die Zulässigkeit und die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung)**

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden einzelne Vorgaben der Satzungen/ Verordnungen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzt.

- 10 Grünordnung
- 10.1 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.

- 10.2 ~~Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.~~ Bei baulichen Maßnahmen und Maßnahmen der Freiflächengestaltung im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
- 10.3 Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.
- 10.4 Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen oder zwischen Stellplätzen sind deren Baumscheiben mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahrschäden und vor Verdichtung zu schützen.
- 10.5 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume 1. Wuchsordnung		
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	als Straßenbaum geeignet mit Einschränkungen
Quercus cerris	Zerr-Eiche	als Straßenbaum geeignet
Quercus petraea	Trauben-Eiche	als Straßenbaum geeignet
Quercus robur	Stiel-Eiche	als Straßenbaum geeignet mit Einschränkungen
Tilia cordata	Winter-Linde	als Straßenbaum geeignet mit Einschränkungen
Tilia tomentosa `Brabant´	Brabanter Silber-Linde	als Straßenbaum geeignet

Bäume 2. Wuchsordnung		
Acer campestre	Feld-Ahorn	als Straßenbaum geeignet mit Einschränkungen
Acer platanoides `Allershausen´	Spitz-Ahorn `Allershausen´	als Straßenbaum geeignet
Alnus incana	Grau-Erle	als Straßenbaum geeignet mit Einschränkungen
Alnus spaethii	Purpur-Erle	als Straßenbaum geeignet
Carpinus betulus `Fastigiata´	Pyramiden-Hainbuche	als Straßenbaum geeignet
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	als Straßenbaum geeignet
Pyrus pyraeaster	Holz-Birne / Wild-Birne	
Quercus robur `Fastigiata´	Säulen-Eiche	als Straßenbaum geeignet
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum	als Straßenbaum geeignet mit Einschränkungen
Sorbus domestica	Speierling	
Sorbus intermedia `Brouwers´	Schmalkronige Mehlbeere	

Tilia euchlora	Krim-Linde	als Straßenbaum geeignet
Ulmus pumila	Sibirische Ulme	im Straßenbaumtest seit 2022

Bäume 3. Wuchsordnung		
Acer campestre `Elsrijk`	Feld-Ahorn `Elsrijk`	als Straßenbaum geeignet
Acer monspessulanum	Felsen-Ahorn	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Fraxinus ornus	Blumen-Esche	als Straßenbaum geeignet
Malus tschonoskii	Scharlach-Apfel	als Straßenbaum geeignet
Malus sylvestris	Wild-Apfel	

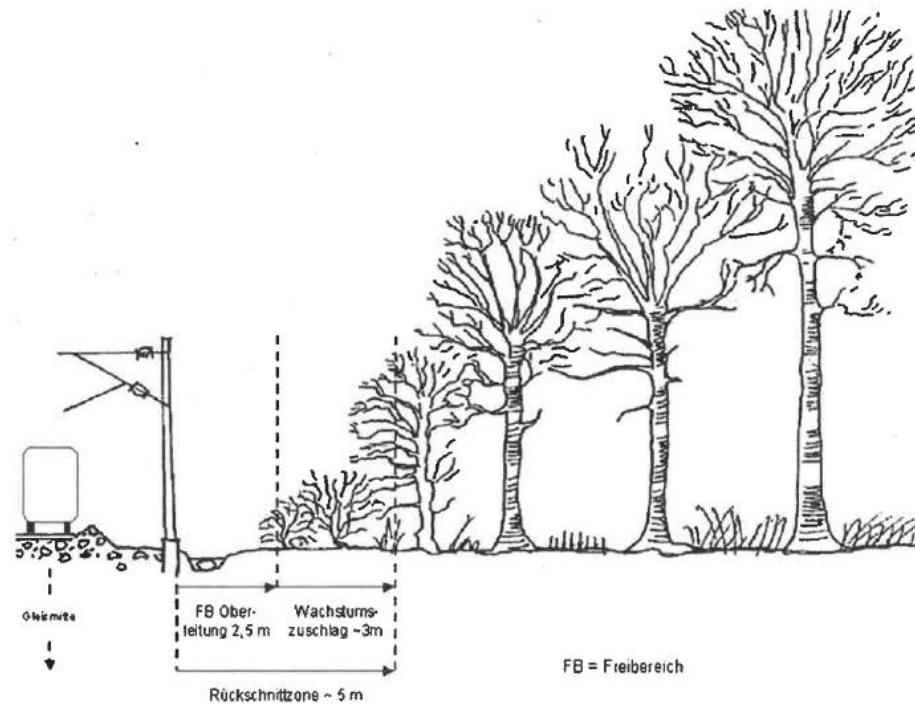
Die Bemerkung zur Eignung als Straßenbaum bezieht sich auf die GALK-Liste.

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

Klettergehölze	
Clematis alpina	Alpen-waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Herdera helix	Gewöhnlicher Efeu
Lonicera carpinifolium	Echtes Geißblatt
Rosa arvensis	Kriech-Rose

10.6 Standsicherheit

Für Bepflanzungen und Erhalt von Gehölzen ist im sicherheitsrelevanten Bereich regelmäßig die Standsicherheit zu überprüfen. Dies betrifft alle Gehölze, deren tatsächliche Wuchshöhe größer als der Abstand zum Gleis ist. Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze).



Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

11 Artenschutz

Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Bei unvermeidbaren Fällungen während der Brutzeit ist durch qualifiziertes Sachpersonal zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

12 Immissionsschutz

Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung bzw. Genehmigungs-Freistellungsverfahren vor Baubeginn ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegender Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel nachweist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung des Landratsamts möglich (z.B. Büronutzung).

13 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.

14 Oberflächenwasserbeseitigung

14.1 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.

14.2 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. **Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU-M Nr. 4.5/5, DWA-A 138-1, DWA-M 153) zu entnehmen.**

14.3 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.

14.4 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. Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) dürfen nicht durchgeführt werden, wenn dadurch wild abfließendes Wasser aufgestaut oder schädlich umgelenkt werden könnte.

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

- 14.6 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
- 14.7 In den Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbelche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z.B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.
- 14.8 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 Grundwasser
- 15.1 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.
- Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.
- 15.2 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.
- 16 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.

- 17 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 10/2023. 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

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Schäftlarn, den

.....
 Christian Fürst, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sind am entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt.
6. Der ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
7. Zu dem ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Stellungnahmen der von der Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut eingeholt.
8. Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schäftlarn, den

(Siegel)

.....
Christian Fürst, Erster Bürgermeister

9. Ausgefertigt

Schäftlarn, den

(Siegel)

.....
Christian Fürst, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 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

(Siegel)

.....
Christian Fürst, Erster Bürgermeister