

Gemeinde

Schäftlarn

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 60

„Östlich der Münchner Straße“

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: Kastrup

Aktenzeichen

SAN 2-59

Plandatum

19.11.2025 (Entwurf)

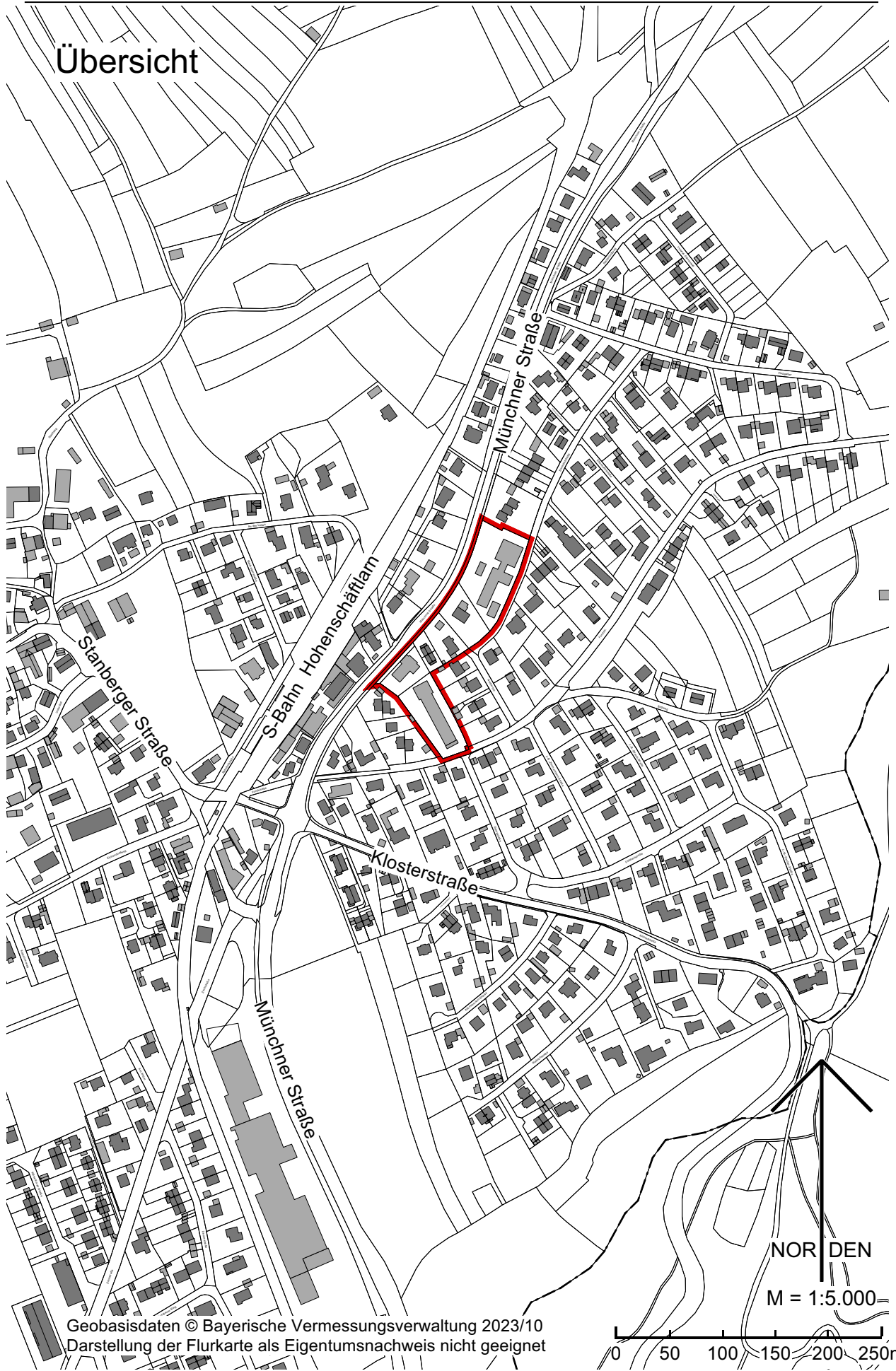
20.05.2026

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.

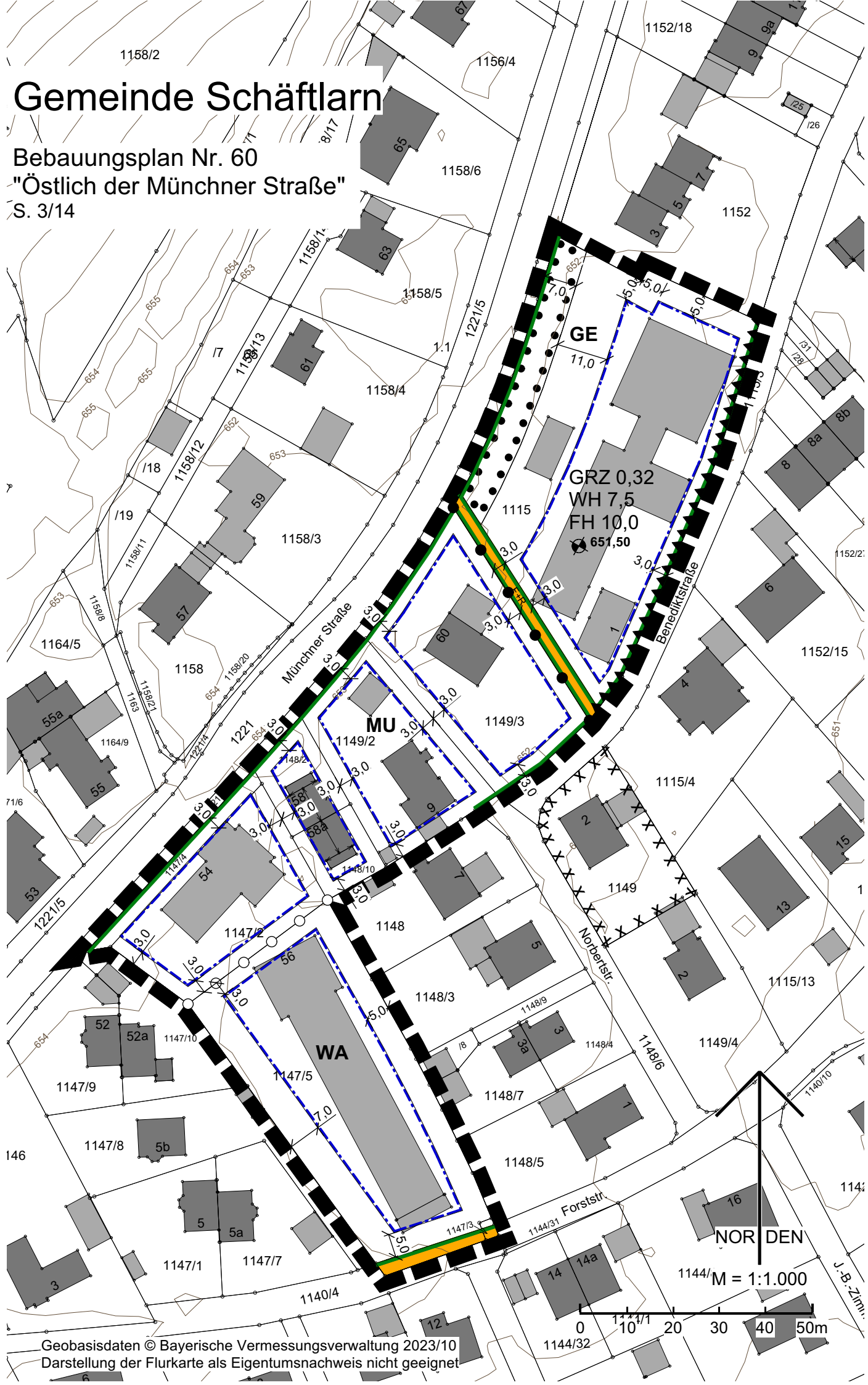
Übersicht



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

Gemeinde Schäftlarn

Bebauungsplan Nr. 60
"Östlich der Münchner Straße"
S. 3/14



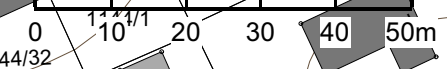
GRZ 0,32
WH 7,5
FH 10,0
651,50

MU

WA



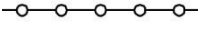
NOR DEN

1144/M = 1:1.000



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Arten des Bebauungsplans (BP), *hier*: einfacher BP WA 4, MU und qualifizierter BP GE ~~und WA2~~
- 1.3  **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier Art der baulichen Nutzung (MU und WA)**

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA 4/WA 2** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2.1.1 Die in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2.2 **MU** Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO mit folgender Gliederung:
- 2.2.1 Es sind folgende Nutzungen allgemein 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.
- 2.2.2 Folgende nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig:
- Tankstellen
- 2.2.3 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten
- 2.3 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- 2.3.1 Es sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm
- Anlagen für sportliche Zwecke

2.3.2 Folgende Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind


2.3.3 Es sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Lagerplätze für Heizmaterial, Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Flächen
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Vergnügungsstätten

3 Maß der baulichen Nutzung (nur **GE** und **WA-2**)

3.1 **GRZ 0,32** Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,32

3.1.1 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen ~~im WA-2 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,50, im GE bis zu 0,60~~ überschritten werden.

3.2  **651,5** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 651,5 m ü. NHN

3.3 **WH 7,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 7,5 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom 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 **FH 10,0** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 10,0 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1 ~~Im WA-2~~ Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.2  Baugrenze

- 4.3 Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Schäftlarn in ihrer jeweils gültigen Fassung.





5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, nicht jedoch innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Festsetzung **A 8.1**. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt 20 m² sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

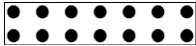
6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Als Dachform für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis 35° zulässig.
- 6.2 Satteldächer von Hauptgebäuden müssen an der Traufe mit einem Dachüberstand von mindestens 30 cm und am Ortgang (Giebel) von mindestens 50 cm hergestellt werden.
- 6.3 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.
- 6.4 Dacheinschnitte und Laternendächer (zurückgesetzte Dachgeschosse) sowie Dachterrassen sind unzulässig.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2.1  Fuß- und Radweg
- 7.3  An den ~~so~~ mit **Planzeichen A 7.3** gekennzeichneten Bereichen sind keine Ein- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken zulässig.
- 7.4 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung

- 8.1  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8.1.1 Die nach **A 8.1** festgesetzte Fläche darf bei der Flurnummer 1115 durch bis zu zwei Zufahrten zum Grundstück mit jeweils bis zu 6 m Breite unterbrochen werden.
- 8.2 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).
- 8.3 Im **MU** und **WA 2** ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. **Bei einem Drittel der zu pflanzenden Bäume sind Bäume 1. Wuchsordnung zu verwenden.** Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.
- 8.4 Im **GE** sind öffnungslose Fassaden ab einer Fläche von 100 m² mit Klettergehölzen zu begrünen.
- 8.5 Oberirdische Stellplätze sind durch Pflanzung eines heimischen Laubbaums, **mindestens 2. Wuchsordnung**, nach jedem fünften Stellplatz zu gliedern.
- 8.6 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 8.7 Mindestpflanzqualitäten:
- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Bäume sind als standortgerechte heimische **Laubbäume** in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.
- 8.8 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.
- 8.9 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität **und gleichwertig hinsichtlich der Wuchsordnung** spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- ## 9 Natur- und Artenschutz
- 9.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm auszuführen.

- 9.2 Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind für Außenbeleuchtungen ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektendichten Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht auszustatten. 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.
- 9.3 Abzureißende Gebäude sind vor dem Abbruch auf das Vorhandensein von Tieren, insbesondere von Fledermäusen, zu kontrollieren und diese sind ggf. umzusiedeln. Die notwendigen Maßnahmen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 9.4 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


Verkehrslärm

- 10.1 Im Plangebiet sind schutzbedürftige Räume durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden. Ausnahmsweise kann von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und ausreichender Schallschutz gewährleistet wird.
- Die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie erforderlichen Schalldämm-Maße sind fassadenweise in den **Anlagen 4** und **Anlagen 5** der schalltechnischen Untersuchung ACB-0426-256312/02 dargestellt. **Anlage 7** der schalltechnischen Untersuchung sind die maßgeblichen Außenlärmpegel in Form einer Rasterlärmkarte und die Baufenstergrenzen auf dem Plangebiet zu entnehmen.
- 10.2 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~~ **5** der schalltechnischen Untersuchung ACB-~~1025~~-**0426**-256312/02 dargestellt. Im ungünstigsten Fall ergeben sich $R'_{w,ges}$ von bis zu 44 dB. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.
- 10.3 Für zum Schlafen nutzbare Räume mit Pegeln von nachts größer 45 dB(A) ist ein ~~schalldämmtes~~ Belüftungskonzept vorzusehen.
- 10.4 Die mittleren flächenbezogenen Schalleistungspegel ausgehend von dem **GE** im Bebauungsplan dürfen $L_{wA}'' = 64$ ~~65~~ dB(A) tags und $L_{wA}'' = 49$ ~~50~~ dB(A) nachts **und ausgehend von dem urbanen Gebiet $L_{wA}'' = 63$ dB(A) tags und $L_{wA}'' = 47$ dB(A) nachts** nicht überschreiten, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der angrenzenden schutzwürdigen Bebauung im allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten.

11 Bemaßung

11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Kennzeichnungen


1  Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

C Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2 1147/2 Flurstücksnummer, z.B. 1147/2

3  bestehende Bebauung

4  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN

5 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
- Werbeanlagensatzung

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

6 Grünordnung

6.1 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.

6.2 Bei baulichen Maßnahmen und **Maßnahmen** der Freiflächengestaltung im Kronen- und/oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind 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

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

Bäume:

~~Acer campestre (Feld-Ahorn)~~
~~Acer platanoides (Spitz-Ahorn)~~
~~Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)~~
~~Betula pendula (Sand-Birke)~~
~~Carpinus betulus (Hainbuche)~~
~~Fagus sylvatica (Rot-Buche)~~
~~Prunus avium (Vogel-Kirsche)~~
~~Pyrus pyrastrer (Wild-Birne)~~
~~Quercus petraea (Trauben-Eiche)~~
~~Quercus robur (Stiel-Eiche)~~
~~Sorbus aria (Echte Mehlbeere)~~
~~Sorbus aucuparia (Vogelbeere)~~
~~Tilia cordata (Winter-Linde)~~
~~Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)~~

+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

~~Carpinus betulus (Hainbuche)~~
~~Cornus mas (Kornelkirsche)~~
~~Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)~~
~~Corylus avellana (Haselnuss)~~
~~Crataegus laevigata (Zweiggr. 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)~~

Bäume 1. Ordnung (Großbäume mit einer Endwuchshöhe > 20 m):

Acer platanoides – Spitz-Ahorn
Quercus robur – Stiel-Eiche
Tilia cordata – Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume mit einer Endwuchshöhe > 10 und < 20 m):

Acer campestre – Feld-Ahorn
Alnus incana – Grau-Erle
Carpinus betulus – Hainbuche
Juglans regia – Walnuss
Pinus sylvestris – Wald-Kiefer
Populus tremula – Zitter-Pappel
Prunus avium – Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster (communis) – Wild-Birne
Salix alba – Silber-Weide
Sorbus domestica – Speierling

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume mit einer Endwuchshöhe < 10 m):

Acer monspessulanum – Felsen-Ahorn
Crataegus lavalleyi – Apfel-Dorn
Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weiß-Dorn
Malus sylvestris – Wild-Apfel
Sorbus aria – Mehlbeere
Sorbus torminalis – Elsbeere

+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Amelanchier ovalis – Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris – Gemeine Berberitze
Carpinus betulus – Hainbuche
Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuss
Crataegus laevigata – Zweigr. 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

- 6.4 Der durchwurzelbare Raum für Neupflanzungen bei jeweils mind. 1,5 m Tiefe der Baumgrube soll wie folgt bemessen werden:
- 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.
- 6.5 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.
- 6.6 Sofern Baumgruben nicht spartenfrei gehalten werden können, ist ein Mindestabstand von 1,5 m zwischen Stammmittelpunkt und Wurzelschutzplatten oder ähnlichen Schutzvorkehrungen seitlich der Rohrleitungsstrasse zu empfehlen.

- 6.7 Rigolen und Sickerschächte in der Nähe von Baumstandorten müssen einen Mindestabstand des halben Kronendurchmessers bezogen auf die erwartete Endwuchsgröße der jeweiligen Baumart, gemessen vom Stammfuß aus, einhalten.
- 6.8 Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen oder zwischen Stellplätzen sind deren Baumscheiben mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahr-schäden und vor Verdichtung zu schützen.
- 7 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.
- 8 Immissionsschutz
- 8.1 Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- 8.2 Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsge-lände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Soll-te sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herauszustellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.
- 9 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.
- 10 Oberflächenwasserbeseitigung
- 10.1 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 über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone breitflächig versickert werden.

- 10.2 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.
- 10.3 Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für ver-schmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU Nr. 4.5/5, DWA-A 138/1, DWA-M 153) zu entnehmen.
- 10.4 Niederschlagswasser darf nur an Stellen versickert werden, an denen eine Grundwassergefährdung nachweislich ausgeschlossen werden kann. Eine Versickerung über unbekanntem Altlastenflächen ist ohne Bodenuntersuchung nicht zulässig.
- 10.5 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.
- 10.6 Wassergefährdende Stoffe in Dachdichtungsbahnen (z.B. Herbizide als Durchwurzelungsschutz) und Fassadenfarben sind bei der fachlichen Bewertung der Niederschlagswasserbe-seitigung zu berücksichtigen.
- 10.7 Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.
- 10.8 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.
- 10.9 Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Die Verluste wichtiger Bodenfunktionen durch Flächenversiegelungen sind abzumildern.
- 11 Grundwasser
- 11.1 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.

- 11.2 Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- 11.3 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.
- 11.4 Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“
- 12 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen, **jedoch im Nahbereich**. Sollten **daher** 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.
- 13 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, Starnberger 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