



Die Gemeinde Schäftlarn erläßt aufgrund § 2, Abs. 1, § 10 Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - für den Bereich Garten-
Lechner, Ulrich v. Hassel- und Alpenblickstraße in Ebenhausen, beschränkt auf
die Flur Nr. 1601/2, Teilfl. 1397/Teilfl. 1399/26, 1398/11, 1398/36,
1398/13/Teilfl. 1396/20, 1396/21/Teilfl. 1396/11/Teilfl. 1399/20, 1399/27,
1399/19/13, 1399/18, 1399/17, 1399/21, 1399/22, 1399/16, 1399/24,
1399/28, 1399/23, 1399/10, 1399/14, 1399/13, 1399/12, 1399/16, 1399/9,
1398/8, 1398/25, 1398/26, 1398/12, 1398/33, 1398/32, 1398/31, 1398/24,
1398/34, 1398/15, 1398/20, 1398/21, 1398/22, 1398, 1402/27, 1402/13,
1402/12, 1402/26, 1402/37, 1402/43, 1402/9, 1402/42, 1402/4, 1402/31,
1402/18, 1402/17, 1402/35, 1402/36, 1402/16, 1402/38, 1402/41, 1402/40,
1402/39, 1402/15, 1402/25/Teilfl. 1402/47, 1402/33/Teilfl. 1402/32, 1402/14,
1398/17, 1398/23, 1489/Teilfl. 1398/30/Teilfl. 1466/6/Teilfl. 1399/11,
1402/19/Teilfl. 1396/8/Teilfl. diesen Bebauungsplan als Satzung.

- A. Festsetzungen durch Planzeichen
- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) s. D.1.1
 - M Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. 2 Vollgeschosse
 - 2.2 0.18 max. zulässige Grundflächenzahl z. B. 0.18
 - 2.3 GR 120 m² max. zulässige Grundfläche z. B. 120 qm
 - 2.4 GF 0.28 max. zulässige Geschosflächenzahl z. B. 0.28
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 3.1 Baugrenze
 - Baugestaltung
 - 4.1 Hauptfahrsrichtung zwingend
 - SD/WO Satteldach oder Walmdach
 - 30-35° Dachneigung mindestens bis maximal, z. B. 30 bis 35 Grad
 - WN 6.0 m max. Wandhöhe, z. B. 6.00 m, siehe D.5.1.1
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - 5.1 Kirche
 - Verkehrsflächen
 - 6.1 Straßenverkehrsfläche
 - 6.2 Gehweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - 6.4 Garagen
 - 6.5 private Stellplätze
 - Grünflächen
 - 7.1 private Grünfläche
 - 7.2 Straßenbegleitgrün
 - 7.3 bestehende Bäume (zu erhalten)
 - 7.4 zu pflanzende Bäume
 - 7.5 Kinderspielfeld (privat)
 - Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 - 8.1 Trafostation
 - 8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - 8.4 Sichtdreiecke mit Schenkellängen Maßzahl in Meter
 - 8.5 Maßzahl in Meter, z. B. 6 m

- B. Hinweise durch Planzeichen
- 1402/4 Flurstücknummer, z. B. Flur Nr. 1402/4
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - aufzuhebende Grundstücksgrenzen
 - Teilungsabsichten
 - Vorschlag für Baukörperstellung
 - Wohngebäude bestehend
 - Nebengebäude bestehend
 - abzubrechende Gebäude bzw. Gebäudeteile bei Inanspruchnahme neuen Baurechts
 - Eigentümerweg
 - vorhandene Böschung
 - Höhenschichtlinie mit Höhenangaben über NN
 - Bahnlinie München-Wolfratshausen

C. Hinweise durch Text

Im Nahbereich der Bahnlinie kommt es aufgrund des auftretenden Schienenverkehrs nachts zu Überschreitungen der für WA bzw. M maßgeblichen Orientierungswerte (Beiblatt 1 zur DIN 18 005, Teil 1, Mai 1987).

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation mit gemeindlicher Sammelkieranlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Vor Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist das Wasserwirtschaftsamt München zu hören.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern. Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt, so ist dafür eine Erlaubnis vom Landratsamt notwendig.

Sofern Bauvorhaben ins Grundwasser eintauchen, sind diese wasserdicht und auftriebssicher bis 0,3 m über HHW auszuführen.

Innerhalb des Bebauungsplangebiets ist die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn nicht gültig.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 18 werden bestehende Bebauungspläne mit allen Festsetzungen aufgehoben, soweit sich deren Geltungsbereiche überschneiden.

- D. Festsetzungen durch Satzungstext
- 1.1 Für das allgemeine Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen bis auf nicht störende Gewerbebetriebe nicht zugelassen. Im Mischgebiet sind Tankstellen unzulässig.
 - Außerhalb der Baugrenzen sind genehmigungsfreie Nebengebäude nur bis zu 16 qm Grundfläche zugelassen.
 - 2.1 Ein Vortreten bis 1,5 m von untergeordneten Bauteilen vor die Baugrenze im Sinne des Art. 6 Abs. 3 BayBO kann gem. BauNVO § 23 Abs. 3 zugelassen werden.
 - 2.2 Die Grundstücksmindstgröße im Allgemeinen Wohngebiet (ohne Zufahrten bei Hammergrundstücken) beträgt für ein Einzelhaus mindestens 800 qm, für ein Doppelhaus 1200 qm (mit Ausnahme der Flur Nr. 1399/19, 18, 17, 21, 24, 23, 10, 13, 28, 1398/9, 25, 26).
 - 2.3 Die Zahl der Wohneinheiten wird im Allgemeinen Wohngebiet auf 2 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Gebietscharakter gewahrt bleibt.
 - Verkehrsfläche
 - 3.1 Die im Plan eingezeichneten Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen und Lagerungen freizuhalten. Abpflanzungen über einer Höhe von max. 1,0 m ab Fahrbahnrand sind unzulässig. Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m Höhe.
 - Garagen und Stellplätze
 - 4.1 Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der ausgewiesenen Bauräume zulässig.
 - 4.2 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu erstellen, ein Stellplatz davon in einer Garage.
 - 4.3 Der Abstand der Zufahrtsseite der Garagen zur Straßenebegrenzungslinie muß mind. 5 m betragen. Dieser Stauraum darf nicht eingefriedet werden.

- Örtliche Festsetzungen
- Gebäudehöhen
 - 5.1 Wandhöhe Als Wandhöhe wird das Maß von OK Gelände an der Traufe zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachtraufe gemessen an der Außenkante der Außenwand festgelegt.
 - 5.1.2 Bei geneigtem Gelände wird die tatsächliche Wandhöhe festgesetzt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese Festsetzung durch stark geneigtes Gelände zu unbilligen Härten führt.
 - 5.2.1 Dachform und Dachneigung, Dacheindeckung Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als Sattel- oder Walmdächer im Erscheinungsbild naturroter Ziegelpfannen-deckung auszuführen. Anliegendergebäude sind profil- und strukturgleich auszuführen. Dachflächen sind unzulässig. Dachgauben sind bei einer Dachneigung über 30 Grad zulässig. Dachflächenfenster dürfen keine größere Einzelglasfläche als 1 qm aufweisen. Die Summe aller Dachgauben und Dachfenster darf 1/4 der Dachlänge nicht überschreiten. Für die Anbringung von Kollektorflächen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine Störung des Orts- und Landschaftsbilds nicht zu befürchten ist.
 - 5.3 Kamine Kamine sind möglichst nahe am Dachfirst anzuordnen, jedoch mindestens im oberen Drittel der Gesamtdachlänge. Kaminzüge sind zusammenzufassen.
 - 5.4 Materialien und Farben Außenwände sollen als holzverschalt oder geputzte und gestrichene Mauerflächen ausgeführt werden. Für kleinere Flächen ist die Verwendung von Sichtbeton und landschaftstypischem Naturstein zulässig. Mauerputz sollte möglichst weiß, Holzverschaltungen in Naturtönen, jedoch nicht schwarz, gestrichen werden. Auffällige, unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Bleich- und Eisenbleiche sind zu streichen, natürlich patinierende Materialien wie Kupfer sind ungestrichen zulässig. Nicht zulässig für Außenbauteile an Wohngebäuden sind folgende Baustoffe: Sichtmauerwerk, Waschbeton, Strukturbeton, Kunststoff-, Metall- und Glasbauteile, Riemchen-, Stein-, Faserzement-Mosaik und Keramikverkleidungen, Wellplatten aus Kunststoff, Faserzement und Metall sowie rohes und eloxiertes Aluminium. Handelsübliche eloxierte Fensterbleche und Regenschutzschienen sind hiervon ausgenommen.
 - 5.5 Einfriedungen Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzlattenzäune ohne Sockel auszuführen. Die maximale Höhe beträgt 1,20 m. Jägerzäune sind unzulässig. Einfriedungen zwischen den Privatgärten dürfen auch als grüner, kunststoffbeschichteter Maschendrahtzaun ausgeführt werden. Maximale Höhe 1,20 m.
 - 5.6 Mülltonnen und Kabelverweigerkästen Bauliche Anlagen für Mülltonnen und Kabelverweigerkästen sind in gestalterischem Zusammenhang mit der Einfriedung oder mit dem Haus zu errichten.
 - 5.7 Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur in Verbindung mit den Gebäuden zulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen darf die Unterkante der Traufe nicht überschreiten. Laufende Schriften sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
 - Grünflächen
 - 6.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Thuja- und Fichtenhecken sind unzulässig.
 - 6.2 Bestehende Bäume sind entsprechend der Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn in der jeweils gültigen Fassung zu erhalten.
 - 6.3 Für die Flur Nr. 1399 und 1399/18 ist ein Baumbestandsplan im Maßstab 1:500 beigelegt (Anlage 1).
 - 6.4 Vorplätze vor Garagen sowie Zuwege zum Haus müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterdecken, Gusssteinpflaster mit Rastlöchern o.ä.) erstellt werden.
 - 6.5 Vorhandene Böschungen entlang der Alpenblick- und der Gartenstraße dürfen nur im Bereich der Einfahrt aufgeführt werden, um im übrigen den Baumbestand nicht zu gefährden.
 - 6.6 Jedem Bauantrag ist ein Baumbestandsplan und ein Freiflächengestaltungsskizzenplan beizulegen.
 - Immissionsschutz
 - 7.1 Durch die Nähe der Bahnanlagen sind bei den südöstlichen Grundstücken, die an die Bahnanlagen angrenzen, bei dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) an den Südostfassaden- und südöstlichen Dachflächen notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig.
 - 7.2 Für alle Baukörper, die auf den in Ziffer 7.1 bezeichneten Grundstücken zur Ausführung kommen, ist zum jeweiligen Bauantrag ein Schallschutzgutachten mit vorzulegen, das auf der Grundlage der VDI 2719 die Schalldämmung der Außenflächen (Wände, Fenster usw.) nachweist.
 - 7.3 Für alle innerhalb des Plangebietes zur Realisierung kommenden gewerblichen Nutzungen (Büro- oder ähnliche Nutzungen ausgenommen) ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schall-Schutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung des jeweils zugehörigen Fahrverkehrs und sämtlicher im Einwirkungsbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA-Lärm und VDI 2058 Bl. 1 zulässigen Immissionswerte und maßgeblichen Spitzenpegel nachweist.
 - 7.4 Ausnahmen von den Ziffern 7.1, 7.2 und 7.3 sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich.

E. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 2. März 1992 bis 2. April 1992 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
Schäftlarn, den 3. 08. 1992
1. Bürgermeister Röhmer
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 2. April 1992 bis 2. Mai 1992 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
Schäftlarn, den 3. 08. 1992
1. Bürgermeister Röhmer
- Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 10. März 1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Schäftlarn, den 3. 08. 1992
1. Bürgermeister Röhmer
- Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1, Satz 1, 2. Halbsatz BauGB (in Verbindung mit § 2) wurde durchgeführt. Vergl. Bescheid des Landratsamts München vom 26.6.92, Nr. 24/76-AL/44/94.
Schäftlarn, den 3. 08. 1992
1. Bürgermeister Röhmer
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 7. August 92, ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindeflehen (Anschlag der Gemeindeverwaltung und der örtl. Presse, Nr.) bekanntgegeben. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12, Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab dem 1. April 1993 auf Dauer im Rathaus eingesehen werden.
Schäftlarn, den 13. 08. 1992
1. Bürgermeister Röhmer

Planung: Rudi und Monika Sodemann, Dipl. Ing. Architekten
Aventinstr. 10, 8000 München 5, Tel.: 089/295673

Fassung vom: 11. März 1991
geändert am: 4. Dezember 1991

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ohne Erinnerung abgeschlossen.
Bebauungsplan rechtskräftig seit 7. 10. 92
Landratsamt München
im Auftrag
Beckerbauer