



1. Änderung des Bebauungsplans und Integration des Grünordnungsplans Nr. 26 "Östlich Rodelweg", Gemeinde Schäftlarn

Präambel
 Aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Schäftlarn diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "Rodelweg" mit Integration der Grünordnungsplanung als **Satzung**.
 Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 26 "Rodelweg" vom 11.12.1989 (Datum des Inkrafttretens) sowie der zugeordnete Grünordnungsplan vom 11.12.1989 wird durch die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnungsplanung "Östlich Rodelweg" vollständig ersetzt.

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Gestaltung

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der nördliche Teil als **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel, Beherbergung und Wohnen" im Sinne des § 11 BauNVO** festgesetzt. Der südliche Teil verbleibt als **Mischgebiet gemäß § 6 der BauNVO**. Die jeweilige zulässige Nutzungsart der Grundstücke ergibt sich aus den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung.

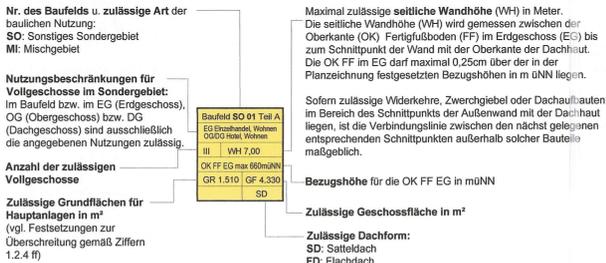
1.1.1.1 Das **Sonstige Sondergebiet** dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung. Neben den Verkaufsflächen sind die betriebszugehörige Nebenanlagen, Lager-, Büro-, Sozial- und Sanitäräume sowie die erforderlichen Stellplätze zugelassen. Entsprechend der Festsetzungen in den Nutzungsschablonen sind im Baufeld SO 01 Teil A zudem ein Beherbergungsbetrieb sowie Wohnungen zulässig.

1.1.1.2 Im **Mischgebiet (MI)** sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 1 bis 6 BauNVO zulässig. Tankstellen und Vergnügungstätten sind nicht zulässig und dürfen auch gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.2 Verkaufsflächen:
 Im Geltungsbereich sind Betriebe mit folgenden Verkaufsflächen zulässig:
 Baufeld SO 01:
 - Betriebe, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Metzgerei, Getränke) dienen bis zu einer zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 1.200 m²,
 - Betriebe für den Verkauf von Backwaren mit einer zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 100 m²;
 Baufeld SO 02:
 - Betriebe mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² für den Verkauf von Drogeriewaren.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Nutzungsschablone:



1.2.2 Die gesamte maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen auf den Baugrundstücken beträgt
 - auf dem Baugrundstück im Sondergebiet: 3.395 m²,
 - auf dem Baugrundstück im Mischgebiet: 200 m².
 Die zulässige Grundfläche verteilt sich wie in der Planzeichnung festgesetzt auf die Baufenster SO 01 u. 02 sowie MI.

1.2.2.1 Für das Baufeld SO 01 ist für die Errichtung von **Terrassen und Überdachungen** eine Überschreitung der gemäß Nutzungsschablone zulässigen Grundfläche um 505 m² zulässig, im Baufeld MI eine Überschreitung von 55 m². Diese Grundflächen sind in den jeweiligen Sommermaßen gemäß Ziffer 1.2.2 bereits inkludiert.

1.2.2.2 Im Baufeld SO 01 ist ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche sowie der Bruttogeschossfläche für **untergeordnete Anbauten** bis zu einer Grundfläche von 25m² zulässig. Eine durch diesen Anbau bedingte Erhöhung der Verkaufsfäche ist unzulässig.

1.2.3 Die gemäß Ziffer 1.2.2 festgesetzte, **maximal zulässige Gesamt-Grundfläche** darf wie folgt überschritten werden:
 - auf dem Baugrundstück im Sondergebiet:
 - durch Garagen u. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO um max. 235m²
 - durch Zufahrten, Stellplätze u. sonstige befestigte Fläche um max. 4.290m²
 - auf dem Baugrundstück im Mischgebiet:
 - durch Garagen u. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO um max. 55m²
 - durch Zufahrten, Stellplätze u. sonstige befestigte Fläche um max. 100m²

- 1.3 **Baugrenzen, Nutzungsgrenze, Firstrichtung, Maße, Abstandsflächen**
 - 1.3.1 Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (**Baugrenze**)
 - 1.3.2 Grenze **unterschiedlicher Nutzung**; hier Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Baufenster sowie Abgrenzung der zwei Baugrundstücke (Sondergebiet und Mischgebiet). Die Nutzungsgrenze, die das Baufeld SO 01 Teil B vom SO 01 Teil C abtrennt kann aus statischen Gründen um bis zu max. 1,30 m nach Norden verschoben werden.
 - 1.3.3 verbindliche **Firstrichtung** der Hauptbaukörper; zulässige Abweichung +7°; die einzelnen Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweils überbaubare Fläche und sind dort an jeder Stelle zulässig.
 - 1.3.4 **Bemaßung**, Angabe in Meter, z.B. höchstzulässig max. 3,00m
 - 1.3.5 **Abstandsflächen:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans findet die **"Satzung der Gemeinde Schäftlarn über die Tiefe der Abstandsflächen"** vom 01.02.2021 keine Anwendung. Die Tiefe der Abstandsflächen wird hier durch die festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den zulässigen Wandhöhen bestimmt.
- 1.4 **Gestaltungsvorschriften**
 - 1.4.1 **Dachgestaltung**
 - 1.4.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit der in der Nutzungsschablone festgesetzten **Dachform** zulässig. Nebengebäude und Garagen sind ausschließlich als Satteldach zulässig. Für alle Satteldächer sind nur **Dachneigungen** zwischen 15 bis max. 30° zulässig. Abweichend davon ist im Baufeld SO 01 Teil A eine Dachneigung bis max. 38° zulässig.
 - 1.4.1.2 Das Flachdach in Baufeld SO 01 Teil B und C ist mit einer **Dachbegrünung** zu begrünen. Für die Dachbegrünung ist eine Substrathöhe von mind. 0,20 m vorzusehen.
 - 1.4.1.3 Untergeordnete **Anbauten** am Hauptgebäude im SO 01 Teil A sind als begründes Flachdach zulässig.
 - 1.4.2 Fassadengestaltung
 - 1.4.2.1 Der **Anbau im SO 01 Teil B und C** ist abweichend von den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung auch mit einer Holzverschalung in dunkler Farbe zulässig.

- 2. **Verkehrsflächen**
 - 2.1 **Öffentliche Verkehrsfläche** mit Straßenbegrenzungslinie; Straßenbegleitgrün ist inkludiert
 - 2.2 **Private Verkehrsfläche.** Geringfügige Abweichungen in der Lage und Bemessung sind innerhalb des Baugrundstücks zulässig, wenn die zulässigen Grundflächen gemäß Ziffer 1.2.3 eingehalten werden.
 - 2.3 **Bereich ohne Ein- und Ausfahrten:** Die Ein- und Ausfahrt darf nur durch Rettungsfahrzeuge sowie landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt werden.

- 3. **Kellergeschosse, Nebenanlagen und Stellplätze**
 - 3.1 **Kellergeschos:** Im festgesetzten Bereich ist eine Unterkellerung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 3.2 **Nebengebäude:** Die maximale seitliche Wandhöhe für die Nebengebäude beträgt 4,00 m und wird gemessen zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut.
 - 3.3 **Stellplätze:** Die Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Eine Asphaltierung ist nur im Bereich der Fahrspuren gemäß Ziffer 2.2 sowie ein Streifen von max. 0,50m auf der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Stellplatzes zulässig. Im gekennzeichneten Bereich sind Unterstände für Einkaufswagen (EKW) zulässig. Geringfügige Abweichungen in der Lage und Bemessung sind innerhalb des Baugrundstücks zulässig, wenn die zulässigen Grundflächen gemäß Ziffer 1.2.3 eingehalten werden.
 - 3.4 Stellplätze und Nebengebäude sind nur in den gemäß Ziffer 3.2 sowie 3.3 festgesetzten Flächen sowie in den Baugrenzen gemäß Ziffer 1.3.1 zulässig.

4. Grünordnung

- 4.1 **Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausfallende Gehölze sind spätestens in der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 4.2 **Baumbestand zu erhalten.** Ausfallende Gehölze sind in der nächsten geeigneten Pflanzperiode in gleichwertiger Wuchsklasse zu ersetzen.
- 4.3 **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:** Entsprechend der Planzeichnung sind 8 Bäume I. Ordnung mit einem Mindestabstand von 8-10m zu pflanzen. Die Lage des Baumstandortes darf dabei um bis zu 3 m von der in der Planzeichnung abweichen. Arten und Mindestqualität gemäß Ziffer 4.6. Die übrige Pflanzfläche ist mit Sträucher der Liste (3) unter Ziffer 4.6 zu begrünen, die im Diagonalverband im Raster von 1,50 x 1,50m zu pflanzen sind. Dabei sind immer 3-5 Sträucher der gleichen Art in Gruppen zu setzen. Je 15 Sträucher ist ein Baum II. Ordnung als Heister zu pflanzen.
- 4.4 **Heimischer Laubbaum** zu pflanzen zur Durchgrünung der Stellplätze, Art und Mindest-Pflanzenqualität gemäß Liste (1) oder (2) unter Ziffer 4.6. Im Bereich der Stellplätze sind Bäume mit einen hohen Astansatz in mind. 180cm Höhe zu verwenden und geeignete Schutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller) gegen Anfahrtschäden und Verdichtung vorzusehen.
- 4.5 **Private Grünfläche:** Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten bzw. landwirtschaftlich zu nutzen. Die Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen ist unzulässig. In den Grünflächen im Bereich der Stellplätze ist eine Unterpflanzung mit Sträuchern gemäß Pflanzliste im 1,00m Raster durchzuführen. Die Restflächen sind mit Bodendeckern zu bepflanzen.
- 4.6 **Gehölzarten und Qualitäten**
 Für Grünflächen sind ausschließlich heimische Gehölzarten zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in der nachstehenden Liste aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).

(1) Bäume I. Ordnung (Sol. 3xv mB, STU 12-14)	(2) Bäume II. Ordnung (Sol. 3xv mB, STU 12-14)
<i>Acer pseudoplatanus</i> Berg-Ahorn	<i>Acer campestre</i> Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> Spitz-Ahorn	<i>Betula pendula</i> Birke
<i>Tilia cordata</i> Winter-Linde	<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche
<i>Tilia platyphyllos</i> Sommer-Linde	<i>Malus sylvestris</i> Holz-Äpfel
<i>Quercus robur</i> Stiel-Eiche	<i>Prunus avium</i> Vogel-Kirsche
<i>Juglans regia</i> Walnuß	<i>Pyrus communis</i> Holz-Äpfel
	<i>Sorbus aucuparia</i> Eberesche
	<i>Sorbus x intermedia</i> Mehlbeere

(3) Sträucher (H 100-150)			
<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Berberitze</i>	<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartleigler</i>	<i>Corylus avellana</i>	<i>Haseelnuß</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Engfrill. Weißdorn</i>	<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigfrill. Weißdorn</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Gewöhnl. Liguster</i>	<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>		

Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Obstbäumen.

- 4.7 **Die unbebauten Flächen** der bebauten Grundstücke, die nicht für eine andere zulässige Nutzung (z.B. Zufahrten, Nebenanlagen o.ä.) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Entlang der Grenzen zu öffentlichen Grün- und Verkehrswegen ist eine Pflanzung von nicht heimischen Koniferen untersagt. Die Abpflanzungen in diesem Bereich sind mit heimischen Gehölzen II. Pflanzliste zu erstellen. Ein Zierstrauchanteil von max. 30% ist zulässig. Für alle Grünflächen sind vor den Pflanzmaßnahmen Freiflächengestaltungspläne einzureichen.
- 4.8 **Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanzgebot festgesetzten Gehölze dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden.** Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsklasse nachzupflanzen (Mindestpflanzqualität gemäß Ziffer 4.6).
- 5. **Artenschutzrechtliche Belange:**
 - 5.1 **Baustelleneinrichtung und Gebäudeabriss:** Bestehende Gebäude sind vor dem Abriss durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Quartieren von Fledermäusen sowie Brutplätze geschützter Vogelarten hin zu untersuchen. Der Abriss von Gebäuden ist nur in der Zeit zwischen dem 01.09 und 15.04. eines jeden Jahres unter Begleitung einer ökologischen Baubegleitung zulässig. Bei Vorkommen von Gebäudebrütern an den zu erhaltenden Gebäuden ist die Baustelleneinrichtung so zu stituieren, dass erhebliche Störungen der Arten vermieden werden.
 - 5.2 **Beleuchtung:** Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen ausschließlich "insektenfreundliche" Lampen mit UV-armen Leuchtmitteln in einer Farbtemperatur zwischen 2200 und 2700 Kelvin. 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.
 - 5.3 **Rodungen / Gehölzschnitte:** Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen sind außerhalb der gesetzlich festgesetzten Brutzeiträume von Vögeln vorzunehmen. Bäume sind in jedem Fall vor Fällungen auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzte Nester und Höhlungen zu prüfen.
 - 5.4 **Kollisionsrisiken:** Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedeckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen.

5.5 Ersatznistkästen für Fledermäuse und Gebäudebrüter: Es sind 12 Fledermausflachkästen am Hauptgebäude im Baufeld SO 01 anzubringen. Für die Gebäudebrüter Haus- und Feldsperlinge sind 6 Ersatznistkästen vorzusehen, die frühzeitig im näheren Umfeld aufzuhängen sind. Die Art und Lage der Kästen ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Die Ausgleichsfläche mit einer Größe von 440 m² wird als Strauchhecke mit Großbläubern entwickelt. Die Pflanzmaßnahmen entsprechend Ziffer 4.3 des Bebauungsplans.

7. Abgrabungen und Aufschüttungen

7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Einbindung der neuen Gebäude in das Gelände bis maximal 2,00m zulässig. Der Höhengsprung ist bis zu einer Höhe von 0,50 m immer durch Geländemodellierung auszugleichen. Zur Wiederbegrünung ist eine Oberbodenschicht mit einer Mächtigkeit von mind. 0,20 m vorzusehen. Bei Höhengsprüngen über 0,50m sind auch Stützmauern zulässig, die bevorzugt als trocken aufgesetzte Natursteinmauern mit bepflanzen Fugen vorzusehen sind, soweit statische Gründe nicht zwingend dagegen stehen. In diesem Fall ist die Verwendung von Stahlbeton mit sägeraem Sichtbeton zulässig. Die Mauer ist zu begrünen. Das Freilegen von Kellergeschossen ist unzulässig. Bestehende Geländebesenken unterhalb des Geländeneiveaus des Erdgeschossfertigfußbodens, die vor Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt sind, verbleiben von der Regelung ausgenommen. Maßgeblich ist dazu die Geländevermessung vom 31.07.2020 (Kamer Ingenieure GmbH, Bestandsaufnahme Rodweg 7a-c, 82067 Ebenhausen).

8. Maßnahmen zum Immissionsschutz

- 8.1 **Die Öffnungszeiten** der Einzelhandelsbetriebe sind auf die Tagzeit (06:00 bis 22:00) zu beschränken. Gleiches gilt für die Nutzung der Außengastronomie im Baufeld SO 01.
- 8.2 **Eine Warenanlieferung** ist mit Lkw nur tagsüber (06:00 bis 22:00) zulässig. Lediglich der Betrieb für den Verkauf von Backwaren darf in der Nachtzeit (22:00 bis 6:00) mit einem Transporter oder Pkw (zul. Gesamtgewicht <=3,5t) beschränkt werden.
- 8.3 **Stationäre Aggregate** im Freien sind so aufzustellen, auszuwählen und zu betreiben, dass durch deren Geräusche keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft verursacht werden. Dabei ist die Summenwirkung mit den anderen Anlagengeräuschen (z. B. Parkplätze) zu beachten.
- 8.4 **Stationäre Anlagenteile** im Freien dürfen dem Stand der Lärminderungstechnik nach keine ton- oder impulsartigen Geräuschkomponenten in der Nachbarschaft verursachen.
- 8.5 **Betrieb für den Verkauf von Backwaren** im SO 01: Die **Abluft** ist über das Dach in die freie Luftströmung abzuleiten.

9. Sonstige Planzeichen

9.1 Grenze des räumlichen **Geltungsbereiches** des Bebauungsplans

10. Nachrichtliche Übernahmen

- 10.1 Wenn durch die vorliegende Satzung nichts anderes bestimmt wird, gelten im Weiteren die Vorgaben der Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn vom 22.04.2020.
- 10.2 Es gilt die Verordnung der Gemeinde Schäftlarn über den **Schutz des Bestandes an Bäumen** (Baumschutzverordnung, BschVO) vom 26.07.2017
- 10.3 Grenze des **Landschaftsschutzgebiets: Verordnung des Bezirks Oberbayern über den Schutz von Landschaftsteilen entlang der Isar in den Landkreisen Bad-Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding als LSG**

Hinweise durch Planzeichen und Text

- 1. Flurgrenzen mit Flurnummer gemäß Amtlicher Digitaler Flurkarte
- 2. Gebäude Bestand / Rückbau geplant
- 3. Gebäude geplant, unverbindliche Lage und Größe von Baukörper (braun), Vordächer (schraffiert) und Stellplätze innerhalb der Baufenster (grau liniert)
- 4. Grundstücksgrenzen entfallend
- 5. **Denkmäler:** Sollten während der Bauphase bisher unbekannte **Bodendenkmäler** zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG. Im Nähebereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich **Baudenkmäler**. Eine grafische Darstellung und textliche Auflistung ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeiger-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
- 6. **Versorgungsleitungen:** In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. 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. 0,5m beidseitig der Kabelachse) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzigen Bäumen freizuhalten.
- 7. **Oberflächenwasser:** Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).
- 8. **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.
- 9. **Niederschlagswasser:** Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenschicht zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist darüber hinaus nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.
- 10. **Grundwasser:** Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserrechtlich und auftriebssicher auszubilden. Sollten während der Baumaßnahme grundwasserführende Schichten erschlossen werden, die eine Bauwasserhaltung erforderlich macht, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- 11. **Alltlasten:** Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alltlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- 12. **Bodenschutz:** Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
- 13. **Baumschutz:** Bei Baumaßnahmen im Nähebereich 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.
- 14. **Durchwurzelbare Räume** bei Neupflanzungen: Für Neupflanzungen sind ausreichende, durchwurzelbare und sparfreie Räume vorzusehen. Folgende Gesamtvolumina werden empfohlen:
 Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29-36 m³
 Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 15-20 m Höhe): 21-28 m³
 Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 15 m Höhe): 13 - 20 m³
 Obstbäume: 13 - 18 m³
- 15. Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen und Hinweise Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegstellen 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.hs-muenchen.de
 • Gemeinde Schäftlarn, Starberger Str. 50, 82069 Hohenschäftlarn
 Weitere für den Baubauwesen relevanten Regelwerke, wie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) oder das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) stehen ebenfalls in der Gemeinde Schäftlarn zur Einsicht zur Verfügung.

Verfahrensvermerke

- 1. **Aufstellungsbeschluss:** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.05.2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Am 09.12.20 wurde der Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Rodelweg“ in Ebenhausen neu gefasst.
- 2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:** Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2021 hat in der Zeit vom 03.05.21 bis 09.06.21 stattgefunden.
- 3. **Frühzeitige Behördenbeteiligung:** Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.21 hat in der Zeit vom 03.05.21 bis 09.06.21 stattgefunden.
- 4. **Beratung über eingegangene Stellungnahmen:** Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Gemeinderatssitzung am 26.01.2022 abgewogen und der Billigungs- und Auslegungsbefehl gefasst.
- 5. **Öffentlichkeitsbeteiligung:** Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.01.2022 hat in der Zeit vom 14.02.2022 bis 25.03.2022 stattgefunden.
- 6. **Behördenbeteiligung:** Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.01.2022 hat in der Zeit vom 08.02.2022 bis 25.03.2022 stattgefunden.
- 7. **Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen:** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.07.22 über die eingegangenen die Stellungnahmen abgewogen und den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan-Entwurf entsprechend der Beschlüsse anzupassen und erneut für die Dauer von mindestens einem Monat öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.
- 8. **Öffentlichkeitsbeteiligung:** Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 20.07.22 gebilligten Änderungsentwurfs in der Fassung vom 20.07.22 hat in der Zeit vom 31.08.22 bis 04.10.22 (§ 3 Abs. 2 BauGB) stattgefunden.
- 9. **Behördenbeteiligung:** Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 31.08.22 bis 04.10.22 (§ 4 Abs. 2 BauGB) stattgefunden.
- 10. **Satzungsbeschluss:** Der Gemeinderat hat am 25.01.2023 die im Rahmen der erneuten Auslegung seitens der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen gewürdigt und entsprechend den Empfehlungen des Abwägungsvorschlags beschlossen.
 Schäftlarn, den **01. Feb. 2023**

 Christian Fürst
 Erster Bürgermeister
- 11. **Ausgefertigt, Schäftlarn, den** **01. Feb. 2023**

 Christian Fürst
 Erster Bürgermeister
- 12. **Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 03. Feb. 2023** öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.
 Schäftlarn, den **03. Feb. 2023**

 Christian Fürst
 Erster Bürgermeister

Gemeinde Schäftlarn Landkreis München

1. Änderung des Bebauungsplans und Integration des Grünordnungsplans Nr. 26 "Östlich Rodelweg"

Planung Städtebau und Grünordnung:
 Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
 Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK
 Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Belinda Reiser

Bad Kohlgrub, den 25.01.2023

 Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

erstellt: 15.04.2021
 geändert: 26.01.2022
 20.07.2022
 25.01.2023