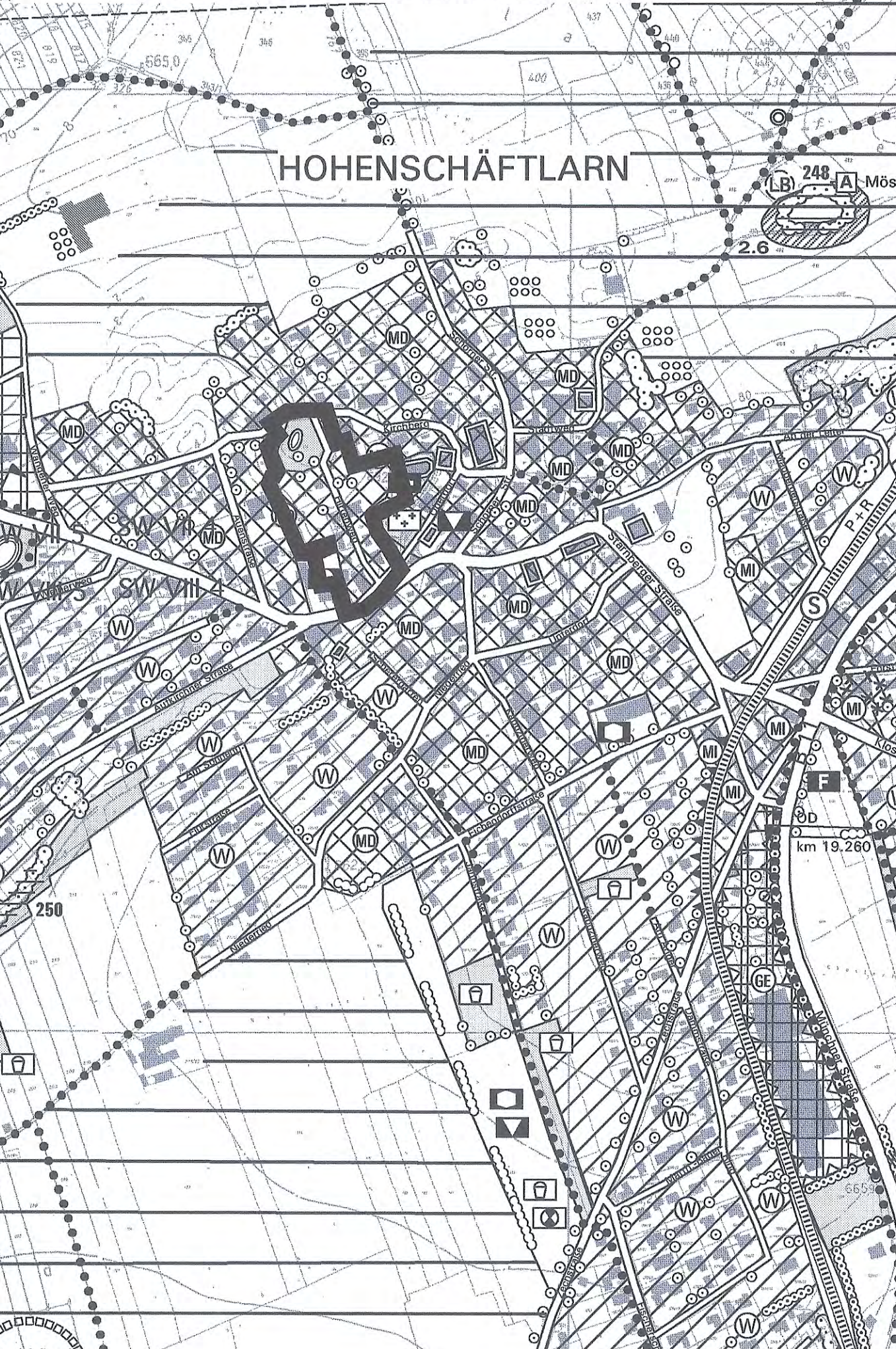


Die Gemeinde Schäftlarn erlässt aufgrund §§ 2,9 und 10 sowie Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– sowie Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz –BayNatSchG– diesen Bebauungsplan als

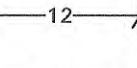
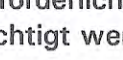
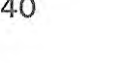
Satzung.

Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan
der Gemeinde Schäftlarn M. 1: 5000



	Festsetzungen	
1	Geltungsbereich	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2	Verhältnis zu anderen Vorschriften	Soweit in diesem Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, gilt im Übrigen die „Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung im gesamten Gemeindegebiet“ in jeweils gültiger Fassung.
3	Maß der Nutzung	
3.1		Höchstzulässige Grundfläche in qm, z. B. 180 qm.
3.2		Höchstzulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche, beschränkt auf Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.
3.3		Höchstzulässige Geschossfläche in qm, z. B. 360 qm
3.4		Flächen von Aufenthaltsräumen in den Außen Geschossen als Vollgeschossen einschließliche der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind insgesamt – d. h. mit ihrer gesamten Fläche – mitzuzurechnen, sofern sie über mind. ein Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses eine Höhe von 2,30 m haben (§ 20 Abs. 3 Satz 2, 2. Alternative BauNVO).
3.5		Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung
4	Bauweise und Wandhöhe	
4.1		Höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.
	Die Wandhöhe darf höchstens 6,50 m betragen. Sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß vom tiefsten Punkt der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Weileil entsprechend zu ermitteln. Vor die Außenwand hervorstehende Bauteile und Vorbauten, wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hausangestrichen und deren Überdachungen sowie Erker und Balkone bleiben außer Betracht.	
4.2		Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Das zweite Geschoss muss im Dachgeschoss veranklicht werden.



	Gründordnung	
9.1		Öffentliche Grünfläche (Wiese mit Bäumen)
9.2		bestehender Baum, zu erhalten
		Baum zu pflanzen
		Sträucher zu pflanzen
9.3		Parkanlage
9.4	Das natürliche Gelände ist – abgesehen von Gebäuden und deren Freisitzen – in seiner Höhenlage zu erhalten. Baulich bedingte Geländeänderungen sind auf den Grundstücksgrenzen mit flachen Böschungen auszugleichen.	
9.5	Zufahrten, KFZ-Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen.	
9.6	Unbebaute und unbefestigte Flächen von Grundstücken sind zu begrünen. Je 300 qm unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der festgesetzten Arten zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind darauf anzurechnen.	
9.7	Zeichnerisch und textlich festgesetzte Gehölze sind aus den folgenden Arten zu wählen. Auf öffentlichen Grün- oder Straßenbegleitgrünflächen sind nur Laubbäume zulässig.	
	Zu pflanzende Bäume auf privaten Grundstücken sind aus folgenden Arten zu wählen:	
	Buche	– Fagus sylvatica
	Eiche	– Quercus robur
	Spitzahorn	– Acer pseudoplatanus
	Esche	– Fraxinus excelsior
	Ulm	– Ulmus glabra
	Eberesche	– Sorbus aucuparia
	Salweide	– Salix caprea
	sowie alle Obstbäume als Hochstamm	
	Die Erhaltung bestehender und die Neuanlage von Obstbaumplantagen ist bei der Bepflanzung von Grundstücken besonders zu berücksichtigen.	
	Für die öffentliche Grünfläche Weiher/Wiese sind folgende Bäume zu wählen:	
	Esche	– Fraxinus excelsior
	Rotahorn	– Acer rubrum
	Zitterpappel	– Populus tremula
	Silberweide	– Salix alba
	Als Sträucher sind dafür zulässig:	
	Felsenbirne, Kornelkirsche, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Traubenkirsche, Schwarzer und Roter Holunder, Wolliger Schneeball, Schlehe, Hechtrose, Schottische Zamrose und Rosmarinweide.	
9.8	Die festgesetzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Exemplare sind entsprechend den Festsetzungen zu ersetzen.	
9.9	Die öffentliche Grünfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 119 nebst dem dort geplanten Weiher am Hinterrand wird als naturschutzfachlicher Ausgleich dem Bebauungsplan Nr. 40 – Sportzentrum – (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB), sowie mit einer Teilfläche von 887,19 qm dem Bebauungsplan Nr. 3b –nördlich der Zechstraße- zugeordnet.	
10	Vermaßung	
		Maßzahl in Metern, z. B. 12 m
11	Immissionsschutz	
11.1	Außenbauteile von schützenswerten Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an der Südseite im Obergeschoss des auf Fl. Nr. 138 zulässigen Gebäudes müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 1989) für den Lärmpegelbereich V aufweisen. An senkrecht zur Straße stehenden Hausseiten ist im Obergeschoss auf einer Länge von 11 m ein Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich IV erforderlich. Die entsprechenden Bereiche sind in der Plandarstellung gekennzeichnet. Die Korrekturwerte der Tabelle 9 sind zu berücksichtigen.	
11.2	Notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern in den unter 11.1 genannten Bereichen müssen mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet sein. schalldämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mit berücksichtigt werden.	
11.3		Schallschutzmaßnahmen gemäß Festsetzungen 11.1 und 11.2
11.4		Schallschutzwand, Höhe 2,5 m über höchstem Punkt des angrenzend umgebenden Geländes, Flächenagewicht mind. 10 kg/qm bei fugendichter Ausblindung.
B	Hinweise	
1	Auf die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung im gesamten Gemeindegebiet der Gemarkung – derzeit in der Fassung vom 15.01.1998 – sowie die Baumschutzverordnung – derzeit in der Fassung vom 05.10.2000 – wird hingewiesen. Die besagten Regelwerke sind in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.	
2	Kartendarstellung	
		bestehende Grundstücksgrenzen
	140	Flurstücknummer, z. B. 140/2
		bestehende Haupt- und Nebengebäude
		abzubrechende Gebäude oder Teilgebäude
3		Wasserfläche (Teich)
4	Altlasten	
	Bodenvunreinigungen durch Altlasten infolge von Verfüllung von Abgrabungen oder durch sonstige Schadstoffe aus Landwirtschaft und Gewerbe sind der Gemeinde nicht bekannt.	
5	Umweltschutz	
	Aus Gründen der Energiegewinnung und Luftreinhaltung wird der Einsatz von Solaranlagen empfohlen.	
6	Denkmalschutz	
	Archäologische Befunde beim Abtrag vom Humus und Rotlage sind dem Bay. Landesamt für Denkmalschutz, Abt. Vor- und Frühgeschichte, mitzuteilen. Gemäß Art. 8 DöSchg besteht Meldepflicht.	
7	Belange der Wasserversorgung	
	Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und Kanalisation der Gemeinde Schäftlarn anzuschließen.	
8	Immissionsschutz	
8.1	Die schalltechnische Untersuchung 700-1748 des Büros Möhler und Partner vom 14.06.2004 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.	
8.2	Im südlichen Bereich des Plangebietes kann es aufgrund des von der Starnberger Dorfte (St 2071) einfallenden Verkehrslärms zu Überschreitungen der für ein Dorfgebiet maßgeblichen Orientierungswerte (siehe Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1) kommen.	
8.3	Soweit eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist, ist die Erhaltung der Anforderungen nach Festsetzung 11 auf Anforderung der Immissionschutzbehörde beim Landratsamt im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.	
8.4	Durch den aus das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Handwerks- und Gewerbebetrieb, kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen kommen.	
	Die Zulässigkeit von Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft zum landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl. Nr. 119 ist im Einzelfall bei der Baugenehmigung zu überprüfen. Dazu ist auf Verlangen ein Gutachten von einer nach § 26 BImSchG anerkannten Fachstelle erstellen zu lassen.	

Gründordnung

Potentiell natürliches Vegetationsgebiet ist der Waldmeister-, Tannen- und Buchenwald (Alpenvorland-Rasse).

10 Bauanträge

Den Bauanträgen ist ein Freiflächen-Gestaltungsplan beizufügen, der insbesondere die Höhenlage der geplanten Gebäude, Bestand und Neupflanzung von Bäumen, die wasserdurchlässig befestigten Flächen und Angaben zur Grundstufensiefdringung enthält.

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte entsprechend amtlichen Katasterblättern. SW 7.4.21 und SW 8.4.1

Maßentnahme:

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Differenzen sind bei Vermessung auszugleichen.

Planfertigter:

München, den 19.01.2006
i. A. wuvh
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Schäftlarn, den 20.01.2006
Matthias Ruhdorfer
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.10.1994 beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Hinterweg in Hohenschäftlarn“ einzuleiten.

Gemeinde Schäftlarn, den 20.01.2006
Matthias Ruhdorfer
(Siegel) (Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

2. Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans wurde am 23.11.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Schäftlarn, den 20.01.2006
Matthias Ruhdorfer
(Siegel) (Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

3. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 01.04.1997 im Wege einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 01.04.1997 bis 01.05.1997 durchgeführt.

Gemeinde Schäftlarn, den 20.01.2006
Matthias Ruhdorfer
(Siegel) (Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

4. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 01.04.1997 bis 01.05.1997 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis 01.05.1997.

Gemeinde Schäftlarn, den 20.01.2006
Matthias Ruhdorfer
(Siegel) (Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Hinterweg in Hohenschäftlarn“ wurde in der Zeit vom 16.02.2005 bis 15.03.2005 erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 09.08.1999 hingewiesen.

Gemeinde Schäftlarn, den 20.01.2006
Matthias Ruhdorfer
(Siegel) (Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

6. Der Gemeinderat der Gemeinde Schäftlarn beschloss den Bebauungsplan am 10.05.2000 als Satzung.

Gemeinde Schäftlarn, den 20.01.2006
Matthias Ruhdorfer
(Siegel) (Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

7. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.32 „Hinterweg in Hohenschäftlarn“ wurde in der Zeit vom 16.02.2005 bis 15.03.2005 erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 07.02.1995 hingewiesen.

Gemeinde Schäftlarn, den 20.01.2006
Matthias Ruhdorfer
(Siegel) (Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

8. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 01.02.2005 bis 02.03.2005 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis 18.03.2005.

Gemeinde Schäftlarn, den 20.01.2006
Matthias Ruhdorfer
(Siegel) (Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

9. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 11.05.2005 wurde gemäß § 3 Abs.3 BauGB vom 19.08.2005 bis 25.07.2005 ein erstes Mal erneut öffentlich ausgestellt. Hierauf wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 01.07.2005 hingewiesen. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 11.07.2005 bis 25.07.2005 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis 25.07.2005.

Gemeinde Schäftlarn, den 20.01.2006
Matthias Ruhdorfer
(Siegel) (Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

10. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 27.07.2005 wurde gemäß § 3 Abs.3 BauGB vom 19.08.2005 bis 09.09.2005 ein zweites Mal erneut öffentlich ausgestellt. Hierauf wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 12.08.2005 hingewiesen. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 19.08.2005 bis 09.09.2005 § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis 09.09.2005.

Gemeinde Schäftlarn, den 20.01.2006
Matthias Ruhdorfer
(Siegel) (Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

11. Der Gemeinderat der Gemeinde Schäftlarn beschloss den Bebauungsplan am 14.09.2005 erneut als Satzung.

Gemeinde Schäftlarn, den 20.01.2006
Matthias Ruhdorfer
(Siegel) (Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

12. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.09.2005 wird hierdurch ausgesetzt. Die Überbestimmung des beschlossenen Bebauungsplans mit dieser Fassung wird hierdurch beurkundet.

Gemeinde Schäftlarn, den 20.01.2006
Matthias Ruhdorfer
(Siegel) (Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

13. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.32 „Hinterweg in Hohenschäftlarn“ wurde am 25.01.2006 erneut ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Schäftlarn, den 25.01.2006
Matthias Ruhdorfer
(Siegel) (Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

14. Der Bebauungsplan tritt gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 14. Dezember 2005 rückwirkend zum 21. Oktober 2005 in Kraft (§ 214 Abs. 4 BauGB 2004).

Gemeinde Schäftlarn, den 25.01.2006
Matthias Ruhdorfer
(Siegel) (Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

15. Die Satzung über den Bebauungsplan liegt während der üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Schäftlarn öffentlich zur Einsichtnahme auf. Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches - BauGB - über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, sowie auf die Vorschriften des § 118 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Schadensersatzansprüche wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim zu Stande kommen der Satzung, eines über Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenmengenplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges werden unberücksichtigt, wenn die Verletzung nicht innerhalb von 2 Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Schäftlarn unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden ist.

Gemeinde Schäftlarn, den 25.01.2006
Matthias Ruhdorfer
(Siegel) (Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)