

Gemeinde **Schäftlarn**
Lkr. München

Bebauungsplan „Hirtengeweg“ in Hohenschäftlarn (Nr. 32)
1. Änderung

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München

Planfertiger Az.: 610-41/2-24 A Bearb.: Win/Ri/Na

Plandatum 25.09.2008
15.10.2008
12.02.2009
16.09.2009

Die Gemeinde Schäftlarn erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– sowie Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz –BayNatSchG– diese 1. Änderung des Bebauungsplans als

Satzung.

- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Hirtengeweg“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans.
- 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 **GR 130** Höchstzulässige Grundfläche in qm, z. B. 130 qm.
Die Grundfläche darf 130 qm (§ 19 Abs. 2, 3 BauNVO) nicht überschreiten. Für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind zusätzlich höchstens 110 qm zulässig.
- 3.2 In dem neu zu errichtenden Gebäude dürfen höchstens zwei Wohneinheiten verwirklicht werden.
- 4 Firsthöhe und Bauweise
4.1 Die Firsthöhe des Gebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 140/3 darf höchstens so hoch liegen, wie die Oberkante der an der Grenze zwischen den Grundstücken Fl. Nr. 140/3 und 111 aufstehenden Friedhofsmauer. Maßgebend ist die tiefste Stelle der Friedhofsmauer.
- 4.2 Baugrenze
- 5 Bauliche Gestaltung
5.1 Höhenlage der Gebäude: Soweit nicht anders festgesetzt, darf die OK Rohdecke EG max. 0,25 m über angrenzendem natürlichem Gelände an tiefster Stelle angeordnet werden.
- 5.2 Fläche, die von Abgrabungen freizuhalten ist
Abgrabungen sind zulässig, soweit die Standfestigkeit der Friedhofsmauer nicht beeinträchtigt wird. Den Nachweis hat der Bauwerber zu führen. Die Abgrabungen müssen zur Friedhofsmauer einen Abstand von mindestens 5 m einhalten. Garagen und Nebengebäude oder sonstige bauliche Anlagen sind auf dieser Fläche unzulässig.

- 5.3 Ein am Gebäude sichtbar oder farblich abgesetzter Sockel ist nicht zulässig.
- 5.4 Fenster und Türen sind in Quadrate oder stehende Rechtecke zu gliedern. Querformatige Wandöffnungen sind aus Elementen dieser Art zusammensetzen.
- 5.5 Balkone sind traufseitig auf die halbe Fassadenlänge beschränkt. Giebelseitig sind Balkone bei II auf die gesamte Fassadenbreite und bei III(+D) auf die halbe Fassadenbreite beschränkt (zur Definition I+D und II siehe Hinweis B 11). Über Eck umlaufende Balkone sind nur bei II zulässig. Balkonbrüstungen sind aus Holz mit senkrechten Brettern mit offenen Fugen oder Stabgeländern herzustellen.
- 5.6 Als Kniestock ist bei Gebäuden mit II nur eine konstruktive Pfette von maximal 0,25 m Höhe über dem Obergeschoss (OK Rohdecke bis UK Sparren in Außenwandlage) zulässig. Bei Gebäuden III(+D) ist ein Kniestock bis 1,50 m Höhe über dem Erdgeschoss (OK Rohdecke bis UK Sparren in Außenwandlage) zulässig.
- 5.7 Für Hauptgebäude und frei stehende Garagen sind nur Satteldächer mit mittigem First zulässig. Erdgeschossige Anbauten sind mit Pultdach an das Hauptgebäude anzuschließen oder unter das Hauptdach einzubinden.
- 5.8 Dächer sind als ortsübliche Konstruktion mit sichtbaren Sparren und aufliegender Schalung an Traufe und Ortgang auszubilden.
- 5.9 Hauptfirstrichtung
- 5.10 Die Dachneigung ist für Hauptgebäude festgesetzt auf 20°-30°. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.11 Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen. Bei frei stehenden Nebengebäuden und Garagen ist die Dachneigung auf 20°-30° beschränkt.
- 6 Stellplätze und Garagen
6.1 Stellplätze sind nachzuweisen entsprechend der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzrichtlinien) in gültiger Fassung.
Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.
- 6.2 Die höchstzulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen darf 2,20 m und bei Duplexgaragen 3,0 m nicht überschreiten.
Die Wandhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Wand mit dem natürlichen Gelände bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachtraufe.
- 6.3 **Ga+N** Fläche für Garage und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO.
Offene oder geschlossene Garagen sind nur zulässig innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen.
Die Zulässigkeit der Garage bemisst sich im Übrigen nach den Bestimmungen der BayBO.

- 2 Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 32 der Gemeinde Schäftlarn.
- 3 Kartendarstellung
bestehende Grundstücksgrenzen
140/3
Höhenlinie über NN, z. B. 684 m
- 4 Altlasten
Bodenverunreinigungen 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 Ersatz von Solaranlagen empfohlen.
- 6 Denkmalschutz
Archäologische Funde beim Abtrag vom Humus und Rotlage sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, mitzuteilen. Gemäß Art. 8 DSchG besteht Meldepflicht.
Mindestens 4 Wochen vor Beginn des Oberbodenabtrags ist dies beim Bay. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- 7 Belange der Wasserwirtschaft
Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und Kanalisation der Gemeinde Schäftlarn anzuschließen.
- 8 Immissionsschutz
8.1 Durch den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Handwerks- und Gewerbebetrieb, kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen.
Die Zulässigkeit von Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft zum landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl. Nrn. 116 ist im Einzelfall bei der Baugenehmigung zu überprüfen. Dazu ist auf Verlangen ein Gutachten von einer nach § 26 BImSchG anerkannten Fachstelle erstellen zu lassen.
- 8.2 Die schalltechnische Untersuchung 700-1746 des Büros Möhler und Partner vom 14.06.2004 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.

- Verfahrensvermerke
1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.10.2008 beschlossen, ein Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Hirtengeweg“ in Hohenschäftlarn einzuleiten.
Schäftlarn, den 19.11.2009
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)
2. Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 05.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Schäftlarn, den 19.11.2009
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 01.12.2008 bis 02.01.2009 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 13a BauGB beteiligt.
Schäftlarn, den 19.11.2009
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)
4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Hirtengeweg“ in Hohenschäftlarn wurde in der Zeit vom 01.12.2008 bis 02.01.2009 gemäß § 3 Abs. 2 und § 13a BauGB öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 21.11.2008 hingewiesen.
Schäftlarn, den 19.11.2009
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

- 7 Grünordnung
7.1 bestehender Baum, zu erhalten
Bei Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 einzuhalten.
- 7.2 Zufahrten, KFZ-Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 7.3 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.
- 7.4 Zeichnerisch und textlich festgesetzte Gehölze sind aus den folgenden Arten zu wählen:
Buche – Fagus sylvatica
Eiche – Quercus robur
Spitzahorn – Acer pseudoplatanus
Esche – Fraxinus excelsior
Ulme – Ulmus glabra
Eberesche – Sorbus aucuparia
Salweide – Salix caprea
sowie alle Obstbäume als Hochstamm.
Die Erhaltung bestehender Obstbäume und die Neuanlage von Obstbaumpflanzungen ist bei der Bepflanzung von Grundstücken besonders zu berücksichtigen.
- 7.5 Die festgesetzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Exemplare sind entsprechend den Festsetzungen zu ersetzen.
- 8 **GFL** Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Flur Nr. 140/3 zu belasten
- 9 Vermaßung
Maßzahl in Metern, z. B. 8 m
- B Hinweise
1 Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Hirtengeweg“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans.
Auf die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde – derzeit in der Fassung vom 18.02.2000 –, die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen – 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.
- 9 Grünordnung
Potenziell 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 Grundstückseinfriedung enthält.
- 11 Zahl der Vollgeschosse
Die in den textlichen Festsetzungen unter A 5 verwendeten Angaben von „II“ und „I+D“ sind so zu verstehen, dass II mit zwei Vollgeschossen und I+D mit einem Obergeschoss als ausgebautem Dachraum über dem Erdgeschoss als Bauweise angesprochen sind.
- Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern
- Maßnahme: Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger: München, den 18.11.2009
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
- Gemeinde: Schäftlarn, den 17.11.2009
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Hirtengeweg“ in Hohenschäftlarn wurde erneut in der Zeit vom 08.07.2009 bis 11.08.2009 gemäß § 4a Abs. 3 und § 13a BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden hierüber mit Schreiben vom 29.06.2009 in Kenntnis gesetzt und zur Stellungnahme bis 11.08.2009 aufgefordert. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 01.07.2009 hingewiesen.
Schäftlarn, den 19.11.2009
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)
6. Der Gemeinderat der Gemeinde Schäftlarn beschloss die 1. Änderung des Bebauungsplans am 16.09.2009 als Satzung.
Schäftlarn, den 19.11.2009
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)
7. Die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2009 wurde hierdurch ausgefertigt. Die Übereinstimmung der beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans mit dieser Fassung wird hierdurch beurkundet.
Schäftlarn, den 19.11.2009
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)
8. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Hirtengeweg“ in Hohenschäftlarn wurde am 16.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.
Schäftlarn, den 23.11.2009
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

