

Gemeinde Schäftlarn
Lkr. München
Bebauungsplan
Bebauungsplan Nr. 37
„Max-Rüttgers-Straße Süd“

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

Az.: 610-41/2-30 Bearb.: Wi/Sz/Na

Plandatum 24.05.2000
13.12.2000
18.12.2001

Die Gemeinde Schäftlarn erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 19 Abs. 1 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle vorherigen Bebauungs- und Baulinienpläne.

2 Satzungen der Gemeinde Schäftlarn

2.1 Es gilt die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn vom 18.02.2000.

2.2 Für die Herstellung notwendiger Stellplätze ist die gemeindlich Satzung in der Fassung vom 16.01.1998 anzuwenden.

2.3 Bestehende Bäume unterliegen der Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn in der Fassung vom 05.10.2000.

3 Art der baulichen Nutzung

WR

Das Bauland ist als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zulässig.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur auf den privaten Grundstücken zulässig. Nebenanlagen sind als Grenzsanbau nicht zulässig.

4 Maß der baulichen Nutzung

4.1

höchstzulässige Grundfläche je Bauraum z. B. 200 qm.

4.2

höchstzulässige Geschossfläche je Bauraum, z. B. 400 qm.

4.3 Überschreitungen der festgesetzten baulichen Grundfläche sind nur zulässig durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,2.

4.4 Die festgesetzte Grundfläche (inkl. der 50% igen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) kann durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, insoweit überschritten werden, als diese baulichen Anlagen mit mindestens 1 m Erddeckung versehen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO), jedoch nur bis zur einer GRZ von 0,3.

4.5 Ebenso sind Überschreitungen durch Befestigungsflächen ausnahmsweise zulässig, wenn durch entsprechende Maßnahmen (z. B. wasserdurchlässige Bauart) die Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens ausgeglichen wird und eine Obergrenze der GRZ von 0,3 (inkl. Überschreitungsregelung) nicht überschritten wird.

4.6 Die festgesetzte Grundfläche darf durch die auf das Baugrundstück projizierte Grundfläche von Balkonen überschritten werden, wenn diese nicht tiefer als 2 m und nicht breiter als die Hälfte der dahinter liegenden Fassade sind

4.7 Die festgesetzte Grundfläche darf, bei Einhaltung der Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, durch die Grundfläche von Garagen, welche im Hauptgebäude integriert sind, überschritten werden.

4.8 Die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ist auf die Geschossfläche anzurechnen.

4.9 II Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. zwei.

4.10 Es sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5 Bauweise

5.1 Baugrenzen

5.2 Die Abstandsflächen des Art. 6 der BayBO sind einzuhalten.

5.3 Es ist nur offene Bauweise zulässig.

5.4 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5.5 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

6 Grundstücke

6.1 Die Mindestgröße von Grundstücken wird folgendermaßen festgesetzt:

1.000 qm bei Fl. Nrn. 1624/8 bis -/13, 1624/18 und -/19

1.500 qm bei Fl. Nrn. 1624/14 bis -/17

6.2 Die Teilung von Grundstücken bedarf zu ihrer Wirksamkeit einer Genehmigung.

7 Höhenlage der Gebäude und Wandhöhen

7.1 Hauptgebäude

Die Gebäude sind in ihrer Höhenlage grundsätzlich dem Verlauf des natürlichen Geländes anzupassen. Die OK FFB des Eingangsgeschosses darf höchstens 0,30 m über dem angrenzenden natürlichen Gelände an höchster Stelle angelegt werden.

7.2 Garagen dürfen bei 5 m Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie mit der OK. FFB höchstens 0,5 m über OK Straße angeordnet werden. Die OK des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses darf bei Gebäuden max. 20 cm über dem talseitigen Geländeanschnitt zum Gebäude liegen.

7.3 Nebengebäude sind auf dem natürlichen Gelände zu errichten.

7.4 Bei 2 Vollgeschossen ist die Wandhöhe auf 6,3 m über OK FFB im Erdgeschoss beschränkt. Bei Ausbildung des oberen Geschosses als ausgebautem Dachgeschoss (E+D) ist die Wandhöhe auf 4,8 m beschränkt. Die Wandhöhe ist zu messen von Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut (Art. 6 Abs. 3 BayBO).

8 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

8.1 Fläche für Stellplätze. Offene und geschlossene Garagen sowie Tiefgaragen sind gleichermaßen zulässig innerhalb der dafür festgesetzten Fläche und der Baugrenzen. Grenzsanbau ist nur an jeweils einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

8.2 Tiefgaragen müssen so im Gelände angeordnet werden, dass an höchster Stelle eine Mindestüberdeckung von 0,6 m zum natürlichen Gelände herzustellen ist.

Die Zufahrt zu Tiefgaragen muß unmittelbar von der Erschließungsstraße erreichbar sein.

Die Rampe ist zu überdachen.

8.3 Zufahrten und offene Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

9 Dächer bei Hauptgebäuden

9.1 Oberhalb des 2. Vollgeschosses ist ein Kniestock nur als konstruktive Pfette von 0,3m Höhe zulässig.

Bei Ausbildung des Obergeschosses als ausgebautem Dachraum (E+D) ist oberhalb des 1. Vollgeschosses ein Kniestock von 1,5 m Höhe zulässig.

9.2 Die Dachneigung bei Hauptgebäuden ist bei zwei Vollgeschossen auf 18°-25° beschränkt. Bei einer Bauweise mit einem Vollgeschoss oder E+D ist eine Dachneigung bis 35° zulässig.

10 Grünordnung

10.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzlattenzäune ohne Sockel auszuführen (durchlässig für Kleinsäuger). Jägerzäune sind unzulässig. Einfriedungen zwischen den Privatgärten dürfen auch als Maschendrahtzaun ausgeführt werden. Maximalthöhe für alle Einfriedungen 1,20 m.

10.2 Befestigte Flächen auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen.

10.3 Bäume

Bäume vorhanden und zu erhalten.

10.4 Je 200 qm unbefestigter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubb Baum oder großkroniger Obstbaum zu pflanzen.

10.5 Für die festgesetzte Pflanzung und Nachpflanzung von Bäumen sind folgende Arten standortgerecht zu verwenden.

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

Bergehorn	Acer pseudoplatanus
Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Eiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Ulm	Ulmus glabra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Salweide	Salix caprea
Vogelkirsche	Prunus avium

10.6 Hecken aus Fichten und Thujen sind unzulässig.

10.7 Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sind grundsätzlich unzulässig. Aufschüttungen sind zulässig zur Herstellung üblicher Terrassen.

Abgrabungen sind begrenzt zulässig für Zufahrten für Kraftfahrzeuge.

Geländeveränderungen sind ohne Stützmauern zu den Nachbargrenzen auszugleichen.

10.8 Die Abdeckung von Tiefgaragen, soweit nicht als Geh- oder Fahrfläche ausgebildet, ist dauerhaft zu begrünen.

10.9 Unbebaute Flächen der Baugrundstücke, soweit sie nicht als Verkehrsflächen oder Terrassen genutzt werden, sind flächig zu begrünen.

11 Verkehrsflächen

11.1 öffentliche Verkehrsfläche

11.2 Straßenbegrenzungslinie

12 Maße

Maßzahl in Metern, z. B. 25 m

B Hinweise

1 Grundstücke

Bestehende Grundstücksgrenze

Genehmigter Bauantrag

Bestehende Bebauung

1624/14 Flur Nr., z. B. 1624/14

2 Die Höhenlinien und der Baumbestand beruhen auf der Vermessung des Ingenieurbüros FERNKORN vom 15.10.1999.

3 Altlasten

Bodenverunreinigungen durch Altlasten infolge Verfüllung von Abgrabungen oder durch sonstige Schadstoffe aus Landwirtschaft oder Gewerbe sind der Gemeinde nicht bekannt.

4 Bodendenkmäler

Archäologische Funde sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte mitzuteilen. Gemäß Art. 8 DschG besteht Meldepflicht.

5 Belange der Wasserwirtschaft

5.1 Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Schäftlarn anzuschließen.

5.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte vorrangig gemäß den Anforderungen der „Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung“ vom 01.02.2000 sowie der zugehörigen „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ auf den Grundstücken versickert werden. Ein Anschluss an die gemeindliche Mischwasserkanalisation ist möglich, falls eine Versickerung technisch undurchführbar ist.

6 Belange der Landschaftspflege

6.1 Der parkartige Charakter des Gebiets sollte durch Schutz und Pflege der wertvollen Großbäume erhalten bleiben.

6.2 Bäume dürfen bei notwendigen Baumaßnahmen entfernt werden.

7 Transformator

8 Bauanträge

Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der insbesondere enthält:

„ Die Höhenlage der geplanten Gebäude und der Verlauf des natürlichen Geländes bei geplanten Abgrabungen oder Aufschüttungen in Darstellung von Schnitt-Zeichnungen

„ Der Bestand und die Neupflanzung von Bäumen.

„ Die wasserdurchlässig befestigten Flächen.

„ Angaben zur Grundstückseinfriedung.

C Kennzeichnung

Abstand zum Waldrand

Abgrenzung einer 25 m-Zone zum Waldrand. Bauliche Anlagen (Hauptgebäude) sind - auch im Bereich der Dachkonstruktion - so auszubilden, dass bei Windwurf von Bäumen eine Gefahr für Leib und Leben der Bewohner ausgeschlossen ist.

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt 1:1.000, SW 8.5.20

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Planfertiger:

München, den 01.03.2002
i.d. W. (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Schäftlarn, den (Erich Rührmer, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 16.06.1999 gefasst und am 30.06.1999 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Schäftlarn, 02.07.1999
(Erich Rührmer, Erster Bürgermeister)

2. Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 25.04.2001 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 13.12.2000 hat in der Zeit vom 16.07.2001 bis 31.08.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Schäftlarn, 03.09.2001
(Erich Rührmer, Erster Bürgermeister)

3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.12.2000 wurde vom Gemeinderat am 18.12.2001 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Schäftlarn, 20.12.2001
(Erich Rührmer, Erster Bürgermeister)

4. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 06.01.02.; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der § 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.12.2000 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schäftlarn, 01.03.2002
(Erich Rührmer, Erster Bürgermeister)

Auszug aus dem Entwurf
des Flächennutzungsplans
der Gemeinde Schäftlarn
M. 1: 5000