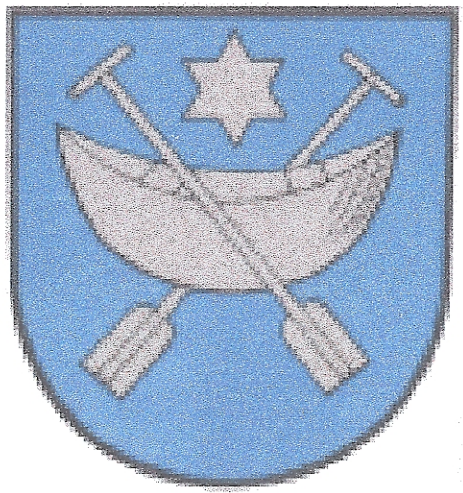
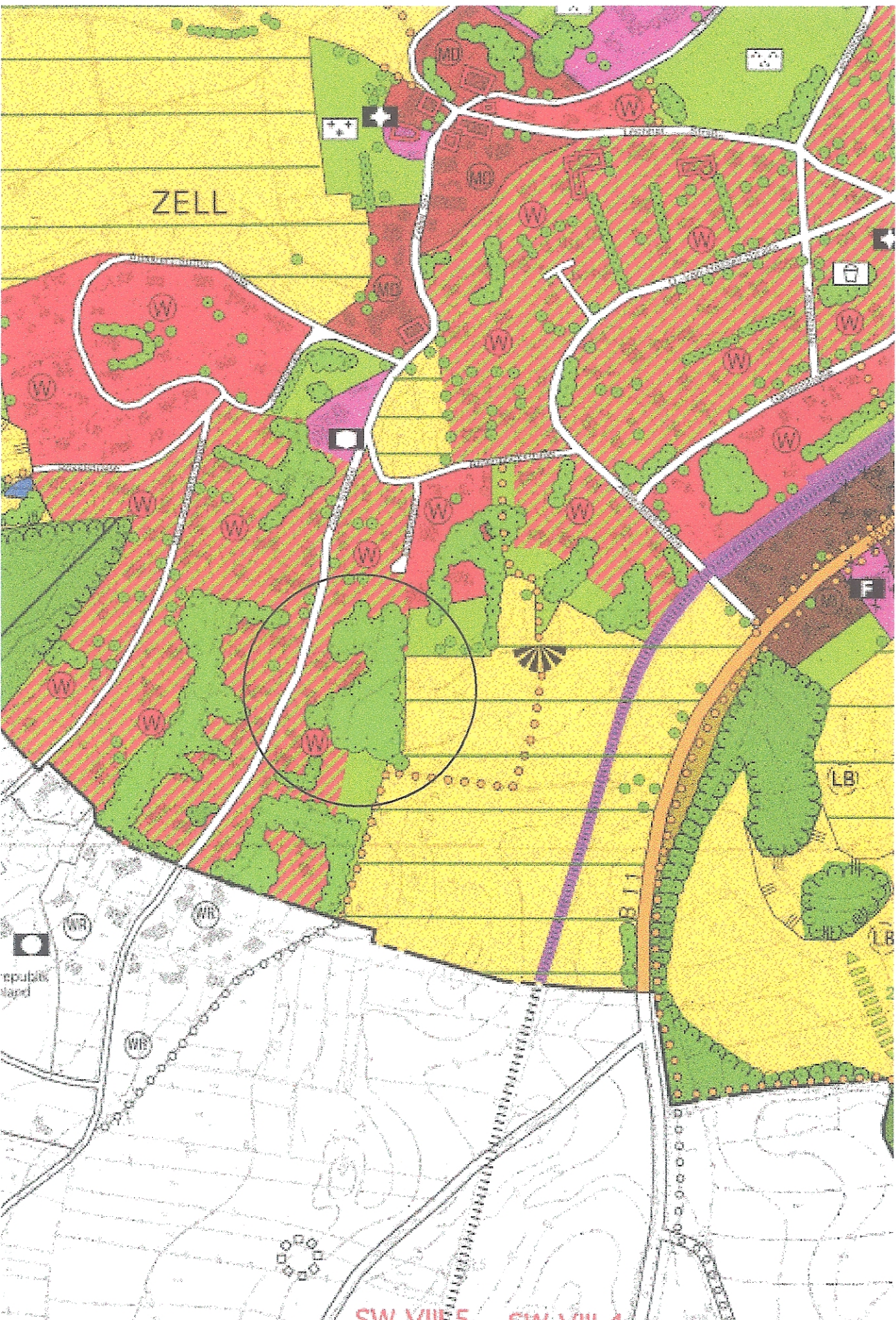




Die Gemeinde Schäftlarn erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als

Satzung



AUSSCHNITT AUS DEM GEMEINDELICHEN FLÄCHEN-
NUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHÄFTLARN M 1/5000



A) Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung
 - Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
 - Höhenbezugspunkt, Basis der maximal zulässigen Außenwandhöhe
Max. zulässige traufseitige Wandhöhe, gem. ab Höhenbezugspunkt
 - Grundfläche, z.B. 100 m²
 - Geschossfläche, z.B. 200 m²
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen (§20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), z.B. 1 Wohneinheit
- Baugrenze
- Firstrichtung
- Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegleitgrün, Bepflanzung mit Sträuchern gem. Pflanzliste alle 1.5 m
- Grünordnung
 - Zu erhaltender Baumbestand
Bei Bauarbeiten ist DIN 18920 zum Schutz von Gehölzen auf Baustellen einzuhalten.
 - Zu pflanzender kleinkroniger Baum gem. Pflanzliste, bei Ausfall nachzupflanzen
 - Zu pflanzender Strauch gem. Pflanzliste, bei Ausfall nachzupflanzen
 - Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

B) Festsetzungen durch Text

- Soweit in der folgenden Satzung nicht abweichend beschrieben, gelten für diesen Bebauungsplan die Festsetzungen der „Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn“ in der jeweils gültigen Fassung.
- Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) gilt unverändert und hat Vorrang gegenüber allen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Dies gilt in besonderem Maße für die Ausnutzung der maximal zulässigen Wandhöhen entlang der Grundstücksgrenzen.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Die maximal zulässige Außenwandhöhe beträgt an jeder Gebäudeseite 6,30m. Die maximal zulässige Außenwandhöhe bemisst sich vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.
 - Die Grundflächen von Balkonen, Wintergärten und Anbauten können ausnahmsweise bis zu 15 % der festgesetzten Grundfläche (GR) überschreiten.
 - Für erdgeschoßige Wintergärten und Anbauten darf die Baugrenze ausnahmsweise auf der Gartenseite über max. 1/3 der Gebäudelänge um bis zu 1.5 m überschritten werden.
- Aufschüttungen und Abgrabungen
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind in Hanglagen zulässig.
- Dachformen – Dachneigungen
 - Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit über der Längsseite des Gebäudes liegendem First.
 - Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie von freistehenden Garagen sind mit einer Neigung von 18° bis 27° zu versehen. Dachgauben sind unzulässig.
 - Kollektorflächen von Solar- und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche zulässig. Eine energietechnisch notwendige Aufständigung der Kollektor- und Absorberflächen ist bis maximal 5° zulässig.
 - Bei geneigten Dächern sind grundsätzlich die vorherrschenden Eindeckungen wie z.B. Flachdachpfannen oder Biberschwanzeindeckungen mit dem Erscheinungsbild von ziegelrot bis rotbraun sowie dunkelgrau bis granitfarben, Holzschindeln und Schiefer zu verwenden.

6 Nebenanlagen und Garagen

- Unter Würdigung und Einhaltung des Art. 52 BayBO (Garagenverordnung) und Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) sowie der örtlichen Bauvorschrift und der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schäftlarn in der jeweils gültigen Fassung ist die Errichtung von Garagen auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen zulässig.
- Abweichend von 6.1 darf die östliche Baugrenze mit baulichen Anlagen jeglicher Art nicht überschritten werden.
- Aneinander gebaute Garagen müssen auch bei Lage auf unterschiedlichen Flurstücken in gleicher Höhe, Dachform und Dachdeckung ausgeführt werden.
Die Vorderfronten aneinander gebauter Garagen sind einheitlich zu gestalten. Garagen können auch in Form offener, überdeckter Carports errichtet werden und sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht sind, durch baulich offene Maßnahmen wie Einfriedungen mit Holz oder Rankgerüsten bis 1.80 m Höhe oder durch standortgerechte Bepflanzungen gegen Einsicht und Sonnenstrahlung abzusichern.

7 Werbe- und Funkempfangsanlagen

- Werbeanlagen
Im Reinen Wohngebiet (WR) ist die Errichtung von Werbeanlagen und deren Beleuchtung untersagt.
- Funkempfangsanlagen
Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an den Fassaden der Gebäude nicht zulässig und auf den Dächern um das Maß ihrer Höhe vom First zurückzusetzen.

9 Grünordnung

- Private Grünflächen sind als Ortsrandeingrünung vollständig mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern nach Maßgabe der Pflanzliste gem. Ziffer 9.5 der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen.
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigem Asphalt, oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzrechtlicher Ausgleich):
Innerhalb der Fläche ist standortfremder Bewuchs (z.B. Thuja) zu entfernen. Die vorhandenen heimischen Bäume sind zu erhalten und durch Anpflanzungen von standortgerechten und heimischen Sträuchern zu einem gestuften Gehölzbestand zu ergänzen.

B) Festsetzungen durch Text

9.5 Pflanzliste für standortgerechte und heimische Gehölze

Großkronige Bäume Acer pseudoplatanus Acer platanoides Betula pendula Carpinus betulus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Prunus avium Quercus robur Tilia cordata Ulmus minor	Bergahorn Spitzahorn Hängebirke Hainbuche Rotbuche Esche Vogelkirsche Stieleiche Winterlinde Feldulme
Kleinkronige Bäume Acer campestre Prunus padus Sorbus aria Sorbus aucuparia Rhamnus catharticus	Feldahorn Traubenkirsche Mehlbeere Eberesche Kreuzdorn
Sträucher Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa spec. Sambucus nigra Viburnum lantana Viburnum opulus	Kornelkirsche Roter Hartriegel Hasel Zweigflügler Weißdorn Gewöhnliches Pfaffenhütchen Gewöhnlicher Liguster Rote Heckenkirsche Schlehe Wildrosenarten Schwarzer Holunder Volliger Schneeball Gemeiner Schneeball

C) Hinweise

Grünordnung / Baumbestand									
Nr.	(Dt. Name)	Art (Lat. Name)	Stammumfang in 1 m Höhe [cm]	N	S	W	O	Mittelwert	Bemerkung
1	Fichte	Picea abies	103	3,20	4,90	4,10	1,60	3,5	bedingt erhaltenswert
2	Schwarz-Kiefer	Pinus nigra	140	4,90	3,70	2,50	4,30	3,9	geringe Vitalität, nicht erhaltenswert
3	Fichte	Picea abies	109	2,50	5,30	2,80	3,50	3,5	bedingt erhaltenswert
4	Lederhülsebaum	Gleditsia tricanthos	74	3,60	5,30	2,50	3,50	3,7	stark einseitig, erhaltenswert
5	Esche	Fraxinus excelsior	96	4,40	4,70	4,70	5,10	4,7	sehr erhaltenswert
6	Fichte	Picea abies	82	2,60	3,00	2,70	3,10	2,9	geringe Vitalität, nicht erhaltenswert
7	Rot-Eiche	Quercus rubra	220	7,60	6,40	10,60	10,00	8,7	erhaltenswert
8	Stiel-Eiche	Quercus robur	165	6,00	6,40	8,20	4,90	6,4	sehr erhaltenswert
9	Trauben-Kirsche	Prunus padus	74 und 90	4,30	5,10	4,20	4,30	4,5	zweistämmig, erhaltenswert
10	Stiel-Eiche	Quercus robur	170	7,10	6,40	6,30	3,90	6,4	sehr erhaltenswert
11	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	163 und 112	5,90	7,10	7,50	7,30	7,0	zweistämmig, sehr erhaltenswert
12	Fichte	Picea abies	120	2,60	3,00	4,10	2,50	3,1	geringe Vitalität, nicht erhaltenswert
13	Stiel-Eiche	Quercus robur	210	7,20	9,10	11,20	7,20	8,7	sehr erhaltenswert
14	Feld-Ahorn	Acer campestre	121	2,00	5,70	10,10	7,80	6,4	Schiefwuchs, sehr erhaltenswert
15	Vogel-Kirsche	Prunus avium	34, 49, 88 und 62	3,30	6,50	3,60	5,30	4,7	vierstämmig, sehr erhaltenswert
16	Picea omorika	Serbische Fichte	132	2,90	2,70	2,20	1,90	2,4	nicht erhaltenswert
17	Weymouths-Kiefer	Pinus strobus	120 und 180	3,70	5,30	5,90	5,10	5,0	zweistämmig, gegabelt, nicht erhaltenswert
18	Abendländ. Lebensbaum	Thuja occidentalis	113, 104, 85, 86, 107 und 45	1,60	2,40	2,50	2,90	2,4	fünfstämmig, nicht erhaltenswert
19	Fichte	Picea abies	90	3,50	2,90	2,80	1,60	2,7	geringe Vitalität, nicht erhaltenswert
20	Hainbuche	Carpinus betulus	126	5,30	7,10	5,80	5,90	6,0	sehr erhaltenswert
21	Vogel-Kirsche	Prunus avium	72	2,40	5,00	5,30	2,10	3,7	sehr erhaltenswert
22	Sal-Weide	Salix caprea	103	5,00	5,00	5,40	5,70	5,3	erhaltenswert
23	Fichte	Picea abies	95	2,00	2,00	2,50	2,00	2,1	geringe Vitalität, nicht erhaltenswert
24	Rot-Buche	Fagus sylvatica	250, 94, 50 und 45	4,20	3,70	10,60	9,30	7,0	mehrstämmig, sehr erhaltenswert
25	Europ. Lärche	Larix decidua	135	1,50	1,40	2,50	2,70	2,0	geringe Vitalität, bedingt erhaltenswert
26	Hainbuche	Carpinus betulus	150	4,30	5,60	5,80	8,20	6,0	sehr erhaltenswert
27	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	150	6,40	3,60	2,80	2,80	3,9	geringe Vitalität, nicht erhaltenswert
28	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	220	5,40	5,60	6,50	3,20	5,2	geringe Vitalität, nicht erhaltenswert
29	Lärche	Larix decidua	180	5,00	6,20	6,00	4,30	5,4	erhaltenswert

- Maßangabe in Meter, z.B. 2,00 m
- Höhenlinie, z.B. 675 mÜNN
- Grundstücksgrenze mit Angabe der Flurnummer, z.B. 1585
- Abzubrechender Gebäudebestand
- Sonstiger Baumbestand

Denkmalschutz - Auf die Meldepflicht bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern gemäß §8 Abs.1 und 2 DShG wird hingewiesen.

C) Hinweise

- Beim Umgang mit Niederschlagswasser gelten folgende Grundsätze:

1. Wasserwirtschaftliche Anforderungen

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Freiflächen, auf denen nicht mit wasser-gefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist zu versickern.
Zur Erhaltung eines möglichst natürlichen Wasserkreislaufes mit Vermeidung eines unerwünschten Anstieges des Grundwasserspiegels ist dabei auf eine hohe Verdunstung, vermehrte Rückhaltung und weitestgehende Reinigung des Niederschlagswassers zu achten.

Dazu ist das Niederschlagswasser grundsätzlich oberirdisch über die sog. belebte Oberbodenzone (begrünte Flächen, Mulden, Sickerbecken) zu versickern. Weitere geeignete Maßnahmen sind:

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Begrünung von Dächern
- Regentonnen und Zisternen
- Rückhalteteiche

Unterirdische Versickerungsanlagen (Rohr-Rigolen, Sickerschächte) dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen und dann mit entsprechender Vorreinigung (z.B. Absetzanlagen, Filter) zur Anwendung kommen.

2. Wasserrechtliches Verfahren

Das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei, wenn die dazugehörigen „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) eingehalten werden. Der Bauherr bzw. sein Planer muss eigenverantwortlich die Voraussetzungen für ein erlaubnisfreies Versickern bzw. Einleiten des Niederschlagswassers prüfen. Die Planung und Ausführung ist dann ebenfalls eigenverantwortlich ohne behördliche Erlaubnis bzw. Überprüfung durchzuführen.

München, den 14.12.2006
Siegfried Brückner, Dipl.-Ing. Architekt

Hohenschäftlarn, den 18. Dez. 2006
Dr. Matthias Ruhdorfer, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 24. Mai 2006 gefasst und am 02. Juni 2006 ortsüblich bekannt gemacht. (§2 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 09. Aug. 2006 hat in der Zeit vom 21. Aug. 2006 bis 21. Sep. 2006 stattgefunden. (§3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 09. Aug. 2006 hat in der Zeit vom 21. Aug. 2006 bis 21. Sep. 2006 stattgefunden. (§4 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 17. Okt. 2006 hat in der Zeit vom 06. Nov. 2006 bis 06. Dez. 2006 stattgefunden. (§4 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 11. Okt. 2006 gebilligten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 17. Okt. 2006 hat in der Zeit vom 06. Nov. 2006 bis 06. Dez. 2006 stattgefunden. (§3 Abs. 2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13. Dez. 2006 wurde vom Gemeinderat am 13. Dez. 2006 gefasst. (§10 Abs. 1 BauGB)

Hohenschäftlarn, den 20. Dez. 2006
Dr. Matthias Ruhdorfer, 1. Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 20. Dez. 2006, 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. Dez. 2006 in Kraft. (§10 Abs. 2 BauGB)

Hohenschäftlarn, den 20. Dez. 2006
Dr. Matthias Ruhdorfer, 1. Bürgermeister