



Planbezeichnung: Gemeinde Schäftlarn  
 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
 Nr. 3C Jahnstraße in Hohenschäftlarn

umfassend die Grundstücke Flur-Nummern:  
 158, 159/3 Teil 158/7 Teil der Gemarkung  
 Schäftlarn

Aufgestellt durch: Gemeinde Schäftlarn,  
 Starnberger Straße 50, 82069 Hohenschäftlarn

Entwurf und  
 Planfertigung: Chr. Holzer, Architekt und Stadtplaner  
 im Bauturm München  
 Josef-Schwarz-Weg 11  
 81479 München  
 Tel.: 089/ 7498340 Fax: 089/ 74083411  
 Mail: holzer@bauturm-muenchen.de

Hubert Wendler, Landschaftsarchitekt BDLA  
 Pfeuferstraße 38  
 81373 München  
 Tel.089/ 46 13 97 0 Fax :089/ 46 13 97 29  
 Mail : wendler@p-38.de

gefertigt am: 01.08. 2009  
 geändert am: 22.10.09  
 geändert am: 16.12.2009  
 Die Gemeinde Schäftlarn

erlässt gemäß §§ 2 bis 4 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches – BauGB,  
 Art.81 Bayerische Bauordnung- BayBo- und Art. 23 Gemeindeordnung für  
 den Freistaat Bayern- GO- diesen Bebauungsplan als

**SATZUNG**

- A. FESTSETZUNGEN**
- Grenzen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
    - Abgrenzung von unterschiedlicher Art der Nutzung
  - Art der baulichen Nutzung
    - Das Gebiet ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Alle Wohnungen sind gemäß DIN 18025 Teil 2 auszuführen.
    - Das Gebiet ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
  - Soweit in diesem Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, gilt im Übrigen die „Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV)“ in der jeweils gültigen Fassung.
  - Maß der baulichen Nutzung
    - GR 256 höchstzulässige Grundfläche je überbaubare Fläche; z. B. 256 m<sup>2</sup>  
 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die höchstzulässige Grundfläche ausnahmsweise durch Balkone, und Terrassen im WA 1 und WA 2 um 30 % überschritten werden.
    - WHL 8,55 Das Dachgeschoss ist im WA 1 als Laternengeschoss zulässig. Die höchstzulässige Wandhöhe für das Laternengeschoss an der Traufseite beträgt 8,55 m. Die Wandhöhe bemisst sich vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenkante Dachhaut des Laternengeschosses mit der Aussenkante Dachhaut des Laternengeschosses muss von der jeweils im Geschoss darunter liegenden Außenkante der Außenwand um mindestens 1,47 m zurück versetzt sein.
    - WH 6.20 höchstzulässige Wandhöhe an der Traufseite; z. B. 6,20 m zulässig. Die Wandhöhe bemisst sich vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Aussenkante Dachhaut.
    - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - Zur passiven Sonnenenergiegewinnung (z. B. Wintergarten) darf die zulässige Grundfläche (GR) bis zu 10 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit überschritten werden. Es muss sichergestellt sein, dass der Wintergarten zum dahinter liegenden Wohnraum thermisch getrennt ist.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - Baugrenze
  - Flächen für Nebenanlagen
  - ST Flächen für Stellplätze
  - GA Flächen für Garagen
  - M Flächen für Müllgebäude
  - R Rampengebäude
  - P Pavillon, nicht umschlossen, nur überdeckt.
  - FR Fahrräder
  - Maßangabe in Meter
- 10 Gebäudeteile zur passiven Sonnenenergienutzung (z. B. Wintergärten) dürfen die Baugrenzen bis zu einem Maß von 2,50 m überschreiten.
- Bauliche Gestaltung:
  - Dachform: Im WA 1 sind für Hauptgebäude Satteldächer, Zelt-Walm- oder Laternendächer mit einer Dachneigung von 15° vorgeschrieben. Dachdeckung: Ziegeldeckung naturrot oder dunkel engobiert.
  - Fassade: Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder Holzverschalung zugelassen.
  - Im WA 1 sind Dachloggien zulässig, wenn Sie 1/3 der unteren Traufhöhe nicht überschreiten.
  - Garagen: Für Garagen sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 – 25° vorgeschrieben.
- Stellplätze und Nebenanlagen:
  - Tiefgaragenzufahrt
  - Für das WA 1 ist 1 Stellplatz pro Wohneinheit in der Tiefgarage nachzuweisen.
  - Die Tiefgarage ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
  - Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO um 100 % überschritten werden
- Verkehrsflächen
  - Öffentliche Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Private Erschließungsfläche
  - Öffentlich gewidmeter Eigentümerweg
- Grünflächen Freiflächengestaltung
  - Baum zu erhalten
  - Gehölze, Sträucher zu erhalten
  - Baum zu pflanzen; 1. Wo
  - Gehölze, Sträucher zu pflanzen: nur heimische Gehölze
- Private Grünflächen
 

Private Freiflächen der Baugrundstücke einschließlich der Decken der Tiefgaragen sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen der Grünordnungsplanung in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung aus Sicht der Grünordnung vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Entlang der Jahnstraße sind auf privatem Grund gemäß zeichnerischer Festsetzung Bäume 1. Wuchsordnung gemäß Pflanzgebot als Rhythmisierung der Straße zu pflanzen

Die Westgrenze (neuer Ortsrand) ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Pflanzgebot zu begrünen. Schnitthecken sind in diesem Bereich nicht zulässig.

- Öffentliche Grünflächen – Spielplatzbereich
 

Der Spielplatzbereich ist auf einer Fläche von 500m<sup>2</sup> als Spielplatz mit Spielgeräten für Kleinkinder und Kinder auszustatten. Die Spielplatzfläche ist mit Baumgruppen, aus Bäumen 1. Wuchsordnung gemäß Pflanzgebot zu begrünen. Es sind auf der Gesamtfläche mindestens 10 Bäume zu pflanzen.

Der nördliche Böschungsbereich ist dicht mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzgebot zu bepflanzen.

Folgende Giftpflanzen sind gemäß der Richtlinie „GUV-SI 8014 – Naturnahe Spielräume“ im Bereich des Spielplatzes ausgeschlossen: Eonymus europaea – Pfaffenhütchen, Daphne mezereum – Seidelbast, Ilex aquifolium – Stechpalme, Laburnum anagyroides – Goldregen
  - Pflanzungen sind entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich (Projektionsfläche der Baumkrone) sind nicht zulässig.
  - Pflanzdichte: Ein Baum 1. Wuchsordnung oder zwei Bäume 2. Wuchsordnung je 250 qm unbebauter Grundstücksfläche
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind heimische Bäume und Gehölze nach folgenden Arten festgesetzt:
    - Bäume: z.B.: Bergahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Winterlinde
    - Sträucher: Feldahorn, Kornelkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Büschelrose, Salweide, Purpurweide, Wolliger Schneeball, Gemeiner Schneeball, sowie alle heimischen Obstbäume und Obststräucher. Auf den Privatgrundstücken sind auch nicht heimische Ziersträucher zulässig.
    - Pflanzgrößen:
 

Bäume 1. Wuchsordnung	2,50 m bis 3,00 m groß, Stammumfang 20-25 cm
Bäume 2. Wuchsordnung	2,00 m bis 2,50 m groß, Stammumfang 18-20 cm

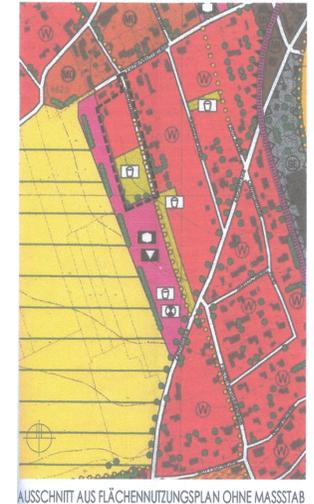
 Sträucher: 4-6 Tr., H 100-150cm  
 Für die im Plan als „zu pflanzen“ festgesetzten großen Bäume sind Bäume der 1. Wuchsordnung zu verwenden.
    - Die Decken von Tiefgaragen, die nicht unter notwendigen Erschließungsflächen und außerhalb der Gebäude liegen, sind um mindestens 0,6 m abzusenken und zur Bepflanzung ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
    - Oberirdische Standflächen und Zufahrten für Kfz und Fahrräder sowie fußläufige Zuwegungen (Ausnahme Terrassen) sind mit wasserdurchlässigen bzw. wassergebundenen Belägen auszubilden. Hierfür erlaubte Beläge sind z.B.: Betongroßsteinpflaster mit Rasenfuge in Sand- bzw. Splittbettung Rasengittersteine, Rasenziegel, Schotterterrassen

Das auf privaten Wohnwegen und Zuwegungen anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit über die Gefälleausbildung in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern
  - Einfrriedungen
 

Einfrriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß der Ortsgestaltungssatzung aus Holz herzustellen. An anderen Flächen sind auch Maschendrahtzäune ohne Betonsockel mit einer Bodenfreiheit von 5-7cm und mit einer Höhe bis zu 1,20m zulässig. Die Zäune sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.
  - Öffentliche Grünflächen
 

Öffentliche Grünflächen
Spielplatz
Böschungen
- B. HINWEISE**
- Bestandsangaben
    - Grundstücksgrenze
    - 158 Flurstücks-Nummer, z. B. Nr. 158

- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- Planungen
  - mögliche Baukörper, nicht verpflichtend
  - mögliche Baumpflanzung,
  - Fällung von Bäumen zugelassen
- Die vorgesehene Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 5 Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- Die örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Schäftlarn ist gültig in der Fassung vom 14.02.2000.
- Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen ist gültig in der Fassung vom 15.01.1998.
- Die gemeindliche Baumschutzverordnung ist gültig in der Fassung vom 05.10.2000.
- Wendelfläche für Müllfahrzeuge auf Grundstückszufahrten sind privat-Rechtlich zu regeln.



**C. VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat Schäftlarn am 26.05.2004 gefasst und am 16.07.2004 ortsbüchlich bekannt gemacht. (§2 ABS. 1 BauGB)

Schäftlarn, den 17.03.2010  
 Dr. Mathias Ruhdorfer, 1. Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 24.08.2009 bis 01.10.2009 im Wege der öffentlichen Auslegung des mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.08.2009 gebilligten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 01.08.2009 statt. (§3 Abs. 1 BauGB)

Schäftlarn, den 17.01.2010  
 Dr. Mathias Ruhdorfer, 1. Bürgermeister

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Ihnen wurde in der Zeit vom 24.08.2009 bis 01.10.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. (§4 Abs. 1 BauGB)

Schäftlarn, den 17.03.2010  
 Dr. Mathias Ruhdorfer, 1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 14.10.2009 gebilligten Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 02.11.2009 bis 03.12.2009 stattgefunden. Hierauf wurde durch öffentliche Bekanntmachung vom 23.10.2009 hingewiesen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden hierüber mit Schreiben vom 30.10.2009 in Kenntnis gesetzt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis 03.12.2009

Schäftlarn, den 12.05.2010  
 Dr. Mathias Ruhdorfer, 1. Bürgermeister

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Schäftlarn beschloss den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 16.12.2009 als Satzung.

Schäftlarn, den 12.05.2010  
 Dr. Mathias Ruhdorfer, 1. Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.12.2009 wird hierdurch ausgefertigt. Die Übereinstimmung des beschlossenen Bebauungsplanes mit dieser Fassung wird hierdurch beurkundet.

Schäftlarn, den 12.05.2010  
 Dr. Mathias Ruhdorfer, 1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 17.03.2010. 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 16.12.2009 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 Bau GB)

Schäftlarn, den 17.03.2010  
 Dr. Mathias Ruhdorfer, 1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN 3 C JAHNSTRASSE IN HOHENSCHÄFTLARN**

UMFASSEND DIE GRUNDSTÜCKE DER FL.-NR. 158, 159/3 TEIL, 158/7 TEIL, GEMARKUNG SCHÄFTLARN

AUFGESTELLT DURCH:  
 GEMEINDE SCHÄFTLARN,  
 STARNBERGER STRASSE 50, 82069 HOHENSCHÄFTLARN

**PLANVERFASSER:**  
 Chr. Holzer, Architekt und Stadtplaner  
 im Bauturm München  
 Josef-Schwarz-Weg 11  
 81479 München  
 Tel.: 089/ 7498340 Fax: 089/ 74083411  
 Mail: holzer@bauturm-muenchen.de

Hubert Wendler, Landschaftsarchitekt BDLA  
 Pfeuferstraße 38  
 81373 München  
 Tel.089/ 46 13 97 0 Fax :089/ 46 13 97 29  
 Mail : wendler@p-38.de

GEFERTIGT AM: 1.08.09  
 GEÄNDERT AM: 22.10.09  
 PLANDATUM : 16.12.09

M 1:500