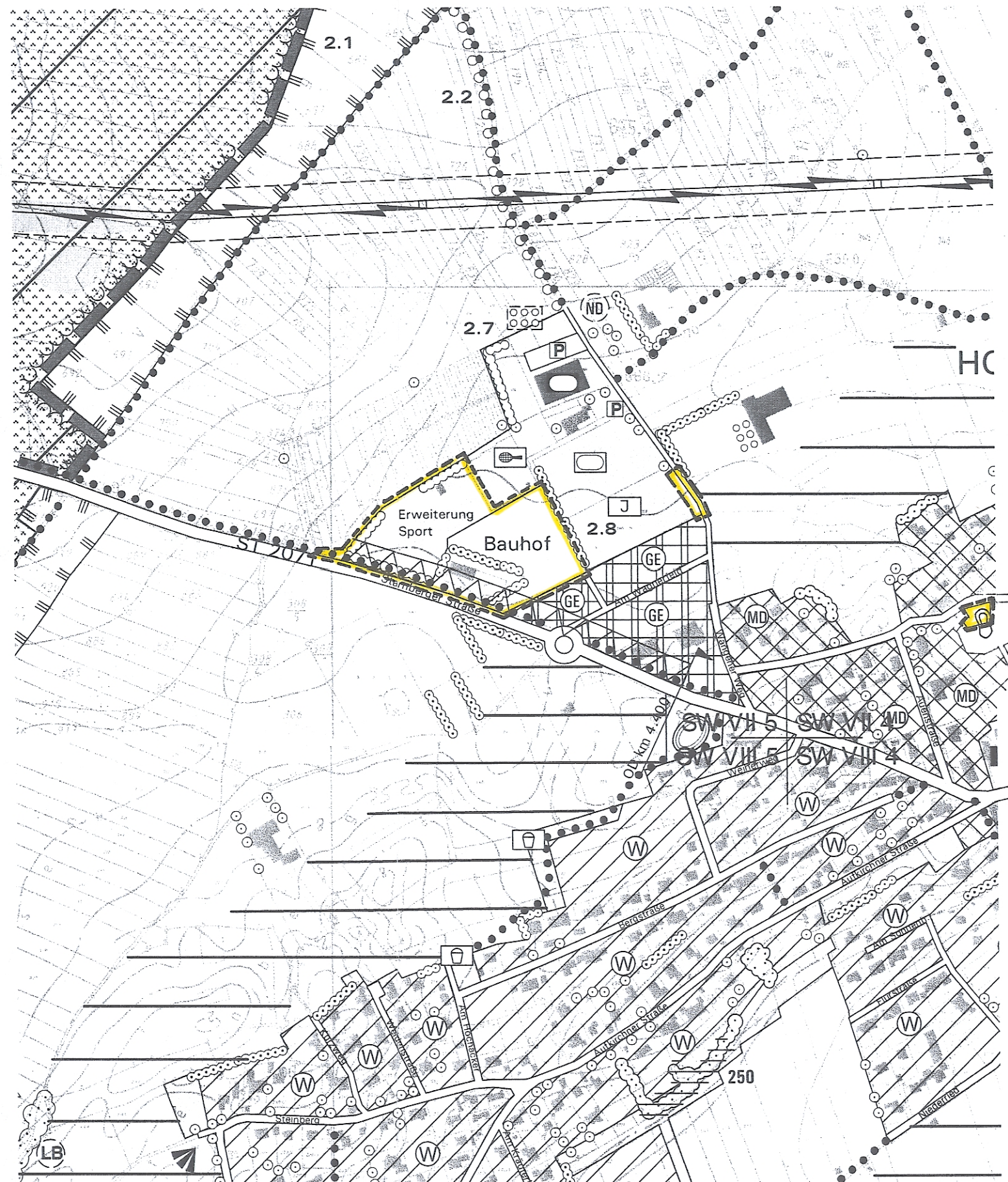


BEBAUUNGSPLAN NR.40

BAUHOF UND SPORTPLATZERWEITERUNG



GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
EINSCHLIESSLICH AUSGLEICHSFLÄCHE 1 : 5000

Bebauungsplan Nr. 40 "Bauhof und Sportplatzenerweiterung" beschränkt auf die Flurnummer 313/5, 313/7 sowie auf Teilflächen der Flurnummern 313, 313/3 und 730 mit einer Gesamtfläche von 22.556 m².

Die Gemeinde Schäftlarn erlässt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.0 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2.0 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 Grün- und Erweiterungsfäche Sport
 - 2.2 Flächen für den Gemeinbedarf, Bauhof und Straßenerweiterung
 - 2.3 Sportfläche für Fußball, Beach-Volleyball, Skateboard und Kinderturn
 - 2.4 Freizeithaus mit Umkleide-, WC und Geräteräumen, gem. Textfestsetzung Pkt. 4.0
 - 2.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 GRZ 0,25 Grundflächenzahl, z.B. 0,25
- 4.0 Bauweise
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 Wdh = 4,3 m maximale Wandhöhe in Meter (Definition siehe textliche Festsetzung)

- 4.3 0 offene Bauweise
- 4.4 SD 20 - 26° Satteldach, Dachneigung 20 - 26°
- 4.5 Firstrichtung
- 4.6 Maßzahl in Meter, z.B. 6 m
- 5.0 Grünflächen
 - 5.1 öffentliches Straßenbegleitgrün
 - 5.2 private Grünflächen ohne Pflanzgebot
 - 5.3 private Grünflächen mit Pflanzgebot
 - 5.4 zu erhaltende Bäume sowie Baumgruppen
 - 5.5 zu erhaltende Strauchgruppen
 - 5.6 zu pflanzende Gehölze
 - 5.6.1 Großbäume in Einzelstellung Soli, H, mb, STU 20 - 25 cm
 - 5.6.2 Großbäume in 2-er und 3-er Gruppen H/Stbu, STU 18 - 20 cm Heli, h = 350 - 400 cm
- 6.0 Verkehrsflächen
 - 6.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 6.2 öffentliche Verkehrsfläche
 - 6.3 private Stellplätze

C) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1.1 313 Flurnummer, z.B. Fl.-Nr. 313
- 1.2 bestehende Grundstücksgrenze
- 1.3 bestehendes Gebäude
 - 1.3.1 Gebäude abzubauen
- 1.4 Höhenschichtlinien mit Höhenangaben Ü.NN

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1.0 Innerhalb der Bauhofgebäude dürfen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal errichtet werden.
- 2.0 Nebenanlagen
 - 2.1 Die Grundfläche der Freisportanlagen wird auf max 6.800 m² begrenzt.
 - 2.2 Die Grundfläche des Freizeitgebäudes (FZG) wird auf max 11 x 9 m und die zulässige Wandhöhe auf 4,3 m begrenzt.
- 5.0 Örtliche Festsetzungen
 - 5.1 Die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung vom 14.2.2000 ist, soweit sie nicht durch nachstehende Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in einzelnen Punkten aufgehoben wurde, bindend.
 - 5.2 Wandhöhe
 - 5.2.1 Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
 - 5.2.2 Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf höchstens 25 cm über dem natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen.

- 5.3 Abgrabungen
 - 5.3.1 Kellergerosche von Haupt- und Nebengebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abhöschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.
 - 5.3.2 Dachform und -deckung
 - 5.3.2.1 Die Dächer sind als 20 - 26° geneigte Satteldächer mit natur-roter Ziegelabdeckung auszuführen.
 - 5.3.2.2 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
 - 5.3.3 Außenwände
 - 5.3.3.1 Eine Gliederung der Außenwände ist vorzunehmen. Die Außenwände sind zu verputzen und gebröckelt weiß zu streichen und/oder mit Holz, naturfarben bis mittelbraun, zu verkleiden.
 - 5.3.3.2 Für kleine Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein zulässig.
 - 5.3.4 Zäune
 - 5.3.4.1 Einfriedungen dürfen bis zu einer Höhe von 2 m über Gelände ausgeführt werden. Sportfunktionell notwendige Ballfangzäune sind bis zu einer Höhe von max 6,0 m über dem Niveau der Staatsstraße zulässig. Als Material für Ballfangzäune und Einfriedungen dürfen nur Kunststoff beschichtete Gittermatten mit geräusch gedämpfter Befestigung, Kunststoff beschichtetes Maschendrahtgeflecht oder Kunststoffnetze verwendet werden.
 - 5.3.4.2 Die Oberkante der Zäune ist dem Geländeverlauf anzupassen. Gittermatten und Maschendrahtgeflecht müssen mit einer Bodenfreiheit von 10 bis 15 cm montiert werden. Zaunsockel sind nicht zulässig.
 - 5.3.5 Stellplätze
 - 5.3.5.1 Die notwendigen Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der Fassung vom 15.01.1998 zu ermitteln und herzustellen.
 - 5.3.5.2 Dem § 2 Abs. 4 dieser Satzung ist bei zeitlich getrennter Nutzung eine gegenseitige Anrechnung der Stellplätze möglich (z.B. bei den Rasenspielfeldern).
 - 5.3.5.3 Überirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen und die Stellplätze durch Pfasterzellen oder ähnliche Gestaltungselemente einzuteilen.
 - 6.0 Grünordnung
 - 6.0.1 Private Grünflächen
 - 6.0.1.1 Die privaten Grünflächen sind als zusammenhängende Gehölzstreifen aus Einzelbäumen, Baumgruppen und Strauchpflanzungen in den festgesetzten Breiten anzulegen.
 - 6.0.1.2 Der vorhandene Gehölzbestand wird Bestandteil der privaten Grünflächen.
 - 6.0.1.3 Die unbebauten Flächen der überbaubaren Grundstücke sind, soweit sie nicht als Sport-, Fahr- oder Parkfläche angelegt sind, dauerhaft als Wiesenflächen zu unterhalten.
 - 6.0.1.4 Fensterlose Fassaden sind dauerhaft zu begrünen.
 - 6.0.1.5 Pflanzenkatalog
 - 6.0.1.5.1 Großbäume, STU 20-25 cm
 - Acer platanoides
 - Acer pseudoplatanus
 - Fagus sylvatica
 - Fraxinus excelsior
 - Quercus petraea
 - Quercus robur
 - Tilia cordata
 - 6.0.1.5.2 Kleinbäume, STU 18-20 cm
 - Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Prunus avium
 - Sorbus aucuparia
 - 6.0.1.5.3 Sträucher, Zkv, ob, 60/100, Pflanzabstand 1,2 m
 - Roter Hartriegel
 - Haselnuß
 - Weißdorn
 - Pfaffenhütchen
 - Rainweide
 - Rote Heckenrose
 - Schlehdorn
 - Kreuzdorn
 - Faulbaum
 - Alpenjohannisbeere
 - Hundsrose
 - Sambucus nigra
 - Viburnum lantana
 - Viburnum opulus
 - 6.0.1.5.4 Spitzahorn
 - 6.0.1.5.5 Bergahorn
 - 6.0.1.5.6 Rotbuche
 - 6.0.1.5.7 Esche
 - 6.0.1.5.8 Traubeneiche
 - 6.0.1.5.9 Stieleiche
 - 6.0.1.5.10 Winterlinde
 - 6.0.1.5.11 Feldahorn
 - 6.0.1.5.12 Hainbuche
 - 6.0.1.5.13 Vogelkirsche
 - 6.0.1.5.14 Eberesche
 - 6.0.2 Sicherstellung des Pflanzenraumes
 - 6.0.2.1 Kleinbäume 200 x 200 x 60 cm
 - 6.0.2.2 Strauchflächen 150 x 150 x 60 cm
 - 6.0.2.3 min. 50 cm tief
 - 7.0 Ausgleichsfläche
 - 7.0.1 Die notwendige Ausgleichsfläche beträgt 511,10 m² und ist auf Fl.-Nr. 119 als offener Weiler mit Standort typischer Bepflanzung im Uferbereich anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

D) HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, der den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn in der jeweils letztgültigen Fassung entspricht, vorzulegen.
- 2. Die Beseitigung der anfallenden Abwässer ist durch einen Anschluss an die gemeindliche Kanalisation mit Ableitung in die Kläranlage zu gewährleisten.
- 3. Unverschlusstetes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist möglichst zu versickern. Mögliche Sickeranlagen sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe von Sickerschichten soll die Tiefe von 5 m nicht überschreiten.
- 4. Für die Versickerung von Niederschlagswässern aus dem Sportbereich wird auf die Niederschlagsfreistellungsverordnung vom 1.2.2000 sowie die technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENÖW) hingewiesen.
- 5. Für die Versickerung von Niederschlagswässern aus dem Bauhofbereich ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- 6. Zur Bewässerung von Freianlagen wird die Sammlung der Dachwässer in Zisternen empfohlen.
- 7. Sämtliche Gebäude mit Aufenthaltsräumen müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
- 8. Bodendenkmäler, welche bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 ÜSchG und sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.
- 9. Bei der Planung des Bauhofes hat der Entwurfsverfasser auf eine schalltechnisch günstige Anordnung der lärmintensiven und sensiblen Nutzung zu achten. Die Werkstatt sowie ähnliche lärmintensive Einrichtungen sind im nördlichen und die Betriebswohnungen im südlichen Grundstücksbereich anzuordnen. Der südliche Gebäudeteil ist gemäß der schalltechnischen Untersuchung (s. Lageplan der schalltechnischen Untersuchung) durchgehend entlang der südlichen Grundstücksgrenze anzuordnen. Abweichende Planungen bedürfen einer erneuten schalltechnischen Überprüfung.
- 10. Für alle schutzbedürftigen Räume i.S. der Nummer 4.1 der DIN 4109 hat der Entwurfsverfasser in Abhängigkeit des maßgeblichen Lärmpegels das erforderliche Bauschalldämm-Maß nach vorgenannter DIN Norm festzulegen.
- 11. Folgende Auflagen sind in die Baugenehmigung für die Sportplätze aufzunehmen:
 - 11.1 Der Betrieb der Freisportanlagen ist an Werktagen nur in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 7.00 bis 22.00 Uhr zulässig (18. BImSchV).
- 12. In die Baugenehmigung sind bei Errichtung einer Flutlichtanlage (Ziffern 8.1 bis 8.3)/Lautsprecheranlage (Ziffer 8.4) folgende Auflagen aufzunehmen:
 - 12.1 Die Flutlichtanlage ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Beleuchtung nur auf das Spielfeld beschränkt bleibt. Die direkte Einstrahlung auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen aus ist durch geeignete Lichtpunktshöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden und dergl. zu vermeiden.
 - 12.2 Die von der Beleuchtungsanlage ohne Hintergrundbeleuchtung hervorgerufene Vertikalbeleuchtungsstärke EF darf in der Fensterhöhe oder zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume im Bauhof-/Werbegebiet
 - EF = im Zeitraum von 6.00 bis 20.00 Uhr 15 Lux
 - EF = im Zeitraum von 20.00 bis 22.00 Uhr 15 Lux
 - EF = im Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr 5 Luxnicht zu überschreiten.
 - 12.3 Die Leuchtdichte der Lichtanlage darf von den zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen aus gesehen, unter Berücksichtigung der wirksamen Umfelleuchtdichte und der Lichtquellengröße, die maximal tolerablen Leuchtdichten, die gen. Band 4 "Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" der Schriftenreihe des Länderausschusses für Immissionsschutz zu ermitteln sind, nicht überschreiten. Als Proportionalitätsfaktor k ist dabei ein Wert von 160 im Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr zu berücksichtigen.
 - 12.4 Der Betrieb der Lautsprecheranlagen ist während des Trainings nicht zulässig. Die eingesetzten Lautsprecheranlagen sind so aufzustellen, dass die Schallabstrahlung auf eine von den Immissionsorten abgewandte Richtung erfolgt. Während des Spielbetriebes sind Lautsprecheranlagen so einzuregulieren, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel nach der Sportanlagenlärmverordnung an den nächsten Immissionsorten unter Berücksichtigung der übrigen Geräusche eingehalten werden.
 - 12.5 Bei Beschwerden ist ein Nachweis über die Einhaltung der vorgenannten Immissionsrichtwerte zu erbringen.

E) VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 19.04.2000 gefasst und am 18.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Schäftlarn, 15.05.02
Dr. Matthias Rudorfer, 1. Bürgermeister
- 2. Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 18.09.2002 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom 11.2002 hat in der Zeit vom 13.11.2002 mit 18.12.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Schäftlarn, 31.01.2003
Dr. Matthias Rudorfer, 1. Bürgermeister
- 3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.02.2004 wurde vom Gemeinderat am 18.03.2004 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
Schäftlarn, 18.03.2004
Dr. Matthias Rudorfer, 1. Bürgermeister
- 4. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 18.03.2004; 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 20.02.2004 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Schäftlarn, 22.03.2004
Dr. Matthias Rudorfer, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR.40

BAUHOF UND SPORTPLATZERWEITERUNG

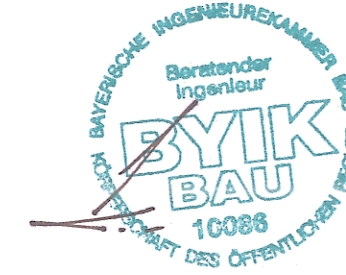
FL-NRN: 313/5-313/7 und Teilflächen 313,313/3-730 GEMARKUNG SCHÄFTLARN
LANDKREIS MÜNCHEN REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

1 : 1000

DER ENTWURFSVERFASSER:

Planungsbüro KOLAJA
Am Sandberg 9a
85247 Oberh.

Oberh. am 07.07.2001
geändert am 07.11.2002
geändert am 05.04.2003
geändert am 01.12.2003
geändert am 20.12.2003
geändert am 20.02.2004



18.03.04