

Gemeinde
Schäftlarn
Lkr. München

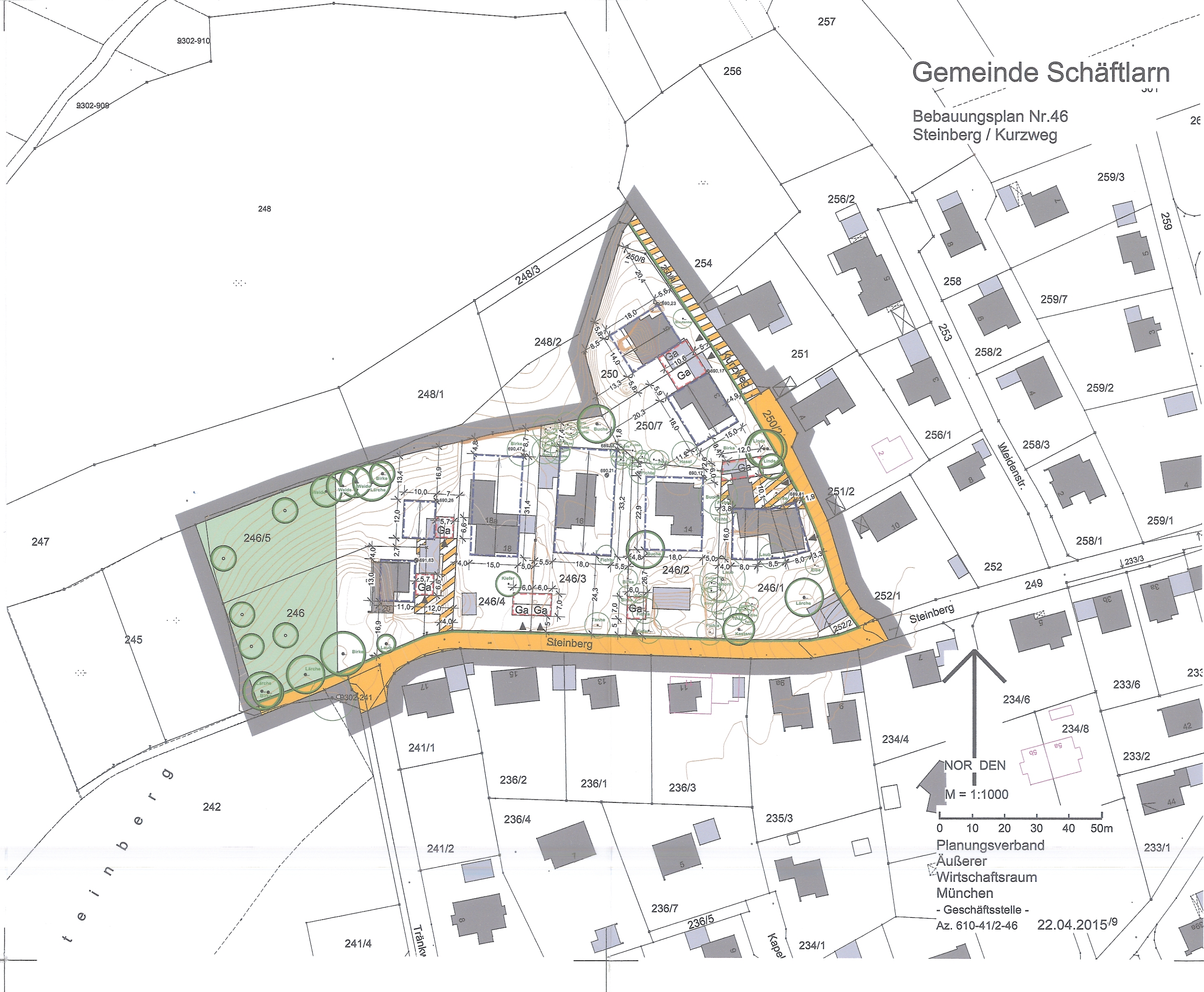
Bebauungsplan
Nr. 46 Steinberg/Kurzweg

Planfertiger
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München
Az.: 610-41/2-46 Bearb.: Carsten Schwunck

Plandatum
22.04.2015

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– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

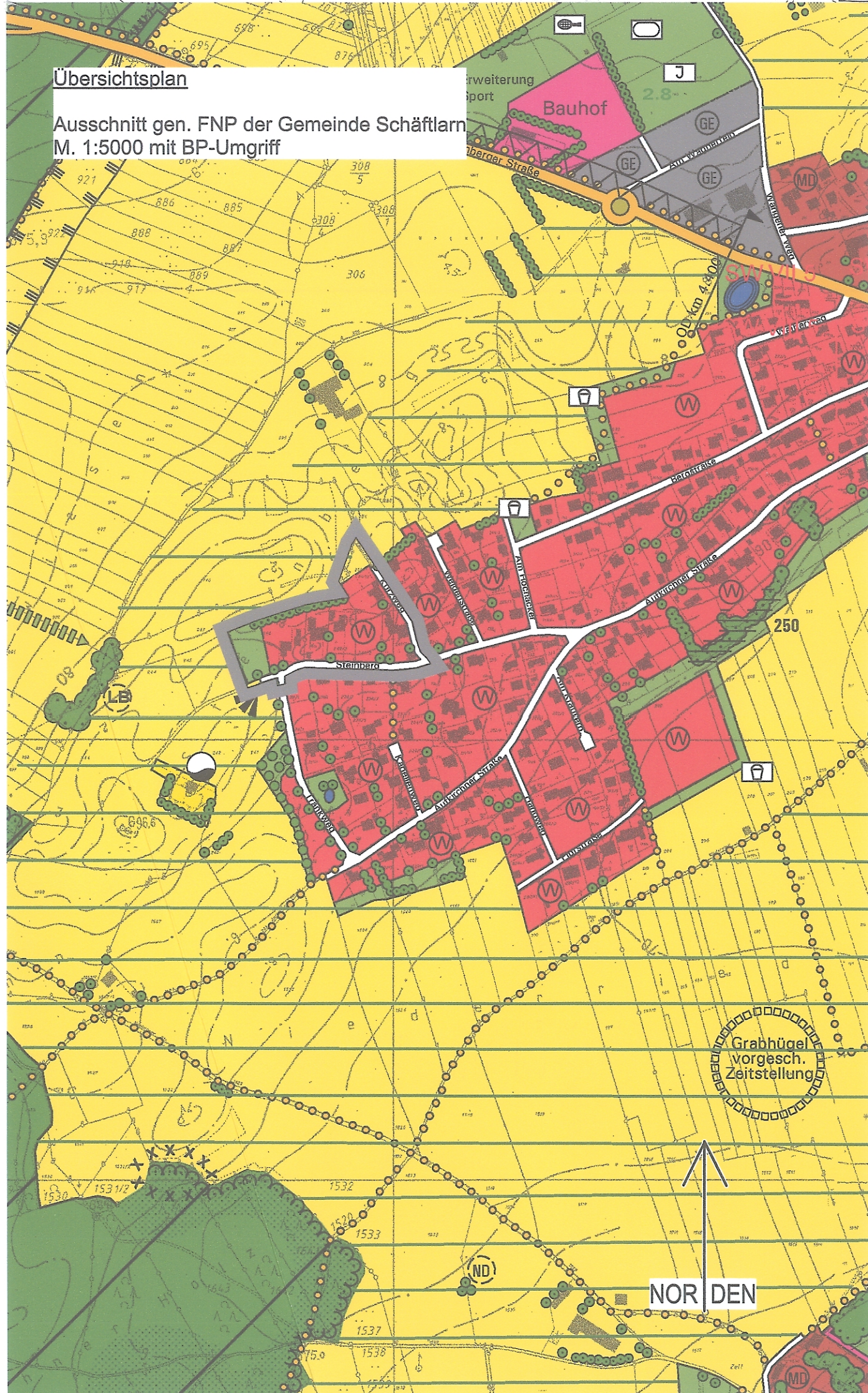


Gemeinde Schäftlarn

Bebauungsplan Nr.46
Steinberg / Kurzweg

- 7.4 Einfassungshecken dürfen nicht aus Scheinzypresse, Thuja, Eibe oder Fichte gepflanzt werden.
- 8 Private Grünfläche (Streuobstwiese)
- 9 Garagen und Nebenanlagen
- 9.1 Fläche für Garagen oder Carports
- 9.2 Offene Stellplätze sind direkt an die Straßenbegrenzungslinie zu rücken.
- 9.3 Offene Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen und Carports sind wasser-durchlässig auszubilden.
- 9.4 Die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Schäftlarn ist anzuwenden.
- 9.5 Die Grenzgarage auf dem Flur- Nr. 246/1 wird mit einer max. Wandhöhe an der Grenze mit 3,00 m festgelegt. Die Gesamtlänge der Grenzbebauung darf 12,00 m nicht überschreiten.
- 10 Einfriedungen
- 10.1 Die Stauräume vor den Garagen bzw. Carports und offene Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.
- 11 Straßen und Wege
- 11.1 öffentliche Straße
- 11.2 privater Erschließungsweg
- 12 Maßangabe in Metern, z.B. 3,0 m

- 11 Bäume Bestand
- 12 Pflanzliste
- Großbaum:
Esche, Stieleiche, Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde und ihre Hybriden, Vogel-kirsche, Hainbuche, Walnuss.
- Kleinbaum:
Feldahorn, Steinweichsel, Gemeine Birne, Eberesche
- Obstbaum:
Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge
- 13 Auf die Sperrfrist nach § 39 Abs.5 Satz 1 Nr.2 BNatSchG ist zu achten.
- Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet: keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger: München, den 22.4.2015
[Signature]
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
- Gemeinde: Schäftlarn, den 19.04.2015
[Signature]
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)



- A Festsetzungen
- 1 Grenze des räumlicher Geltungsbereichs der 2. Änderung
- 2 Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- Ausnahmen sind nur gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Alle anderen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 GRZ 0,15 höchstzulässige Grundflächenzahl
- 3.2 Die max. zulässige GRZ gemäß Festsetzung 3.1 darf durch die Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um max. 50 % überschritten werden.
- 3.3 WH 6,15 zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,15 m
- Die zulässige Wandhöhe wird gemessen vom Gelände am jeweils angegebenen Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Dachhaut.
- 3.4 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf max. 0,3 m über dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der natürlichen oder der durch Aufschüttung entstandenen Geländeoberfläche liegen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind in Hanglagen zulässig.
- 3.5 Höhenbezugspunkt, z.B. 691,63 m über NN
- 4 Bauweise
- 4.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.2 Baugrenze
- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise an der südlichen Gebäudesseite - auf den Flur-Nrn. 250 und 250/7 südöstlichen Gebäudesseite - durch Balkone mit einer max. Tiefe von 1,5 m überschritten werden. Die sich hieraus ergebende Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist zulässig.

- 5 Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- 6 Bauliche Gestaltung
- 6.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Für die Garagen sind Satteldächer und begrünte Satteldächer zulässig.
- 6.2 Vorgeschriebene Firstrichtung.
- Aneinandergebaute Gebäudeteile mit gleicher Hauptfirstrichtung sind profilgleich auszuführen.
- 6.3 Zulässig sind Dachneigungen zwischen 23° und 30°.
- 6.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.
- 6.5 Die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV) ist in der jeweilig gültigen Fassung anzuwenden.
- 7 Grünordnung
- 7.1 Zu pflanzende Bäume (Streuobstwiese)
- 7.2.1 Zu erhaltende Pflanzungen und Bäume
- 7.2.2 Zu erhaltende Pflanzungen und Bäume sind bei Ausfall zu ersetzen.
- 7.2.3 Es ist mindestens ein Baum (Großbaum, Kleinbaum oder Obstbaum) in der Pflanzqualität gemäß A 7.3 pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen, wobei die Pflanzung spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach der Dacheindeckung der Gebäude durchgeführt werden muss. Bestehende und per Planzeichen festgesetzte Laubbäume können darauf angerechnet werden.
- 7.2.4 Zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
- 7.3 Für das Planungsgebiet gilt folgende Mindestpflanzqualität. Standortgerechte, heimische Arten bzw. Pflanzen aus der Pflanzliste unter B 12 Hinweise:
- Großbaum: Pflanzqualität Hochstamm, 3mal verpflanzte Baumschulware, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 20 bis 25 cm.
- Kleinbaum: Pflanzqualität Hochstamm, 3mal verpflanzte Baumschulware, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18 bis 20 cm.
- Obstbaum: Pflanzqualität Hochstamm, 3mal verpflanzte Baumschulware, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 bis 16 cm.

- B Hinweise
- 1.1 Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2 Höhenlinien
- 1.3 Zufahrten
- 1.4.1 Hauptgebäude Bestand
- 1.4.2 Nebengebäude Bestand
- 1.5 Baumart
- 2 15/8 Flurstücknummer (z.B. 15/8)
- 3 Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn abzuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 1,5 m Höhe und 4,0 m Breite erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.
- 4 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986ff entsprechen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 5 Die Grundstücke sind im Trennsystem zu entwässern. Der öffentlichen Entwässerungsanlage dürfen nur Schmutzwässer zugeführt werden. Dach- und Hofflächen sowie Zufahrten, Straßen und Parkplätze können nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Für hier abfließendes Wasser ist für ausreichende Versickerung über die belebte Bodenzone zu sorgen.
- 6 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 7 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gemäß § 1 BayBoSchG)
- 8 Zu Tage tretende archäologische Bodendenkmale sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.
- 9 Durch die nahe gelegene Bundesautobahn A 95 ist vor allen nachts mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.
- 10 Für jeden Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im M 1:200 mit folgenden Eintragungen vorzulegen: Zufahrt, Zaun, Bäume etc.

- Verfahrensvermerke
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am - 30.10.2013 gefasst und am 27.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 30.07.2014 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2014 hat in der Zeit vom 01.09.2014 bis 02.10.2014 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB).
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2014 hat in der Zeit vom 01.09.2014 bis 02.10.2014 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB).
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17. Dezember 2014 den Bebauungsplan in der Fassung vom 17. Dezember 2014 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom 17. Dezember 2014 wurde vom Ersten Bürgermeister am 20.01.2015 ausfertigt und am 21.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Das ergänzende Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 23. März 2015 bis einschließlich 09. April 2015 durchgeführt.
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22. April 2015 den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.04.2015 erneut als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Schäftlarn, den 29.04.2015
[Signature]
Dr. Ruhdorfer, Erster Bürgermeister
2. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vom 22.04.2015 wurde am 06.05.2015 erneut ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 21.01.2015 in Kraft tritt. In der Bekanntmachung 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 22.04.2015 rückwirkend zum 21.01.2015 in Kraft.
- Schäftlarn, den 07.05.2014
[Signature]
Dr. Ruhdorfer, Erster Bürgermeister