

GEMEINDE SCHÄFTLARN



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

NR.5, 1. ⁿÄNDERUNG



nördlich der Ullrich - von - Hassell - Strasse,
südlich der Lechnerstrasse,
im Ortsteil Ebenhausen

die Grundstücke mit den Flurnummern
1397, 1397/ 13, 1397/ 29, 1397/ 30,
1401, 1401/ 1 bis -/ 6
1466/ 1 bis -/ 8, 1466/ 10
1467, 1489, 1499/ 4,
1565, 1565/ 1, 1565/ 2

Die Gemeinde Schäftlarn erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1,2,3,4,8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayrischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als

SATZUNG

Verfasser:

Dipl.-Ing. Robert Wieser, Architekt
Oberbiburger Strasse 12, 82054 Altkirchen, T 08104/ 88 96 96 F 08104/ 88 91 04
e-mail: wieser.architekt@gmx.de

gefertigt am 18. September 2002

geändert am 22. Mai 2003

geändert am 12. November 2003

geändert am 28. Juli 2004

geändert am 15. September 2004

Fassung vom 20.12.2004

A FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

- 1.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs innerhalb dessen mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans alle vorherigen Bebauungs- und Baulinienpläne ersetzt werden.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Die im Bebauungsplan enthaltenen Grundstücke werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO festgesetzt als 'Reines Wohngebiet'

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 E Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- E/D Es nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 WH 6,50 m Die Wandhöhe, gemessen von der im jeweiligen Bauraum angegebenen NN- Höhe als unteren Bezugspunkt gemäß A 3.2.1 bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, darf max. z.B. 6,50 m betragen.
- 3.2.1  680 Höhenfestsetzung als unterer Bezugspunkt der Wandhöhe eines Gebäudes , z.B. 680 m ü. NN.
Ab dieser Geländehöhe ist die festgesetzte maximale Wandhöhe gemäß Nutzungsschablone des Bauraums nach B 8. festgesetzt.
- 3.3. Dachgestaltung
- 3.3.1 SD Dachform zwingend, hier Satteldach, Dachneigung zwischen 26° - 29°.
- 3.3.2 SD/WD Satteldach oder Walmdach möglich, Dachneigung für Satteldach 26° - 29°, für Walmdach 30° - 45°.
- 3.3.3 DN 26° - 45° Die Dachneigung kann entspr. Punkt 3.3.2 je nach Dachform zwischen 26° und 45° betragen.
- 3.4 II Maximale Zahl der Vollgeschosse, z.B. 2.
- 3.5 WE 2 Maximale Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude, z.B. 2.
- 3.6 GR 150 Maximale Grundfläche der Baukörper innerhalb der Baugrenzen gemäß Punkt A 4.1, z.B. 150 qm.
- 3.7  Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung. Grenzlinie ist die jeweils parallel verlaufende Grundstücksgrenze

3.8 Grundflächen nach § 19 BauNVO

1	2	3	4	5
Flurstück	GR 1	50% Überschreitungs- möglichkeit nach § 19 (4) BauNVO	weitere Überschreitungs- möglichkeit nach § 19 (4) BauNVO	GR 2
1398/13	175	87,5	7,5	270
1398/29	120	60,0	45,0	225
1398/30	115	57,5	0,0	172,5
1401	300	150,0	90,0	540
1401/1	145	72,5	37,5	255
1401/2	264	132,0	159,0	555
1401/3	250	125,0	75,0	450
1401/4	240	120,0	75,0	435
1401/6	115	57,5	37,5	210
1466/1	380	190,0	120,0	690
1466/2	1032	516,0	207,0	1755
1466/3	310	155,0	0,0	465
1466/4	300	150,0	15,0	465
1466/5	290	145,0	45,0	480
1466/6	300	150,0	30,0	480
1466/7	264	132,0	234,0	630
1466/8	160	80,0	15,0	255
1466/10	210	105,0	68,0	383
1467	45	22,5	0,0	67,5
1565, 1565/1, 1565/2	940	470,0	315,0	1725

Die festgesetzte Grundfläche GR 1 (Spalte 2) kann durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50% (Spalte 3) überschritten werden.

Eine weitere Überschreitung (Spalte 4) ist entsprechend der Grundstücksgröße und Gebäudestellung möglich.

Die Gesamtgrundfläche GR 2 (Spalte 5) resultiert aus der Summe der v. g. Werte (Spalten 2, 3 und 4) und stellt die Höchstgrenze an durch bauliche Anlagen überbaubarer Fläche je Flurstück dar.

Zusätzlich kann GR 2 überschritten werden, durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird und welche mit mindestens 1m Erddeckung versehen sind, jedoch nur bis max. GRZ 0,4.

Um die Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens zu minimieren, hat die Befestigung der Flächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gemäß Punkt A 6.3 (wasser-durchlässige Bauart) zu erfolgen.

3.9 Die festgesetzte Grundfläche GR 1 darf durch die auf das Grundstück projizierte Grundfläche von Balkonen überschritten werden, wenn diese nicht tiefer als 2 m und in der Summe nicht breiter als die Hälfte der dahinterliegenden Fassade sind.

3.10 Grundstücksmindestgrößen für

- Einzelhaus: 800 qm
- Doppelhaus: 1200 qm

Ausnahme: Flur Nr. 1401/3, wegen minimaler Unterschreitung o. g. Festsetzung ist die Teilung des Grundstücks zu gleichen Teilen möglich.
Grundstücksmindestgrösse für

- Einzelhaus: 783 qm

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch Baugrenzen festgesetzt.

 Baugrenze

4.2 Es gelten die Abstandsvorschriften des Art. 6, Abs. 4 und Abs. 5 BayBO.

4.3 Umgrenzung der möglichen Fläche für Nebenanlagen nach §12 BauNVO,



Fläche für Garage



Fläche für Tiefgarage



Zufahrt zu Garage bzw. Stellplatz

4.4  Trafostation

4.5 Nebengebäude sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden auf eine maximale Wandhöhe von 3 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, beschränkt.

4.6 Erforderliche Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Es gilt die „Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn“ (ÖBV) in der Fassung vom 14.02.2000



Firstrichtung für symmetrisches Satteldach (SD) bzw. Walmdach (WD) am Hauptgebäude (Symetrieachse = Firstlinie). Weiterhin sind an das Hauptgebäude angebaute Gebäudeteile mit Pultdächern zulässig. Nebengebäude sind in Ihrer Dachform dem Hauptgebäude anzugleichen.

5.2 Kamine sind möglichst am First anzuordnen, jedoch mindestens im oberen Drittel der Dachfläche. Kaminzüge sind möglichst zusammenzufassen. Außenkamine sind nicht zulässig

5.3 Sonnenkollektoren, Photovoltaik- Zellen und Energiedächer sind an der Gebäudefassade und in der Dachfläche liegend zulässig. Sie müssen in Form, Werkstoff und Farbe mit der Gebäudegestaltung in Einklang stehen.

5.4 Bauliche Anlagen für Mülltonnen oder Kabelverzweigerkästen sind auf Privatgrund gestalterisch in die Grundstückseinfriedung bzw. Eingrünung zu integrieren oder in gestalterischem Zusammenhang mit dem Gebäude zu errichten.

5.5 Gebäude in Hanglage

Baukörper sind auf das natürliche Gelände abzustimmen, in Hanglage z.B. durch versetzte Geschosse. Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind allseitig, bei natürlichen Hangneigungen durch welche die zulässige Bebauung, insbesondere die zulässige Zahl der Vollgeschosse ohne Geländeänderung nicht möglich ist, erlaubt. Die maximale Veränderung des natürlichen Geländes in der Vertikalen darf jedoch eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Befestigungen (Geländestützmauern) sind auf den privaten Grundstücken lediglich als begrünte Trockenmauern bis zu einer Höhe von je 0,5 m zulässig (Terrassierung). Stützmauern zu Nachbargrenzen sind nicht möglich.

6. Öffentliche und private Verkehrsflächen

6.1  Strassenbegrenzungslinie

6.2  öffentliche Verkehrsfläche

6.3  Privater Verkehrsweg
Oberfläche wasserdurchlässig z.B. als Pflaster mit offener Fuge oder als befestigte Vegetationsfläche wie Pflasterrasen, Schotterrassen oder Rasengittersteine.

6.4 Die Ausstattung bzw. zahlenmäßige Ermittlung der notwendigen Stellplätze hat gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schäftlarn in der Fassung vom 15.01.1998 zu erfolgen.

Befestigung der Stellplätze gemäß Punkt A 6.3.

7. Freiflächen und Grünordnung

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

7.2 Einfriedungen sind generell ohne Sockel auszuführen. Die maximal mögliche Höhe beträgt 1,2 m über dem Gelände bzw. Fahrbahnrand. An den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsräumen ist neben dem grenzständigen Errichten von Holzstaketten- bzw. Holzlattenzäunen auch das Einrücken von der Grundstücksgrenze und Bepflanzen des entstehenden Streifens zur Strasse möglich. Die Anpflanzung hat durch heimische Sträucher gem. Punkt 7.5 bzw. Pflanzliste der Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn zu erfolgen.

An der Grenze zwischen privaten Grundstücken sind neben o.g. Holzzäunen auch eingegrünte Maschendrahtzäune zulässig.

7.3  Baum bestehend und zu erhalten

7.4 Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum gem. unten stehender Liste oder großkroniger Obstbaum zu pflanzen und artenentsprechend zu pflegen. Vorhandene Bäume sind anrechenbar. Auf unregelmäßige Pflanzung ohne systematische Wirkung ist zu achten.

zulässige Arten:

Acer platanoides
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Tilia cordata
Prunus avium
Betula pendula

Spitzahorn
Rotbuche
Esche
Stieleiche
Winterlinde
Vogelkirsche
Hängebirke

7.5 Hecken sind ausschließlich aus standortgerechten Sträuchern gem. folgender Liste möglich.

Zulässige Arten:

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus curvisepala	Gekrümmter Weißdorn
Crataegus lindmanii	Lindmanns Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn, eingrifflicher
Crataegus oxycantha	Weißdorn, zweigrifflicher
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Euonymus latifolius	Breitblättriges Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera coerulea	Blaue Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Prunus padus	Schlehe
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pendulina	Alpen- Hecken- Rose
Salix caprae	Salweide
Sambucus nigra	gem. Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Taxus baccata Eibe (immergrün, Anteil max. 10-20 %)

Weiterhin sind heimische Kletterpflanzen zur Begrünung von Fassaden möglich, z.B.:

Hedera helix	Gemeiner Efeu
Clematis vitalba	Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Polygonum aubertii	Knöterich
Parthenocissus quinquefolia `Engelmannii`	Wilder Wein

7.6 Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume und Sträucher sind artenentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist mit Arten aus den Listen nach A.7.4 / A 7.5 nachzupflanzen.

7.7 Unbebaute Flächen, soweit nicht als Verkehrsflächen genutzt, sind dauerhaft zu begrünen, unterbaute Flächen sind mit mindestens 60 cm starkem Erdreich als Überdeckung zu versehen ,sofern nicht nach Ziffer A.3.8 mindestens 1,0 Meter Überdeckung verlangt ist.

B Hinweise

1. 1466/1 Flurnummer, z. B. 1466/1
2.  bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein
3.  bestehende Grundstücksgrenze, Auflösung möglich
4.  Wohngebäude bestehend
5.  Nebengebäude bestehend

6.

675

Höhenschichtlinie mit Höhenangabe über NN,
z.B. 675 m ü. NN

7.

D

Baudenkmal

8.

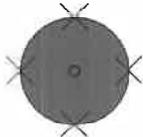
Nutzungsschablone

E	WH 6,50 m	z.B. Einzelhaus	max. Wandhöhe
SD	DN 26° - 29°	Dachform	Dachneigung
II	WE 2	max. Zahl der Vollgeschosse z.B. 2	max. Zahl d. Wohneinheiten z.B. 2

9.

Für jedes Bauvorhaben ist zusammen mit dem Bauantrag eine Höhenaufnahme sowie ein Baumbestands- und ein Freiflächengestaltungsplan entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplans vorzulegen.

10.



Baum kann bei notwendiger bzw. festgesetzter Baumaßnahme entfernt werden. Ersatzpflanzung gem. Punkt A.7.4

11.

Die Freiflächen sind bis zum Beginn der Nutzung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans anzulegen, die Bepflanzung ist spätestens mit der nächsten Pflanzperiode zu vollziehen.

12.

Das Oberflächenwasser soll entsprechend den bau- und wasserrechtlichen Bestimmungen auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Vorrangig soll eine breitflächige Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers unter Auswirkung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone angestrebt werden. Rückhaltmaßnahmen (Zisterne, Regentonne) zur Beregnung der Grünflächen werden ausdrücklich begrüßt. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft wurden, sollte eine gezielte Versickerung, linien- oder punktförmig, umgesetzt werden. Als Planungsrichtlinien für die Versickerungsanlage wird auf die Neufassung des ATV Arbeitsblattes A 138 (Entwurf 11/99) sowie auf das neue ATV- Merkblatt M 153 (Feb. 2000) verwiesen. Ein Anschluss an die gemeindliche Mischwasser-kanalisation ist möglich, falls eine Versickerung nachweislich undurchführbar ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage (z.B. max. Eindringtiefe von Sickerschächten) darf nicht tiefer als 5 m unter natürlichem Gelände liegen. Die Aufnahme- und Sickerfähigkeit des oberflächennahen Untergrundes kann geologisch bedingt ggf. stellenweise eingeschränkt sein.

13.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Schäftlarn (EWS) entsprechen.

14.

Jedes Bauvorhaben wird an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Schäftlarn angeschlossen. Der Anschluss hierfür hat bis spätestens zum Nutzungsbeginn zu erfolgen.

15.

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW)- Arbeitsblätter W 331 und W 405 auszubauen . Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

16.

Durch mittelbar benachbarte landwirtschaftliche Nutzung kann es zeitweise zu Beeinträchtigungen durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auf das Plangebiet kommen.

17.

Anlagen nach § 63 Abs. 1 Nr. 4a BayBO sind im Planungsgebiet zu vermeiden.

18.

Um eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. des Grundwassers durch anfallende Wässer zu verhüten, sind Böden von Tiefgaragen dicht auszuführen.

19.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

20. Die zeichnerische Darstellung der Topographie und des Baumbestands beruhen auf der Vermessung des Ingenieurbüros ANGERER, Regensburg vom April 2002.
Die Höhenlinien zeigen den momentanen Geländeverlauf ohne Gewähr der Maßhaltigkeit.
Bei Inanspruchnahme neuen Baurechts ist das Gelände gem. Punkt B.9 zu vermessen, das natürliche Gelände wiederherzustellen bzw. im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen.

C Kennzeichnung

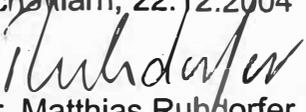
1. Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter M 1:1000, SW 8-4-11, 16 und SW 8-5-15, 20
2. Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung bzw. Höhengaufnahme sind etwaige Differenzen auszugleichen.
3. Gemeinde: Schäftlarn, den ^{03.05}~~17.11.04~~
M. Ruhdorfer
.....
Dr. Ruhdorfer, Erster Bürgermeister
4. Planfertiger: Sauerlach, den ^{09.12.}~~11.11.2004~~
R. Wieser
.....
R. Wieser, Architekt



Verfahrensvermerke

1. Das Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB (alt) wurde am 20.12.2004 beschlossen.

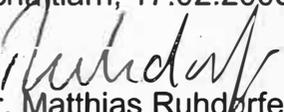
Schäftlarn, 22.12.2004


Dr. Matthias Ruhdorfer
1. Bürgermeister



2. Es wurde in der Zeit vom 30.12.2004 mit 17.01.2005 durchgeführt.

Schäftlarn, 17.02.2005


Dr. Matthias Ruhdorfer
1. Bürgermeister



3. Der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung in der Fassung vom 20.12.2004 wurde am 16.03.2005 gefasst.

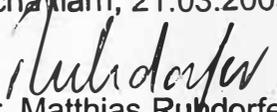
Schäftlarn, 17.03.2005


Dr. Matthias Ruhdorfer
1. Bürgermeister



4. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung erfolgte am 18.03.2005; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung vom 20.12.2004 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schäftlarn, 21.03.2005


Dr. Matthias Ruhdorfer
1. Bürgermeister

