



	2	3	4	5
Flurstück	GR 1	50% Überschreitungs- möglichkeit nach § 19 (a) BauNVO	weitere Überschreitungs- möglichkeit nach § 19 (d) BauNVO	GR 2
1338/13	175	87,5	7,5	270
1339/10	120	80,0	45,0	225
1338/30	116	57,5	0,0	172,5
1401	200	150,0	90,0	540
1401/1	145	72,5	37,5	285
1401/2	364	132,0	159,0	555
1401/3	250	125,0	75,0	450
1401/4	240	120,0	75,0	435
1401/8	115	67,5	37,5	210
1485/1	380	190,0	120,0	690
1485/2	1032	516,0	207,0	1755
1485/3	310	155,0	0,0	465
1485/4	300	150,0	15,0	465
1485/5	280	145,0	45,0	480
1485/6	300	150,0	30,0	480
1485/7	264	132,0	234,0	530
1485/8	180	80,0	15,0	285
1485/10	210	105,0	60,0	365
1487	45	22,5	0,0	87,5
1555	712	356,0	206,0	1273
1565/1	228	114	110	452

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

Spalten 4 und 5 (Spalte 4) sind entprechend der Grundstückskategorie und Gebäudetiefe möglich:

Die Gesamtgrundfläche GR (Spalte 5) resultiert aus der Summe der v. Werte Spalten 1 bis 4. Die Grundfläche GR ist die Summe der jeweiligen überbaubaren Fläche je Flurstück dar.

Zusätzlich kann GR 2 überschritten werden, durch bauliche Anlagen unterhalb der festgesetzten Grundfläche GR, die Grundfläche lediglich unterbaubar und welche mit mindestens 1m Erdoberkennung versehen sind, jedoch nur bis max. GR2 0,4.

Um die Beibehaltung der natürlichen Funktionen des Bodens zu gewährleisten, hat die Bauleitung für Flächen nach Art. 4 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gemäß Punkt A 6.3 (Vermeidung durchlässige Bauart) zu erfolgen.

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

Grundstückskategorieadressen für

- Einzelhaus: 1200 m²
- Doppelhaus: 1200 m²

Ausnahme: Für Nr. 14010, wegen militärischer Unterstellung o. g. Festsetzung ist die Tilgung des Grundstücks zu gleicher Teilen möglich

Grundstückskategorieadressen für Einzelhaus: 783 m²

Ausnahme: Für Nr. 14010, wegen militärischer Unterstellung o. g. Festsetzung ist die Restierung weiterer Balkone auf der für Nr. 1501 des Neubau zu Einzelhäusern auf 1560 m² möglich

Grundstückskategorie für zwei Einzelhäuser: 1253 m²

6.	Öffentliche und private Verkehrsflächen
6.1	Strassenbegrenzungslinie
6.2	Öffentliche Verkehrsfläche
6.3	Privater Verkehrsweg Oberfläche wasserdurchlässig z.B. als Pflaster mit offenen Fugen oder als befestigte Vegetationsfläche wie Pflasterassen, Schotterassen oder Rasengittersteine.
6.4	Die Ausstattung bzw. zahlenmäßige Ermittlung der notwendigen Stellplätze hat gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schäftlarn in der Fassung vom 15.01.1996 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	Einfriedigungen sind generell ohne Sockel auszuführen. Die maximale mögliche Höhe beträgt 1,2 m über dem Gelände bzw. Fahrbahnrand. An den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsräumen ist neben dem geneztandigen Erreichen von Holzsäulen- bzw. Holzlitzendünen 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. Holzlitznern auch eingetragene Maschenrähne zulässig.
7.3	Baum bestehend und zu erhalten
7.4	Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum gem. unten

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

Zusätzliche Arten:

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelrösche
Cornus sanguinea	Roter Hartleig
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus curvisepala	Gekämmter Weidorn
Crataegus indrnanii	Lindmanns Weidorn
Crataegus monogyna	Weidorn, zweiflügeliger
Crataegus oxyantha	Pfeifenhütchen
Eunonymus europaeus	preiselbeites Pfeifenhütchen
Eunonymus latifolius	Stechpalm
Ilex aquifolium	Liguster
Ligustrum vulgare	Heckenröschen
Lonicera coruaria	Heckröschen
Lonicera xylosteum	Heckröschen
Mespilus germanica	Mispel
Prunus padus	Schlehe
Prunus mahaleb	Felsenkirche
Rhamnus cartharica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Fauldorn
Rosa canina	Hundrose
Rosa pendulina	Ampel-Hecken-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	gem. Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

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

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

Hedera helix	Gemeiner Efeu
Neratis vitacea	Waldrebe
Parthenocissus vitacea	Bergrebe
Polygonum auberti	Kriecher
Parthenocissus quinquefolia	Wildes Wein
"glauca" Engelmannii	

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

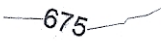
7.7 Unbebaute Flächen, soweit nicht als Verkehrsflächen genutzt, sind dauerhaft zu begrünen, unbebaute Flächen sind mit mindestens 60 m starkem Erdreich als Grünfläche zu versehen sofern nicht nach Zeiler A.3.5 mindestens 1,0 Meter Überdeckung verlangt ist.

B Hinweise

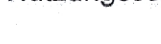
1. 1466/1 Flumurrer, z. B. 1466/1

2.  bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein

3.  bestehende Grundstücksgrenze, Auflösung möglich

4.  Weidorn

5.  Nebengebäude bestehend

6.  -676

7.  D

8. Nutzungsabschneide

SE	WH 6,50 m	S	max. Einzeinhau	max. Wandrahne
SD	20' x 20' 28"	max. Zahl d. Bauteile	Zeichnung	Zeichnung
S	VE	max. Zahl d. Wohnflächen	max. Zahl d. Wohnflächen	max. Zahl d. Wohnflächen

Für jedes Bauvorhaben ist zusammen mit dem Bauantrag eine Höhenaufnahme sowie ein Höhenprofil anzulegen. Die Höhenangaben sind in der Höhenangabe nach den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grundrungsplans vorzulegen.

10. Baum kann bei notwendiger bzw. festgesetzter Baumhöhe 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 vorzunehmen.

12. Das Oberflächenwasser soll entsprechend den Bau- und wasserrechtlichen Bestimmungen der jeweiligen Grundstücke veranlassen. Vorrang soll eine breitflächige Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers unter Auswirkung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzonen anstrebt werden. Rückhaltemaßnahmen (z.B. Zisternen, Regenkanäle) zur Vermeidung von Oberflächenflüssen werden ausdrücklich begrüßt. Wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft wurden, sollte ein gezielte Versickerung, Linien- oder punktförmig, umgesetzt werden. An Planungsrichtlinien sind die Versickerungslinien und die Neigung der Versickerung des ATV. Arbeitsblätter 138 (Entw. 11/99) sowie die neue ATV-Merkblatt M 153 (Feb. 2000) vorweisen. Ein Anschluss an die gemeindliche Mischwasserkanalisation ist möglich, falls eine Versickerung nachweislich nicht zu erwarten ist. Die Sohle einer Lösswasserkanalisation (z.B. max. Endtiefe von Sicherungsschichten) darf nicht tiefer als 5 m unter natürlichen Gelände liegen. Die Nachweise und die Gefährlichkeit des Oberflächenwassers müssen dann geologisch bedingt ggf. stellenweise eingeschränkt sein.

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

14. Jedes Bauvorhaben wird in die zentrale Entwässerungsanlage der Gemeinde Schaffhausen angeschlossen. Der Anschluss hierfür hat bis spätestens zum Nutzungsbeginn zu erfolgen.

15. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1-9 ab vom 25.04.1984 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 auszuführen. Gegebenenfalls ist der Lösswasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Berechnungsverfahren des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat geneigezueichnen.

16. Durch mittelbare benachteiligte landwirtschaftliche Nutzung kann es teilweise zu Beeinträchtigungen durch Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auf das Plangebiet kommen.

Anlagen nach § 93 Abs. 1 Nr. 4a BayBO sind im Planungsgebiet zu vermeiden.

18. Um eine Verunreinigung des Untergrounds bzw. des Grundwassers durch anfallende Wasser zu verhüten, sind Böden von Tiefgaragen dicht auszuführen.

19. Bei Aufenthaltssituationen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleierbar sein (zweiter Rettungsweg).

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.

21. Erforderliche Rodungen von Bäumen und Gebüsch zur Vorbereitung der Baufläche sind außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar vorzunehmen. Ältere Bäume sind auf mögliche Fledermausquartiere (Höhlen und Risse) zu prüfen. Im Fall des Vorkommens ist rechtzeitig für ein Ersatzangebot an Fledermausquartieren zu sorgen (z.B. Fledermauskästen) und der Rodungsterminpunkt darauf abzustimmen.

C Kennzeichnung

1. Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter M 1:1000, SW 8-4-11, 16 und SW 8-5-15, 20

2. Maßstabsname: Planzeichnung zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung bzw. Höhengaufnahme sind etwaige Differenzen auszugleichen.

3. Gemeinde: Schäftlarn, den 08.02.2009
Dr. Matthias Ruhdorfer, 1. Bürgermeister
Dr. Ruhdorfer, Erster Bürgermeister

4. Planfertiger: Sauerlach, den 12.08.09
R. Wieser, Architekt

D Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 18.02.2009 gefasst und am 20.02.2009 öffentlich bekannt gemacht (§§ 2 Abs. 1, 13a Abs. 3, Satz 2 BauGB).

(Siegel) Schäftlarn, 08.02.2009
Dr. Matthias Ruhdorfer, 1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 22.04.2009 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 22.04.2009 hat in der Zeit vom 20.05.2009 bis einschließlich 23.06.2009 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Gleichzeitig wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

(Siegel) Schäftlarn, 08.02.2009
Dr. Matthias Ruhdorfer, 1. Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.08.2009 wurde vom Gemeinderat am 12.08.2009 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

(Siegel) Schäftlarn, 08.02.2009
Dr. Matthias Ruhdorfer, 1. Bürgermeister

4. Die endgültige Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 02.02.2009, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Eienheitlichkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.08.2009 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

(Siegel) Schäftlarn, 02.02.2009
Dr. Matthias Ruhdorfer, 1. Bürgermeister

GEMEINDE SCHÄFTLARN



**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

NR.5- 1. Änderung

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

das Grundstück mit der Flurnummer
1555/ 1 beinhaltend

Die Gemeinde Schäftlarn erstellt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1,2,3,4,6 und 9 des
Baugesetzbuchs (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Verordnung
(BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als

SATZUNG

Versaer:
Dipl.-Ing. Robert Wieser, Architekt
Oberberiberger Strasse 12, 82504 Altkirchen, T 08104/ 88 90 96 F 08104/ 88 91 04
e-mail: wieser.architekt@gmz.de

gefertigt am 12.08.2009