

Gemeinde **Schäftlarn**
Lkr. München

Bebauungsplan **Nr. 50**
Südlich der Schmiedgasse

Planfertiger **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Amulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeiter **Martin, Berchtold**

Aktenzeichen **SAN 2-53**

Plandatum **21.07.2021**
05.05.2021 (2. Entwurf)
27.01.2021 (Entwurf)



Satzung

Die Gemeinde Schäftlarn erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



- 3.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen auf einer Länge von maximal 5,0 Meter ausnahmsweise durch Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen mit deren Überdachung um bis zu 3 Meter überschritten werden. Ergänzend dürfen im Baureum 2 zwei Terrassen die festgesetzten Baugrenzen auf einer Länge von 15 m bis zu einer Tiefe von 4,0 m überschreiten, im Baureum 1 darf eine Terrasse die festgesetzten Baugrenzen auf einer Länge von 9,0 m bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschreiten. Dabei ist ein Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zur Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks einzuhalten. Außenterrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen auf einer Länge von 6,5 Meter ausnahmsweise um bis zu 1,5 Meter überschreiten. Dachüberstände dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 1,0 Meter überschreiten.
- 3.5 Abstandsflächen (siehe Hinweis C10)
Soweit sich bei der Ausnutzung der festgesetzten Bauräume 1, 2, 3, 5, 6 und 8 zu anderen Bauräumen und Grundstücksgrenzen sowie aus der im jeweiligen Baureum festgesetzten Wandhöhe Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als nach der Satzung der Gemeinde Schäftlarn über die Tiefe der Abstandsflächen (Abstandsflächenersatz – AFS) in ihrer jeweils gültigen Fassung vorgeschrieben, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt.
Soweit sich an der westlichen Baugrenze des Bauraums 5 bei einer über die Baugrenze hinausgehende ausnahmsweise zulässige Außentreppe gem. Festsetzung 3.4 zum Baureum 6 und zur Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 63 und 63/4 Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als nach der Satzung der Gemeinde Schäftlarn über die Tiefe der Abstandsflächen (Abstandsflächenersatz – AFS) in ihrer jeweils gültigen Fassung vorgeschrieben, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt.
- 4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 4.1 Fläche für Tiefgarage inkl. Tiefgaragenrampe
Eine Tiefgarage ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 3,0 Meter. Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe des Bauraums 7 gem. Festsetzung 2.6 bis zur Oberkante der Attika.
Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.
- 4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von jeweils 30 m², insgesamt bis zu einer Größe von 65 m², auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundfläche gem. Festsetzung 2.5 ist zu beachten.
- 4.3 Garagen bis zu einer Größe von jeweils bis zu 60 m², insgesamt bis zu 100 m², und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

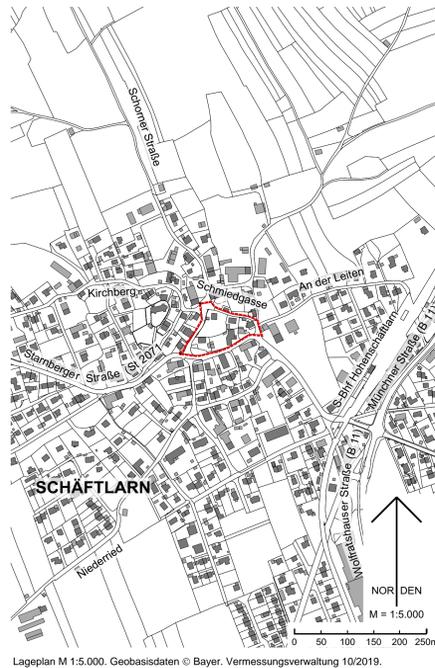
- 6.7 Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist nur von der Stamberger Straße und an der festgesetzten Stelle zulässig. Abweichend hiervon kann Ihre Situierung bis zur westlichen Baugrenze des Bauraums 6 nach Osten verschoben werden.
- 6.8 Auf dem zu belastenden Grundstück FL.Nr. 63 sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer des Grundstücks FL.Nr. 63/4 durch Grund- und beschränkt persönliche Dienstbarkeit rechtlich zu sichern.
- 7 Grünordnung
- 7.1 zu erhaltender Baum
- 7.2 zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5,0 m abweichen.
- 7.3 Je angefangene 300 m² Baugrundstückfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau sowie zwei standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
- 7.4 Stellplätze sind durch Pflanzung eines heimischen Laubbauums nach jedem fünften Stellplatz zu gliedern.
- 7.5 Pflanzqualitäten
 - Für Baumpflanzungen sind standortgerechte Bäume als Hochstämme, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.
 - Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm zu verwenden.
- 7.6 Für die zu pflanzenden Bäume ist jeweils folgendes Mindest-Gesamtvolumen für den durchwurzelbaren Raum zu sichern:
 - Bäume I. Ordnung: 29-36 m³
 - Bäume II. Ordnung: 21-28 m³
 - Bäume III. Ordnung: 13-20 m³
 - Obstbäume: 13-18 m³
- 7.7 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.
- 7.8 Die durchwurzelbare Bodenoberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeerbauten gem. Festsetzung 2.5 ist zu beachten. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.

- 4 freizuhaltende Sichtfelder
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sich behinderndem Bewuchs freizuhalten.
- C Hinweise
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 zu entfernende Grundstücksgrenze
- 3 Flurstücksnummer, z.B. 68
- 4 bestehende Bebauung
- 5 genehmigte Bebauung
- 6 abzubrechende Bebauung
- 7 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über Normal-Null, z.B. 680 m ü. NN
- 8 Höhenangabe gem. Eingabeplanung Bauvorhaben Schmiedgasse 7 (Höhenschicht, vom 11.01.2017) durch Ingenieurbüro Fernkemik & Sohn, Ottobrunn in Meter über Normal-Null, z.B. 675,4 m ü. NN
- 9 Bauraum mit Nummerierung, z.B. Bauraum Nr. 1
- 10 Abstandsflächen
Soweit nicht durch Festsetzung 43.5 abweichend geregelt gilt die Satzung der Gemeinde Schäftlarn über die Tiefe der Abstandsflächen (Abstandsflächenersatz – AFS) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 11 Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schäftlarn in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 12 Bauliche Gestaltung
Es gilt die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 13 Baumschutz
Es gilt die Verordnung der Gemeinde Schäftlarn über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung, BschVO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

- 16.1 Oberflächenwasserbeseitigung
Überschüssiges Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, muss, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben und die Anwendungsvoraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWU) erfüllt sind, auf dem Grundstück breitflächig versickert werden.
Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
Die Beseitigung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHW) und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.
Wasserrückführendes Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Die Verluste wichtiger Bodenfunktionen durch Flächenversiegelungen sind abzumildern.
Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser, auch von Fremdeinzugsgebieten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke abfließt. § 37 WHG ist zu beachten. Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantonen, etc.) dürfen nicht durchgeführt werden, wenn dadurch wild abfließendes Wasser aufgestaut oder schädlich umgelenkt werden könnte.
- 16.2 Grundwasser
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Dgl. sollten Keller, Kellerfenster und Lichtschächte druckwasserdicht ausgebildet werden. Um Eindringen von wild abfließendem Oberflächenwasser an Gebäudestufen zu vermeiden, ist auf einen ausreichenden Abstand zwischen Fertig-Fußböden und dem geplanten Gelände zu achten.
Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden oder das Grundwasser aufgestaut bzw. umgelenkt oder aufgeschlossen wird, ist dies dem Landratsamt München mitzuteilen um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.
- 16.3 Wassergefährdende Stoffe
Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlageverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AnwStV) - zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2021 gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.01.2021) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2021 bis 15.03.2021 öffentlich ausgestellt.
3. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2021 bis 15.03.2021 beteiligt.
3. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2021 bis 22.06.2021 erneut öffentlich ausgestellt.
4. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2021 bis 22.06.2021 erneut beteiligt.
4. Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.07.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.07.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Schäftlarn, den 22.07.2021.....
Christian Fürst
Christian Fürst, Erster Bürgermeister
5. Ausperfektigt
 Schäftlarn, den 22.07.2021.....
Christian Fürst
Christian Fürst, Erster Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 23.07.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
6. Schäftlarn, den 23.07.2021.....
Christian Fürst
Christian Fürst, Erster Bürgermeister



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Bebauungspläne Nr. 16 „Für den Bereich An der Leiten und Maubergerstraße“ i.d.F. vom 25.06.1997 sowie Nr. 21 „Für die Strassenzüge Oberdorf, Kirchberg und Auenstrasse“ der Gemeinde Schäftlarn i.d.F. vom 25.06.1997.

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich neben den Vorgaben dieses Bebauungsplans nach den Regelungen des § 34 BauGB.

- A Festsetzungen
- 1 Geltungsbereich
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 1.2 Abgrenzungen unterschiedlicher Wandhöhe
- 2 Maß der baulichen Nutzung und Wohneinheiten
 - 2.1 **GR 150** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 150 qm
 - 2.2 Die festgesetzte Grundfläche gem. Festsetzung 2.1 kann durch die Grundfläche von Terrassen, Balkonen, Außenterrassen und Vordächern um 10 v.H., in den Bauräumen 1, 2 und 7 um 20 v.H., überschritten werden.
 - 2.3 Die festgesetzte Grundfläche gem. Festsetzung 2.1 und 2.2 kann für Dachüberstände bis zu einer Tiefe von bis zu 1,0 m ausnahmsweise überschritten werden.
 - 2.4 Im Baureum 1 kann innerhalb der Baugrenzen gem. Festsetzung 3.3 die festgesetzte Grundfläche gem. Festsetzungen 2.1, 2.2 und 2.3 durch die Grundfläche eines Kellergeschosses gem. Art. 2 Abs. 7 BayBO um eine zusätzliche Grundfläche von maximal 65 m² überschritten werden.
 - Im Baureum 2 dürfen zulässige Terrassen gem. Festsetzungen 2.2 i.V.m. 3.4 unterkellert werden.
Darüber hinaus kann die festgesetzte Grundfläche gem. Festsetzungen 2.1, 2.2 und 2.3 durch die Grundfläche eines Kellergeschosses gem. Art. 2 Abs. 7 BayBO um eine zusätzliche Grundfläche von maximal 30 m² überschritten werden. Die festgesetzten Baugrenzen gem. Festsetzung 3.2 dürfen hierfür um bis zu 3,0 m überschritten werden.
- 2.5 Die festgesetzte Grundfläche gem. Festsetzungen 2.1, 2.2 und 2.4 kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen um folgenden Werten überschritten werden:

Baugrundstück (Fl.Nr.)	Betroffene Bauräume	Überschreitung der Grundfläche um ...
68_343/2 (Schmiedgasse 7)	1, 2	190 v.H.
63/4 (Stamberger Str. 28)	3	260 v.H.
66, 67 (Stamberger Str. 26)	4	250 v.H.
63, 63/5 (Stamberger Str. 30)	5, 6, 7	210 v.H.
58, 62/2 (Schornher Str. 4)	8	360 v.H.

- 2.6 Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe in m ü NN, Abweichungen von ±15 cm sind zulässig, z.B. 670,2 m ü NN
- 2.7 Bezugspunkt für Wandhöhe bzw. Firsthöhe, z.B. Bezugspunkt A
- 2.8 **WH_h 6,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,5 m über Bezugspunkt A
- 2.9 **WH 684,6** Wandhöhe in Meter über Normal-Null, z.B. 684,6 m ü. NN.
(Oberer) Bezugspunkt ist der traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 2.10 **FH_h 10,0** maximal zulässige Firsthöhe in Meter, z.B. 10,0 m über Bezugspunkt C
- Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche am jeweiligen Bezugspunkt gemäß Festsetzung 2.7 bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 2.11 Es sind maximal vier Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Innerhalb des Bauraums 2 sind sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sowie auf einem Grundstück zusammengebaute Gebäude zählen dabei als ein Gebäude.
- 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen
- 3.1 Es gilt die offene Bauweise. Hiervon abweichend
 - kann an der nördlichen und östlichen Baugrenze des Bauraums 5 an die Grundstücksgrenzen zu Grundstück FL.Nr. 67 angebaut werden.
 - kann an der nördlichen Baugrenze des Bauraums 4 (entlang der öffentlichen Verkehrsfläche) an die Grundstücksgrenzen zu den Grundstücken FL.Nr. 147/6 bzw. 74/1 angebaut werden.
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 Baugrenze für ein Kellergeschoss gem. Festsetzung 2.4, Satz 1.

- 4.4 Die zulässige Wandhöhe für Garagen und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 2,6 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei Schrägdächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 4.5 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 festgesetzte Firstrichtung
- 5.2 Im Baureum 5 ist § 6 Abs. 1 Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV) in der Fassung vom 22.04.2020 nicht anzuwenden. Dort sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35-40° zulässig.
- 5.3 Im Baureum 2 gelten bei der Errichtung von Hausgruppen (inkl. auf einem Grundstück zusammengebaute Gebäude) abweichend von § 7 Abs. 2 ÖBV in der Fassung vom 22.04.2020 folgende Anforderungen an Zwerchgiebel:
 - Je Hauseinheit – d.h. je Reiheneinheitsheit bei Hausgruppen (auf einem Grundstück zusammengebaute Gebäude werden als separate Hauseinheiten gewertet) – sind max. zwei Zwerchgiebel zulässig, wobei sich pro Gebäude nur ein Zwerchgiebel befinden darf.
 - Zwerchgiebel dürfen eine Breite von 45% der jeweiligen Fassadenlänge, max. jedoch 5,0 m, nicht überschreiten. Maßgebend ist die Fassadenlänge der jeweiligen Hauseinheit.
 - Die Höhe von Zwerchgiebeln, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Giebels und der Dachhaut, darf maximal 3,0 m betragen.
 Die sonstigen Anforderungen des § 7 Abs. 2 der ÖBV an Zwerchgiebel bleiben unberührt.
- 6 Verkehrsflächen
- 6.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2 öffentlicher Parkplatz
- 6.3 öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg
- 6.4 Straßenbegleitgrün
- 6.5 Straßenbegrenzungslinie
- 6.6 Keine Ein- und Ausfahrt zulässig

- 7.9 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis maximal 1,0 m unter bzw. über dem natürlichen Gelände zulässig. Zwischen den Bauräumen 2 und 7 bzw. 6 sind zur Abböschung des Geländes Aufschüttungen bis maximal 2,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
Die bestehenden Geländehöhen zu den Nachbargrundstücken sind beizubehalten.
- 7.10 Stützmauern sind ab einer Höhe von 1,0 m durch eine Mauerbegrenzung (z.B. Kletterpflanzen, Vorpflanzung) zu begrünen. Je angefangene 5 laufende Meter zu begrünende Stützmauer ist mindestens eine Pflanze vorzusehen.
- 8 Bemaßung
 Maßzahl in Metern, z.B. 16,0 m
- B Nachrichtliche Übernahmen
- 1 Baudenkmal
Bauernhof, sog. Beim Jager, zweigeschossiger Hakenhof mit flachem Satteldach und traufseitiger Laube, verputzt, am Wirtschaftsteil Bundeswerk, 1. Hälfte 19. Jh. (D-1-84-142-7)
Wohnteil des ehem. Bauernhauses, sog. Beim Schusterberg, zweigeschossiger Einflurhof mit flachem Satteldach, Blockbau-Obergeschoss und teilweise erhaltener Laube, bez. 1821 (D-1-84-142-9)
Ehem. Bauernhaus, sog. Beim Schropp bzw. Heinz, zweigeschossiger Blockbau mit flachem Satteldach, als Doppelhaus 1682 erbaut, Lauben Ende 19. Jh.; Stadel, kleiner zweigeschossiger Holzbau mit Satteldach und Laube, 19. Jh. (D-1-84-142-3)
Einflurhof, sog. Selcherhof, zweigeschossiger Satteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Lauben, am Wirtschaftsteil reiches Bundeswerk, bez. 1787 (D-1-84-142-4)
- 2 Es gelten die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zulassungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrer Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
- 3 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- 14 Grünordnung
- 14.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- 14.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 14.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
Bäume: Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Betula pendula (Sand-Birke), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn), Elyonimus europaea (Pfaffenröhchen), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Pyrus pyrastris (Wild-Birne), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Sorbus aria (Echte Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Sträucher: Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hirttriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn), Elyonimus europaea (Pfaffenröhchen), Frangula alnus (Faulbaum), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Ligustrum vulgare (Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere), Rosa arvensis (Feld-Rose), Salix caprea (Sal-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Wasser-Schneeball), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- 14.4 Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Polier) gegen Anfahrtschäden und Verdichtung zu schützen.
- 15 Artenschutz
Für Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älterer Efeu) ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. – 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Außerdem ist auch die artenschutzrechtliche Bestimmung des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten (z.B. durch Kontrolle auf Vogelnester und Fledermäuse). Letzteres gilt auch bei Maßnahmen an Gebäuden. Sollten bei der Kontrolle entsprechende Feststellungen gemacht werden, ist vor Beginn/Fortsetzung der Maßnahmen unverzüglich die untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.
- 16 Wasserwirtschaft
Sämtliche Bauvorhaben sind vor ihrer Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.

- 17 Immissionen
- 17.1 Es ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelastigungen von den nahegelegenen Hofstellen bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen.
- 17.2 Es ist mit Geräuschimmissionen der Pfarrkirche St. Georg zu rechnen.
- 18 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungslösungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.
- 19 Bodenschutz
Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
- 20 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
- Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger München, den 21.7.21
Christian Fürst
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Gemeinde Schäftlarn, den
Christian Fürst, Erster Bürgermeister