



Bebauungsplan Nr. 6 für den Bereich nordöstlich der Klosterstraße, südlich Forststraße und Birgweg, umfassend die Flurnummern: 1123/1, 1123/2, 1123/3, 1123/4, 1123/6, 1123/7, 1123/8, 1123/9, 1124, 1124/1, 1128, 1128/1, 1128/2, 1128/3, 1128/4, 1128/5, 1129/1, 1129/4, 1129/5, 1129/6, 1129/7, 1129/8, 1130, 1130/2, 1130/3, 1132, 1132/3, 1140/4, 1140/8, 1142, 1142/2, 1142/4, 1142/8, 1142/9, 1142/10, 1142/12, 1142/13, 1142/14, 1142/15, 1142/16, 1144, 1144/1, 1144/3, 1144/4, 1144/6, 1144/8, 1144/9, 1144/11, 1144/14, 1144/16, 1144/18, 1144/19, 1144/20, 1144/31, 1145, 1145/1, 1145/2, 1145/3, 1145/4, 1145/5, 1145/6, 1145/8, 1145/15, 1147/3, 1228/2, 1229/3, 1229/4, 1229/5, 1230/1, 1231, 1232/3, sowie Teilflächen der Fl.Nr. 1123, 1146, 1147/5, 1221 und 1229/2.

Die Gemeinde Schäftlarn erläßt aufgrund § 2, Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO - und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO - diesen Bebauungsplan als Satzung.

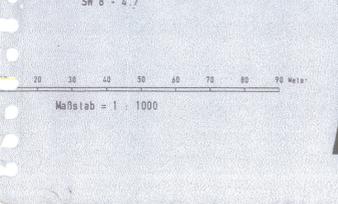
Dieser Bebauungsplan ersetzt den seit 19.09.1986 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.6

- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1. **WA** Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
Die unter Abs.3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht zugelassen.
 - 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
Die unter Abs.3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht zugelassen.
 - 1.2 **MI** Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)
Für die Gebäude der Fl.Nr. 1228/2 und 1229/4 wird im EG zwingend gewerbliche Nutzung festgesetzt.
 - 2. **GRZ 0,18** höchstzulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,18
 - 2.1 **II** max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse z.B. II
 - 2.2 **II** max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse z.B. II
 - 2.3 **II** max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse z.B. II
 - 3. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
 - 3.1 **Baugrenze**
 - 3.2 **offene Bauweise**
 - 4. **Baugestaltung**
 - 4.1 **Firstrichtung zwingend**
 - 4.2 **SD 18-32** Satteldach mit Angabe der Mindest- und Maximaldachneigung, z.B.: 18° - 32°
 - 4.3 **WH = 6,20** max. zulässige Wandhöhe, z.B. 6,2 m, (Definition siehe unter B.2.1)
 - 5. **Verkehrsflächen**
 - 5.1 **Straßenbegrenzungslinie**
 - 5.2 **öffentliche Verkehrsfläche**
 - 5.3 **G + R** Geh- und Radweg
 - 6. **Grünflächen**
 - 6.1 **private Grünfläche**
 - 6.2.0 **bestehende Bäume, zu erhalten**
 - 6.2.1 **zu pflanzende Laubbäume, Standort verbindlich**
 - 7. **Sonstige Festsetzungen**
 - 7.1 **Maßlinie, z.B.: 6 m**
 - 7.2 **Fläche für Garagen**
 - 7.3 **Fläche für oberird. Stellplätze**
 - 7.4 **Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge**
 - Hinweise durch Planzeichen**
 - 1. **Flurnummer, z.B.: 1145**
 - 2.1 **bestehende Grundstücksgrenzen**
 - 2.2 **aufzuhebende Grundstücksgrenzen**
 - 3. **Gebäude bestehend**
 - 4. **abzubrechende Gebäude- o. Gebäudeteile (bei Inanspruchnahme neuen Baurechts).**
 - 5. **Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe ü. NN**
 - 6. **unterirdische Wasserversorgungsleitung von Oberbau nach Baierbrunn, Stollensohle ca. 565 m ü. NN**

- D. VERFAHRENSVERMERKE**
1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom **08.12.98** bis **08.01.99** im Rathaus öffentlich ausgestellt.
Hohenschäftlarn, den **02.03.00**
Rührer, 1. Bürgermeister
 2. Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluß des Gemeinderats vom **28.07.99** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Hohenschäftlarn, den **02.03.00**
Rührer, 1. Bürgermeister
 3. Das Genehmigungsverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 10, Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Vergl. Bescheid des Landratsamts München vom **11.05.00**, Nr. **7.13-Bl 8/98**.
Hohenschäftlarn, den **23.05.00**
Rührer, 1. Bürgermeister
 4. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am **03.07.00** gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich durch Anschlag an sieben Gemeindefeldern bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab dem **03.07.00** auf Dauer im Rathaus der Gemeinde eingesehen werden.
Hohenschäftlarn, den **04.07.00**
Rührer, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR.: 6
DER
GEMEINDE SCHÄFTLARN
FÜR DEN BEREICH NORDÖSTLICH DER KLOSTERSTRASSE, SÜDLICH FORSTSTRASSE UND BIRGWEG
M = 1 : 1000

1:1000



Anmerkung: Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1:5000 oder 1:2500 übertragen und zur Wallenbahn nur beschränkt geeignet.

Architekten:
dipi ing. rudi & monika sodomann
aventinstr. 10, 80469 münchen
tel. 089 / 295673 fax 089 / 2904194
geändert am: 15.07.2000 / 14.10.98
24.02.1999
28.07.1999

BEBAUUNGSPLAN NR.: 6

DER

GEMEINDE SCHÄFTLARN

FÜR DEN BEREICH NORDÖSTLICH DER KLOSTERSTRASSE, SÜDLICH
FORSTSTRASSE UND BIRGWEG

M = 1 : 1000

Der Bebauungsplan wurde mit Bescheid
vom 11.05.00 Az.: 7.1.3-BL 8/98
genehmigt und ist seit 03.07.00 rechtskräftig.

Landratsamt München
Im Auftrag

Klinge

Architekten:

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel.089 /295673 fax 089 /2904194

Fassung vom: 18.2.1998

geändert am: 15.07.1998/24.02.1999
28.07.1999

BEBAUUNGSPLAN NR.: 6

DER

GEMEINDE SCHÄFTLARN

FÜR DEN BEREICH NORDÖSTLICH DER KLOSTERSTRASSE, SÜDLICH
FORSTSTRASSE UND BIRGWEG

M = 1 : 1000

SATZUNGSTEXT

Architekten:

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel.089 /295673 fax 089 /2904194

Fassung vom: 18.2.1998

geändert am: 15.07.1998/24.02.1999
28.07.1999



B. Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der Nutzung

1.0 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nachstehende Nebenanlagen zugelassen:

- Gartengerätehäuschen mit einer Maximalgrundfläche von 9 qm,
- Einhausungen für Müllbehälter, im Zusammenhang mit der Einfriedung,
- offene Pergolen zur Beschattung von Terrassen und Stellplätzen.

1.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die auf das Baugrundstück projizierte Grundfläche von Balkonen überschritten werden, wenn diese nicht tiefer als 2 m und nicht breiter als die Hälfte der dahinter liegenden Fassade sind.

1.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (inkl. der 50% igen Überschreitungsmöglichkeit nach §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO) kann durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, insoweit überschritten werden, als diese baulichen Anlagen mit mindestens 1 m Erddeckung versehen werden (§ 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO), jedoch nur bis max. GRZ 0,5.

Ebenso sind Überschreitungen durch Befestigungsflächen ausnahmsweise zulässig, wenn durch entsprechende Maßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Bauart) die Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens ausgeglichen wird und eine Obergrenze von GRZ 0,4 im WA und GRZ 0,6 im MI (inkl. Überschreitungsregelung) nicht überschritten wird.

1.3 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf, bei Einhaltung der Überschreitungsregelung des §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO, durch die Grundfläche von Garagen, welche im Hauptgebäude integriert sind, überschritten werden.

1.4 Bei Grundstücken mit möglicher Doppelhausbauweise ist die Grundfläche im Verhältnis zur Größe des jeweiligen Grundstücksanteils zu verteilen.

1.5 Grundstücksgrößen

Die Mindestgröße von Baugrundstücken im Allgem. Wohngebiet (ohne Zufahrten bei Hammergrundstücken) beträgt für ein freistehendes Haus min. 800 qm, für ein Doppelhaus min 1.200 qm.

(Dies gilt nicht für den Baubestand auf den Flur Nr.: 1229/3, 1229/5, 1230/1 und 1145/3.)

2.1 Wandhöhe

Als Wandhöhe wird das Maß von OK. natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der Außenwand festgelegt.

Bei geneigtem Gelände gilt die Wandhöhe im Mittel.

2.2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten, selbst wenn sich bei Ausnutzung der festgesetzten Bauräume und maximalen Wandhöhen, geringere Abstandsflächen als die der BayBO ergeben.

2.3 Grenzgaragen

Unbeachtlich der im Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Flächen für Grenzgaragen, sind die Vorschriften des Art. 7 Abs.4 BayBO einzuhalten.

2.4 Wintergärten

Die festgesetzten Baugrenzen und Grundflächen dürfen durch Wintergärten (in Form von angelehnten Pultdächern) überschritten werden,

- deren Länge nicht mehr als 2/3 der dahinter liegenden Fassade überdecken,
- deren max. Bautiefe und traufseitige Wandhöhe nicht mehr als 2,5' m beträgt ,
- und deren Grundfläche nicht größer als 20 qm ist.

3. Örtliche Festsetzungen

Für die Gestaltung der Gebäude ist die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn in der Fassung vom 14.4.93 maßgebend. Darüber hinaus gelten vorrangig folgende Festsetzungen:

3.1 Dach- und Gebäudeform

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind in den festgesetzten Formen und Neigungen im Erscheinungsbild naturroter Ziegeldächer auszuführen. An das Hauptgebäude angebaute Nebengebäude können auch Pultdächer erhalten.

3.2 Aneinander gebaute Gebäude sind profil- und strukturgleich auszuführen.

3.3 Sockelhöhe

Die OK. des Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses darf bei Gebäuden max. 15 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

Bei geneigtem Gelände ist der Anschnitt des Gebäudes an der Bergseite heranzuziehen.

3.4 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzlattenzäune ohne Sockel auszuführen (durchlässig für Kleinsäuger wie Igel u. ä.).

Die maximale Höhe beträgt 1,20 m. Jägerzäune sind unzulässig.

Einfriedungen zwischen den Privatgärten dürfen auch als Maschendrahtzaun ausgeführt werden. Maximalhöhe 1,20 m.

4. Grünflächen

4.1 Für bestehende Bäume gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn in der Fassung vom 19.11.1974.

- 4.2 Soweit der Bebauungsplan standortverbindliche Neupflanzungen von Bäumen festsetzt, sind diese in Form von großkronigen, standorttypischen Laubbäumen zu pflanzen und zu erhalten.
Darüber hinaus ist pro 200 qm Grundstücksfläche min. ein kleinkroniger, standorttypischer Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Nicht zugelassen ist die Pflanzung von Fichten - und Thujenhecken

- 4.3 Pflanzgrößen - Mindestgrößen

- 4.4.1 Einzelbäume, Baumreihen und Alleen
auf privatem Grund: Hochstämme, 3 x verpflanzt, St.U 18-20 cm,
auf öffentlichem Grund: wie vor, jedoch St.U 20-25 cm

- 4.4.2 Obstbäume
Zur Verwendung kommen ausschließlich Hochstämme.

- 4.4.3 Flächige Pflanzungen
Bäume, mind. Heister, 2 x verpflanzt 150-200 cm,
Sträucher, mind. 2 x verpflanzt, 100-150 cm,
Je 1,5 qm Pflanzfläche ist ein Strauch oder Heister zu pflanzen.

- 4.5 Private Grünflächen
Die Flächen sind im Wechsel von Wiesenflächen, flächigen Pflanzungen und eingestreuten Einzelbäumen/Obstbäumen zu gestalten und zu unterhalten.
Flächige Pflanzungen sollen nicht mehr als 3 % der Fläche ausmachen.

5. Stellplätze

- 5.1 Für die Herstellung der notwendigen Stellplätze ist die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, in der Fassung vom 16.1.98 maßgebend.

Oberirdische Stellplätze oder Garagen dürfen außer auf den dafür festgesetzten überbaubaren Flächen auch innerhalb der Bauräume errichtet werden.

Festgesetzte Flächen für Garagen können auch als offene, jedoch gedeckte Stellplätze (Carports) genutzt werden.

Flächen für private Stellplätze, deren Lage parallel zur Straßenbegrenzung festgesetzt ist, sind min. 1 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken und zum Straßenraum durch eine Hecke abzapflanzen.

- 5.2 Tiefgaragen sind allgemein zulässig. Ihre Zufahrten müssen unmittelbar von der Erschließungsstraße erreichbar sein.

- 5.3 Garagen- und Grundstückszufahrten

Vor Garagenzufahrten muß ein min. 5 m großer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie vorhanden sein. Dieser Stauraum, sowie Grundstückszufahrten und Zufahrten zu offenen Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.
Garagenzufahrten und Zufahrten zu offenen Stellplätzen sind, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, miteinander zu kombinieren

Zufahrten und offene Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Grundstückszufahrten von der Klosterstraße sind nur für Baugrundstücke zugelassen, welche über keine andere Zufahrtsmöglichkeit verfügen.

Grundstückszufahrten von der B11 sind unzulässig.

5.4 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen, Zäunen, Aufschüttungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante in der Straßenmitte der St 2071 freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,50 m

6. Immissionsschutz

6.1 Die Außenflächen (bei Dachgeschoßausbau einschließlich der Dachhaut) der einzelnen Aufenthaltsräume von Wohnungen (Art. 45 BayBO) müssen entsprechend der Farbskala der Rasterlärnkarte 3 auf Seite 4 des Anhangs zum Schallschutzgutachten des Ing. Büros Müller BBM vom 15.06.1998 (Bericht - Nr. 38546/1) folgende resultierende bewertete Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 aufweisen.

violetter Bereich:	45 dB
roter bis dunkelroter Bereich:	40 dB
oranger und hellroter Bereich:	35 dB

Bei gewerblich genutzten Räumen ist ein um 5 dB niedrigeres Schalldämmmaß einzuhalten.

6.2 Auf allen Fassaden, die sich gemäß der Rasterlärnkarte 2 (für EG) und 4 (für OG) auf den Seiten 3 und 5 des Anhangs zum Schallschutzgutachten des Ing. Büros Müller BBM vom 15.06.1998 (Bericht-Nr. 38546/1) im orangen, roten, violetten und blauen Bereich befinden, sind notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur zulässig, wenn sie hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten) liegen, oder die betreffenden Räume mit einer schalldämmtem Belüftungseinrichtung ausgestattet werden.

Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern. Die Wintergärten sind mit versetzt angeordneten Fensterflügeln zu versehen.

C. Hinweise durch Text

1. Die Darstellung des Bebauungsplans enthält nur die wesentlichsten Vegetationsstrukturen und ist hinsichtlich der Erhaltungswürdigkeit von bestehenden Bäumen nicht vollständig.

Jedem Bauantrag ist deshalb ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der den kompletten, erhaltungswürdigen Baumbestand darstellt.

Bei geneigtem Gelände mit mehr als 1m Höhenunterschied ist ein Höhennivellement des bestehenden, natürlichen Geländeverlaufs dem Bauantrag beizulegen.

2. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasser versorgungsanlage angeschlossen sein.
3. Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation mit gemeindlicher Sammelkläranlage vor Bezug anzuschließen.
Für Zwischenlösungen bis zur Anschlußmöglichkeit, ist die wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamts einzuholen.

Als Zwischenlösung für häusliches Abwasser sind Dreikammerausfallgruben gemäß DIN 4261, Teil 1 zulässig, wenn für eine Wohneinheit (Einfamilienhaus) mindestens 800 qm Grundstücks-fläche zur Verfügung stehen bzw. für zwei Wohneinheiten

(z.B. Doppelhaus) 1.200 qm. Andernfalls ist der mechanischen Abwasserreinigungsanlage eine biologische Nachreinigung nachzuschalten.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Anschlüsse von Gewerbebetrieben an die Kanalisation sind mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen. Bezüglich der Genehmigungspflicht für Einleitungen in die öffentliche Abwasseranlagen (Indirektleiter) sei auf den neu gefaßten Art. 41 c des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) hingewiesen.

Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) geplant werden, so ist die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes zur Begutachtung zu beteiligen.

Für das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist vorrangig eine breitflächige Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben. Rückhaltemaßnahmen (Regentonnen) zur Beregnung der Grünflächen werden begrüßt.

Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft wurden, sollte eine gezielte Versickerung umgesetzt werden. Als Versickerungsanlagen sind Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerungen und unter bestimmten Voraussetzungen auch Sickerschächte bzw. eine Kombination dieser Anlagen möglich.

Bei der Entwässerung von stark beanspruchten Verkehrsflächen sind Versickerungseinrichtungen ausreichend dimensionierte Absetzschächte vorzuschalten. Das ATV-Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

Anfallendes Schmutzwasser in Tiefgaragen ist zu verdunsten oder der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

4. Im westlichen und südlichen Bereich des Plangebiets kommt es aufgrund des von der Münchner Straße und Klosterstraße einfallenden Verkehrslärms zu teilweise erheblichen Überschreitungen der für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte (siehe Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1).

Für alle innerhalb des Plangebiets zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung, bzw. im Rahmen der Freistellungsanzeige ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel nachweist.

Ausnahmen hiervon sind mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

5. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege unverzüglich bekanntzumachen.
6. Auf die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen gem. der gemeindlichen Satzung in der jeweils neuesten Fassung wird hingewiesen.