

Planbezeichnung: GEMEINDE SCHAFTLARN  
 Bebauungsplan N. 9

Sondergebiet - So -  
 Gemeinbedarf - GB -  
 Dorfgebiet - MD -  
 Reines Wohngebiet - WR -

Westlich Zech- und nördlich  
 Lechnerstraße,  
 östlich Neufahrner Straße

Für die Grundstücke Flur Nr.  
 1500, 1500/1 T/2 T/3 1/4/5/6,  
 1509, 1509/3/3/5/6/7,  
 1499, 1451, 1499/1/2, 1452/3, 1436,  
 1499  
 1500/2 T  
 1500, 1492/T, 1498/T, 1497/T  
 1493, 1494

Planfertiger: Architekt Jo Stahr  
 Kaulbachstraße 18  
 8000 München 22  
 Tel. 089/28 82 81  
 Fax 089/28 37 93

Flandatum: 11-01-1989  
 06-12-1989  
 14-11-1990  
 14-04-1991  
 19-11-1991  
 23-09-1992  
 24-08-1993

Die Gemeinde Schäftlarn erläßt aufgrund § 3 Abs. 1, § 9 und 10  
 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -  
 BayBO- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern  
 -GO- diesen Bebauungsplan als

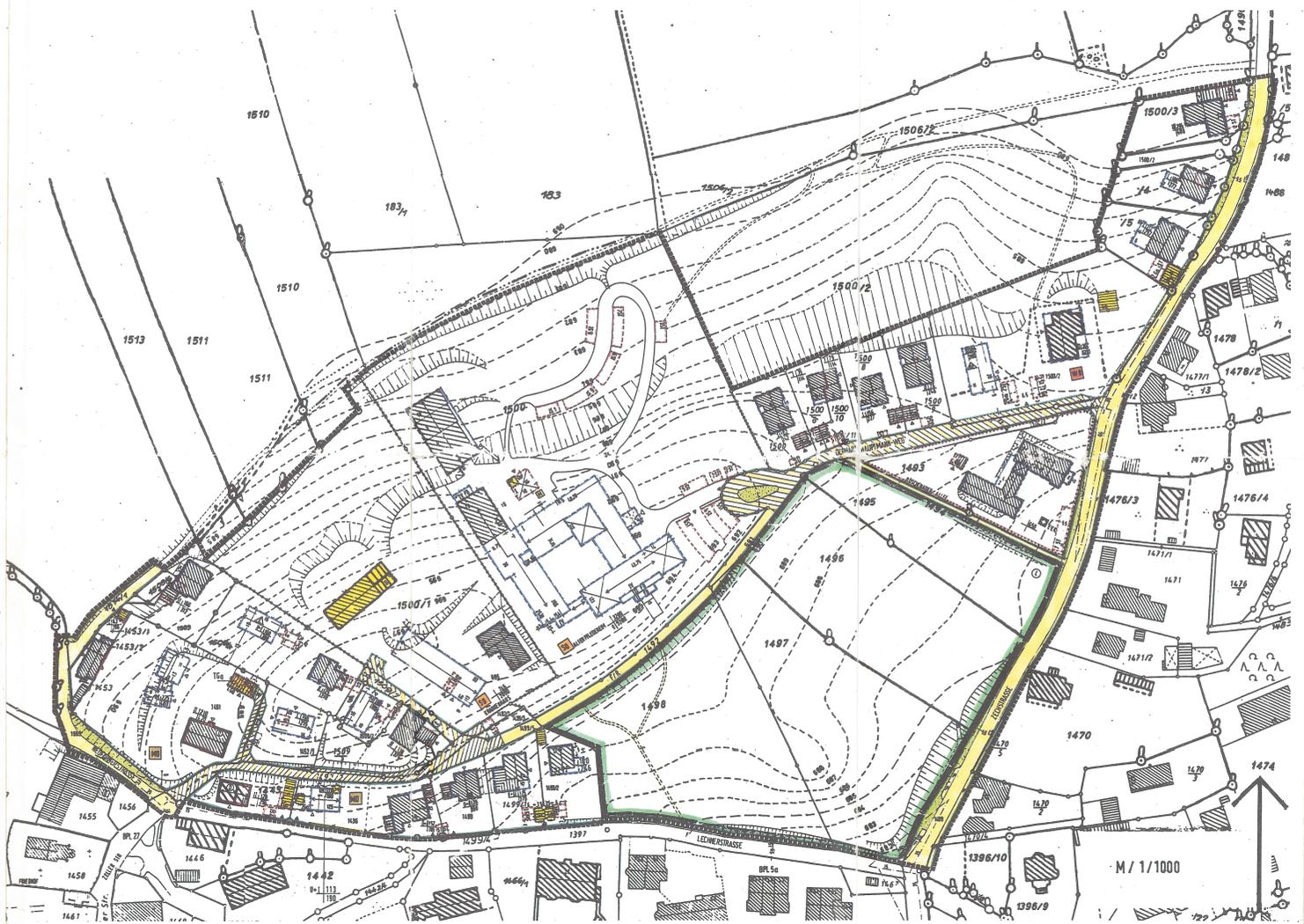
**SATZUNG**

- A FESTSETZUNGEN**  
**1. GELTUNGSBEREICH BAUGEBIETS**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne
- 1.3 Abgrenzung von Baugebieten mit unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung
- 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.1 Dorfgebiet, § 5 BauNVO
- 2.2 Reines Wohngebiet, § 3 BauNVO
- 2.3 Sondergebiet, Altenpflegeheim
- 2.4 Sondergebiet, Krankenhaus
- 2.5 Fläche für den Gemeinbedarf  
 Evangelische Kirche
- 2.6 In reinen Wohngebiet sind Nutzungen im Sinne von § 3 Ziff. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 2.7 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahme zugelassen.
- 2.8 Stellplatz für bewegliche Abfallbehälter
- 2.9 Trafo
- 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 3.1 z.B. U + I Untergeschoß und Erdgeschoß wobei das Untergeschoß kein Vollgeschoß sein darf
- 3.2 z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse
- 3.3 z.B. GF 9200 Höchstzulässige Geschosfläche, z.B. 9200 qm

- 3.3.1 Gemäß § 21a Abs. 4, Ziff. 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschosflächen, Flächen für Garagen im Vollgeschoß unberücksichtigt.
- 3.3.2 Aufenthaltsräume im Nichtvollgeschoß zählen mit der Geschosfläche, wobei 15 % der Geschosfläche im Dachraum unterzubringen sind.
- 3.4 z.B. GR 650 Höchstzulässige Grundfläche, z.B. 650 qm
- 3.4.1 Nutzungsmaß gilt für beide Bauräume
- 3.5 Auf Flur Nr. 1500 werden im Sinne von § 19 Ziff. 4 - BauNVO - für Stellplätze und Zufahrten 4000 qm zugelassen.
- 4. BAUWEISE, GRUNDSTÜCKSGRÖSSE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSGRÖSSE**
- 4.1 Baulinie
- 4.2 Bestenfalls einseitiger Grenzsanbau
- 4.3 Baugrenze
- 4.3.1 Sind Baugrenzen entlang bestehender Gebäude gezeichnet, verlaufen sie an der Außenfront des Gebäudes.
- 4.3.2 Auf Flur Nr. 1500 wird auf der westlichen Grundstücksgrenze die Abstandsfläche auf 5 m reduziert.
- 4.4 Eine Überschreitung der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,5 m ist auf 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig.
- 4.4.1 Eine Unterschreitung der Abstandsfläche bestehender Gebäude zur Grundstücksgrenze wird für zulässig erklärt.
- 4.5 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 30 cm über dem höchsten, direkt an das Gebäude anschließenden, natürlichen Gelände liegen.
- 4.6 Doppel- und Einzelhäuser zulässig
- 4.7 Die Teilung von Grundstücken ist nur dann zulässig, wenn die Mindestgrundstücksfläche für ein freistehendes Einzelhaus von 800 qm und für die Doppelhaushälfte von 600 qm erreicht wird.
- 4.8 Durchgang
- 4.9 Vordach
- 5. VERKEHRSFLÄCHEN**
- 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.1.1 Öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigt im Sinne der ZAT 85, Mischprinzip
- 5.1.2 Fläche für öffentlichen Fuß- und Radweg
- 5.1.3 Fläche für öffentlichen Fußweg
- 5.1.4 Fläche für Fußweg auf privatem Grund
- 5.3 Straßenbegrenzungslinie
- 5.4 Straßenbegleitgrün
- 5.5 Parkbuch
- 5.6 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Meter
- 5.6.1 Sichtdreiecke sind freizuhalten von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen von Fahrbahnmittlinie. Ausgenommen sind einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m Höhe.
- 6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
- 6.1 Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück eine Garage und ein Stellplatz nachzuweisen.
- 6.2 Fläche für Garage
- 6.2.1 Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.
- 6.3 Fläche für privaten Stellplatz
- 6.4 Tiefgaragenrampe

- 6.4.1 Auf Flur 1500/1 sind die Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen.
- 6.5 Zufahrt zur Garage oder Stellplatz. Die Zufahrtsbreite an der Straßengrenzungslinie darf nicht mehr als 5 m betragen und bis zu einer Tiefe von 5 m nicht eingefriedet werden. Der Belag ist wasserdruchtüchtig herzustellen.
- 7. GRÜNDORNUNG**
- 7.1. Grünordnung Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- oder Lagerflächen anzulegen sind. Eine völlige Vergrünung der befestigten Flächen ist zu vermeiden. Die für den Geltungsbereich verbindlichen Festsetzungen über die Freiflächengestaltung sind in den gesonderten Grünordnungsplänen des Büro Schmidt und Stahr, Montgelasstr. 8, 8000 München 80, vom 23-09-1992 enthalten. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes und tritt mit diesem in Kraft.
- 7.2 Das natürliche Gelände ist zu erhalten; Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Befestigungen (Stützmauern) sind auf den privaten Grundstücken nur zulässig, wenn die natürliche Geländemodellierung erhalten bleibt.
- 7.3 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 7.4 Fläche für die Landwirtschaft, Dauergrünland
- 8. BAULICHE GESTALTUNG**
- 8.1 Bei Außenmauern ist Mauerwerk oder Sichtbeton, hell geschlämmt oder verputzt und hell gestrichen, und Holz naturfarben oder lasierend behandelt, zulässig. Ausnahmen insbesondere an bestehenden Gebäuden, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügen, können zugelassen werden.
- 8.1.2 Maschbeton, Zierputz, grelle Anstriche und Signalfarben, Glasbauten sowie Plattenverkleidungen aus Kunststoff, Metall und Faserzement sind unzulässig.
- 8.2 Lauben, Wintergärten, Vordächer, Pergolen und Pavillons sind einheitlich in Metall verzinkt oder lackiert, oder in einer Holzkonstruktion zu erstellen. Der Anstrich von Metallkonstruktionen ist nur in holzfarbenen Tönen zulässig.
- 8.3 Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,30 m betragen und nicht farblich abgesetzt sein.
- 8.4 Hauptfirstrichtung; nur Satteldach zulässig, Dachneigung 33°-36°
- 8.4.1 Der Mindestdachüberstand beträgt an der Giebelseite 0,5 m, an der Traufseite 0,3 m. Ausnahmen sind zulässig bei Nachweis einer gestalterisch befriedigenden Lösung in Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung.
- 8.5 Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur bei einer Dachneigung ab 33° und bis zu einer Breite von 1,5 m zulässig. Ihr First muß deutlich unterhalb des Hauptfirstes liegen. Für Dachgauben wird ein stehendes Format zwingend vorgeschrieben. Zusätzliche Dachflächenfenster an der gleichen Dachfläche sind ausgeschlossen.
- 8.6 Dachflächenfenster über 0,8 qm und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 8.7 Als Dachdeckung sind nur harte Dachdeckung, rot bis rotbraun und gefälzte Bleche, holzfarben gestrichen, zugelassen. Ausnahmen können zugelassen werden.
- 8.9 Solaranlagen und Energiedächer sind zulässig. Sie müssen in Form, Dacheinpassung, Werkstoff und Farbe in Einklang mit der baulichen Gestaltung stehen.
- 8.10 Dachflächen aneinandergrenzender Gebäude sind mit gleicher Dachneigung und bei gleicher Gebäudehöhe flächennüdig auszuführen.
- 8.11 Es ist pro Gebäude nur eine Antenne im Dachraum zulässig, soweit ein einwandfreier Empfang gewährleistet ist.
- 8.12 Der Kniestock bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden darf nur in der konstruktiv erforderlichen Höhe ausgeführt werden, jedoch nicht höher als 0,3 m.
- 8.13 Zeltdach, 25° - 45°
- 8.14 Flachdach
- 9. IMMISSIONSSCHUTZ**
- 9.1 Für alle innerhalb des Geltungsbereiches zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung des jeweils zugehörigen Fahrverkehrs und sämtlicher im Einwirkungsbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einzel-

- 10. VERMESSUNG**
- 10 Maßzahl in Meter, z.B. 10 m
- 10.1 Kurvenradius in Meter, z.B. 8m
- B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
1. Baudenkmal lt. Denkmalliste
- C. HINWEISE**
1. Bestehende Grundstücksgrenze
2. Aufzuhebende Grundstücksgrenze
3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. Bestehende Flurstücksnummer, z.B. 1500
5. Bestehendes Hauptgebäude mit Hauptfirstrichtung
6. Bestehendes Nebengebäude
7. Geplanter Baukörper mit Hauptfirstrichtung
8. Abzubrechendes Gebäude
9. Stützmauer, abzubrechend
10. Zugangseite oder Einzung
11. Höhenlinie mit Höhenangabe über N.N.
12. Bestehende Böschungfläche
13. Eigentümervweg
14. Treppe
15. Füllschema für Festsetzungen Geschoszahl/Grundfläche Bauweise/Geschosfläche
16. Immission
- Durch die Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zeitweise zu störenden Auswirkungen auf die Bebauung im Plangebiet kommen.
17. Höhenlinien aus Höhenplan 1:5000 interpoliert
18. Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
19. Kartgrundlage: Katasterplan
20. Die Ortsatzung vom 26.5.92 ist bindend in folgenden Punkten: 4.1 4.2, 4.4, 7.3 und 12



**D. Verfahrensmerkmale**

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.8.89 bis 22.8.92 im Rathaus in Schäftlarn öffentlich ausgelegt.

Schäftlarn, den 25.10.89  
 (Siegel)   
 Rührer 1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.10.92 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schäftlarn, den 25.10.1992  
 (Siegel)   
 1. Bürgermeister

3. Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 Zuständigkeitsverordnung zum BauGB wurde durchgeführt. Vgl. Beschluß des Landratsamtes München vom 16.5.1992, Nr. 200/92-110.

Schäftlarn, den 25.10.1992  
 (Siegel)   
 Rührer 1. Bürgermeister

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 24.9.1992 ortsbüchlich durch Anschlag an den Plakattafeln im Gemeindebereich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab 24.9.92 auf Dauer im Rathaus in Schäftlarn... eingesehen werden.

Schäftlarn, den 25.10.92  
 (Siegel)   
 Rührer 1. Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ohne Erinnerung abgeschlossen, Bebauungsplan rechtskräftig seit 24.09.93  
 Landratsamt München  
 im Auftrage  
 Becherbauer