

Planbezeichnung: Gemeinde Schäftlarn
Lfr. München
Bebauungsplan N. 9
1. Änderung
Sondergebiet - SO -
Allgemeines Wohngebiet - WA -
Westlich Zech- und nördlich
Lechnerstraße, östlich Neufahrer Straße
Für die Grundstücke Flur Nr.
1500 / 1
1500 (in Teilen)

Planfertiger: batzer + hartmann
architektur stadtplanung landschaftsarchitektur
otto hartmann
blumenburgstr. 40
80636 münchen
tel. 089 - 123 42 42
fax 089 - 123 34 34
thomas batzer
schönbühlstr. 41
82256 forstenfeldbruck
tel. 08141 - 32 92 02
fax 08141 - 32 92 02
info@batzer-hartmann.de
www.batzer-hartmann.de

KURT HOLLEY
ARCHITEKT STADTPLANER LANDSCHAFTSARCHITEKT
STADTBOULEVARD STRASSE 15 C
80636 MÜNCHEN
TEL. 089 71 9859 FAX. 089 81 13163
kurt.holley@t-online.de

Plandatum: 18.02.2009
Bearbeitungsstand: 02.06.2009
06.07.2009

Die Gemeinde Schäftlarn erläßt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a Baugesetzbuch - BauBG -, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Innerhalb seines Geltungsbereiches ersetzt der Bebauungsplan die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Schäftlarn vom 24.08.1993.

Außerhalb der Änderungen besitzen sämtliche bisher getroffenen Festlegungen des rechts-gültigen Bebauungsplanes Nr. 9 unverändert ihre volle Gültigkeit und sind von der Änderung unberührt.

A FESTSETZUNGEN

1.1 GELTUNGSBEREICH BAUGEBIETE

1.2 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO
2.2 Sondergebiet, Pflegeheim

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 z. B. GR 110 Höchstzulässige Grundfläche Hauptgebäude, z. B. 110 m² inkl. An- und Vorbauten

4. BAUWEISE, GRUNDSTÜCKSGRÖSSE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

4.1 Baugrenze
4.1.1 Sind Baugrenzen entlang bestehender Gebäude gezeichnet, verlaufen sie an der Außenfront des Gebäudes.
4.1.2 Werden Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen errichtet, sind diese mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² zulässig.
4.2 besondere Bauweise: unterirdische Anbindung
4.3 Eine Überschreitung der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,5 m ist auf 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge auch für Hauptgebäude zulässig.
4.4 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß muß auf 694,07 m über NN liegen. Abweichungen von ± 10 cm sind zulässig. Diese Regelung gilt nur für das SO-Gebiet.
4.5 Die Teilung von Grundstücken ist nur dann zulässig, wenn die Mindestgrundstücksfläche für ein freistehendes Einzelhaus von 800 m² erreicht wird.
4.6 Die Abstandsflächenregelungen sind entsprechend der BayBO, Art. 6 Abs. 5 anzuwenden

5. VERKEHRSLÄCHEN

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigt im Sinne der EAF 85, Mischprinzip
5.2 Fläche für öffentlichen Fuß- und Radweg
5.3 Straßenbegrenzungslinie

6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

6.1 Für die Berechnung des Stellplatzbedarfs ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schäftlarn in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Die Stellplätze für den SO - Bereich können auf Fl.Nr. 1500 nachgewiesen werden.
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 Zufahrt zur Garage oder Stellplatz.
6.5 Rasenpflaster oder Schotterterrassen

7. GRÜNORDNUNG

7.1 vorhandene Bäume, zu erhalten, siehe Anlage 1 Baumbestandsplan
7.2 vorhandene zu erhaltende Gehölzfläche, siehe Anlage 1 Baumbestandsplan
7.3 Bäume zu pflanzen, 1. Wuchsordnung, Ballenware Mindestpflanzgröße, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe
7.4 Bäume zu pflanzen, 1. Wuchsordnung, Ballenware Mindestpflanzgröße, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe
7.5 Private Grünfläche
7.6 Solitärsträucher zu pflanzen, Ballenware Mindestpflanzgröße, Höhe 100 - 125 cm.

Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Acer platanoides, Spitz-Ahorn
Tilia cordata, Winterlinde
Quercus robur, Stieleiche
Acer campestre, Feldahorn
Wildobstbäume
Pyrus chandleri, Wildbirne
Malus communis, Wildapfel

Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Hochstammobstbäume, heimische Sorten
z.B. Apfel - Boskop, Dr. Oldenburg
z.B. Birne - Williams Christ oder Oberstarreische Weinbirne
z.B. Kirsche - Kassina Frühe, gelbe Knorpelkirsche
Halbstammobstbäume, heimische, Sorten wie vorgenannt

Aesculus parviflora
Amalanchier laevis
Amelanchier lamarckii
Buxus sempervirens
Cornus mas
Cornus sanguinea
Deutzia "Monti Rose"
Forsythia intermedia
Strauchrose "Schneewittchen"
Strauchrose "Westerland"
Ribes sanguineum "King Edward"
Salix aurita
Spirea nipponica
Syringa vulgaris
Syringa "Andenken an L. Späth"
Syringa "Mademoiselle ELLE Lemoine",
Weigelia "Eva Rathke"

7.7 Geschnittene Hecken zu pflanzen, Ballenware Mindestpflanzgröße, Höhe 100 - 125 cm.
Buxus sempervirens
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare

7.8 Pflanzfläche mit Bodendecker und Stauden im Topfbalgen

Bodendeckerrose "Swany" und "The Fairy"
Spirea "Anthony waterer"
Spirea "Little Princess"
Stephanandra crispa
Lonicera pileata
Pachysandra terminalis

Achillea mollis
Geranium renardii
Geranium macrorhizum "Spessart" und "Inversion"
Omphalodes verna
Heucheria brizoides
Hosta ventricosa
Waldsteinia geoides
Epimedium versicolor "Sulphureum"

7.9 Neuanlage von mehrreihigen, standortheimischen Strauchflächen zur Wieder-aufzucht der Hangkante und zur Verbesserung der Ortsrandbegrenzung, Wurzeltare, Mindestpflanzgröße, Höhe 100-125 cm, Pflanzabstand 1 x 1 m
Cornus sanguinea
Cornus mas
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Ribes aureum
Rosa arvensis
Rubus idaeus
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Salix aurita

7.10 Auf Grundstücken, die neu bebaut werden, sind - unter Anrechnung des zu erhaltenden Gehölzbestands - so viele Laubbäume neu zu pflanzen, dass je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu stehen kommt. Gepflanzt werden dürfen nur Bäume, die sich in das vorhandene Artenspektrum einfügen. Als Mindestpflanzgröße für diese Bäume, gemessen in 1 m Höhe, werden 18 - 20 cm festgesetzt.

7.11 Als Einfriedungen entlang Straßen und öffentlich zugänglichen Wegen sind nur sockellose Holz-Staketenzäune zwischen 1,20 bis 1,50 m Höhe zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Zäune aus rostgeschütztem Maschendraht zwischen 1,00 bis 1,50 m Höhe zulässig. Als Einfriedung für den Demenztgarten nordwestlich der Dementeinrichtung sind beplante rostgeschützte Stabgitterzäune mit einer Höhe von 1,50 - 1,80 m zulässig.

7.12 Als Mindestgröße für Baumscheiben im Bereich befestigter Flächen werden 12 m² festgesetzt. Die Baumscheiben sind als Vegetationsflächen auszubilden.
7.13 Befestigte Flächen für Parkierung sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die Fußwege sind behindertengerecht entsprechend der DIN 18025 mit gepflasterten oder asphaltierten Belägen Flächen auszubilden.
7.14 Die nach den Festsetzungen zu erhaltenden und zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind in angemessener Größe nachzupflanzen.

7.15 Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der aus den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes entwickelt ist. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung und hat insbesondere Auskunft über folgende Punkte zu geben:
- vorgeschlagene Erschließung und Stellplatzanordnung
- vorgeschlagener Standort für Müllbehälter;
- Aussagen über eventuell beabsichtigte Abgrabungen, Aufschüttungen und /oder von Stützmauern;
- Einhaltung der Höhenschlüsse zu Nachbargrundstücken;
- Standorte, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Baum- und Strauchgehölze einschließlich eventueller Hecken.

7.16 Die un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- oder Fahrflächen anzulegen sind. Eine völlige Versegelung der befestigten Flächen ist zu vermeiden. Der Grünordnungsplan ist integrierter Bestandteil dieses Bebauungsplanes und tritt mit diesem in Kraft
7.17 Das natürliche Gelände ist zu erhalten; Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Befestigungen (Stützmauern) sind nur zulässig, wenn die natürliche Geländemodellierung erhalten bleibt.
7.18 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7.19 Durch die Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zeitweise zu störenden Auswirkungen auf die Bebauung im Plangebiet kommen. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
7.20 Kartengrundlage: Katasterplan Höhenlinien und Gehölzstandorte aus Höhenaufmaßplan Ingenieurbüro JOSEF NUSKO VOM 19.12.2008

8. BAULICHE GESTALTUNG
8.1 Bei Außenmauern ist Mauerwerk oder Sichtbeton, hell geschlämmt oder verputzt und Holz naturfarben und lasiert behandelt, zulässig. Ausnahmen, insbesondere an bestehenden Gebäuden, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügen, können zugelassen werden.
8.2 Waschbeton, grelle Anstriche und Signalfarben, Verkleidungen in Kunststoff oder Spaltkinker sind unzulässig.
8.3 Lauben, Wintergärten, Vordächer, Pergolen und Pavilions sind einheitlich in Metall verzinkt oder lackiert, oder in einer Holzkonstruktion zu erstellen.
8.4 Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,30 m betragen.
8.4.1 Der Mindestabstand bei Satteldächern beträgt an der Giebelseite 0,5 m, an der Traufseite 0,3 m. Ausnahmen sind zulässig bei Nachweise einer gestalterisch befriedigenden Lösung in Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung.

8.5 Dachgauen 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 Dachgauen wird ein stehendes Dach zwingend vorgeschrieben. Zusätzliche Dachflächenfenster an der gleichen Dachfläche sind ausgeschlossen.

8.6 Als Dacheindeckung sind für geneigte Dächer nur harte Dacheindeckung und gefälzte Bleche zugelassen. Ausnahmen können zugelassen werden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
8.7 Solaranlagen und Energiedächer sind zulässig. Sie müssen in Form, Dacheinpassung, Werkstoff und Farbe in Einklang mit der baulichen Gestaltung stehen. In den dafür vorgesehenen Bereichen kann bei Flachdächern auf eine Begrünung verzichtet werden.
8.8 Dachflächen aneinandergrenzender Gebäude sind mit gleicher Dachneigung und bei gleicher Gebäudehöhe flächenbündig auszuführen.
8.9 Es ist pro Gebäude nur eine Antenne im Dachraum zulässig, soweit ein einwandfreier Empfang gewährleistet ist.

8.10 FD Flachdach
8.11 Im WA-Bereich darf die traufseitige Wandhöhe 6,5 m nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
8.12 z. B. WH 6,5 m Wandhöhe als Höchstmaß, z. B. 6,5 m
8.13 Im SO-Bereich darf die Oberkante des Gebäudes 701,60 m über NN nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, z. B. eine Aufzugsüberfahrt, bleiben davon unberührt.
8.14 z. B. OK 701,6 m ü.NN Oberkante Gebäude als Höchstmaß, z. B. 701,6 m über NN

9. VERMASSUNG
9.1 Maßzahl in Meter, z. B. 10 m

B HINWEISE
1. Bestehende Grundstücksgrenze
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3. Bestehende Flurstücknummer, z. B. 1500
4. Bestehendes Hauptgebäude mit Hauptfrichtung
5. Bestehendes Nebengebäude
6. Geplante Baukörper mit Hauptfrichtung
7. Abzubrechendes Gebäude
8. Zugangsseite oder Eingang
9. geplante Höhenlinie mit Höhenangabe über N.N.
10. Füllschraffe für Festsetzungen Grundfläche / Bauweise
11. vorhandene Bäume, zu entfernen, siehe Baumbestandsplan - Anlage 1
12. Feuerwehrzufahrt
Ausserhalb befestigter Wege mit Schotterterrassen auf Frostschuttlunterbau für Fahrzeuge mit einer Achslast von >= 10 Tonnen
13. Stütz- und Stützmauer aus Naturstein
14. Fußwege, behindertengerecht nach DIN 18025, gepflastert oder asphaltiert
15. Immission
16. Durch die Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zeitweise zu störenden Auswirkungen auf die Bebauung im Plangebiet kommen. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
17. Kartengrundlage: Katasterplan Höhenlinien und Gehölzstandorte aus Höhenaufmaßplan Ingenieurbüro JOSEF NUSKO VOM 19.12.2008
18. Der Baumbestandsplan des Landschaftsarchitekten HOLLEY vom 18.02.2009 ist als Anlage 1 zum Bebauungsplan beigelegt.
19. Für das Planungsgebiet wurde zu den naturschutzrechtlichen Grundlagen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung -SAP- vom Büro Ohnes und Schwan, erstellt wegen der Prüfung der Auswirkung der Baumfällung auf streng geschützte Arten Die SAP ist als Anlage 2 zum Bebauungsplan beigelegt.
20. Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung bzw. Genehmigungsverfahren vor Baubeginn ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegender Anlagen und Betriebe die Einhaltung der, gemäß TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel nachweist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung des Landratsamtes möglich (z.B. Büronutzung).

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Schäftlarn hat in seiner Sitzung am 18.02.2009 beschlossen, ein Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 einzuleiten.
Schäftlarn, den 21.10.2009
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

2. Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 20.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
Schäftlarn, den 21.10.2009
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 in der Fassung vom 18.02.2009 wurde in der Zeit vom 20.03.2009 bis 21.04.2009 gemäß § 3 Abs. 2 und § 13a BauGB öffentlich ausgestellt. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 13.03.2009 hingewiesen.
Schäftlarn, den 21.10.2009
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 in der Fassung vom 06.07.2009 wurde in der Zeit vom 20.07.2009 bis 21.08.2009 gemäß § 3 Abs. 2 und § 13a BauGB öffentlich ausgestellt. Hierauf wurde durch Bekanntmachung am 13.07.2009 hingewiesen.
Schäftlarn, den 21.10.2009
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Schäftlarn beschloss die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 in der Fassung vom 06.07.2009 in der Sitzung am 16.09.2009 als Satzung.
Schäftlarn, den 21.10.2009
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 21.10.2009, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der § 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsichtbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.07.2009 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Schäftlarn, den 26.10.2009
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)



Gemeinde Schäftlarn
Lfr. München
Bebauungsplan N. 9
1. Änderung
Sondergebiet - SO -
Allgemeines Wohngebiet - WA -
Westlich Zech- und nördlich
Lechnerstraße, östlich Neufahrer Straße
Für die Grundstücke Flur Nr.
1500 / 1
1500 (in Teilen)