

GEMEINDE SCHÄFTLARN

Bebauungsplan Nr. 9a, Zechstraße/ Gehart-Hauptmann-Weg

Fassung vom: 24.05.2017
Geändert am: 11.10.2017



WA	
0,2	0,4
II	WH 6,75

- Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, aus dem mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege sowie der Stellplätze, die Nebengebäude, die Bestandsbäume mit Baumart, Stammumfang, Kronendurchmesser und Höhe sowie vorgesehene Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

C) Nachrichtliche Übernahmen

- Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung**
Es gilt die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV) vom 14.02.2000.
- Stellplätze**
Es gilt die Satzung der Gemeinde Schäftlarn über die Herstellung von Stellplätzen vom 15.01.1998.
- Baumschutz**
Es gilt die Verordnung der Gemeinde Schäftlarn über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung, BschVO) vom 05.10.2000.
- Wasserversorgung**
Es gilt die Satzung für die Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Schäftlarn – Wasserabgabensatzung (WAS) vom 16.10.2013
- Abwasserbeseitigung**
Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Schäftlarn - Entwässerungssatzung (ES) vom 19.12.2013 mit der 1. Änderung vom 27.11.2015.

D) Ordnungswidrigkeiten

- Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
- Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

E) Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 14.09.2016 gefasst und am 01.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Dabei wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und Äußerungen zur Planung bis 02.03.2017 vorgebracht werden können (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.05.2017 wurde mit Begründung vom 30.06.2017 bis einschließlich 31.07.2017 öffentlich ausgelegt (§§ 13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
- Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.05.2017 hat in der Zeit vom 30.06.2017 bis einschließlich 31.07.2017 stattgefunden (§§ 13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 4 Abs. 2 BauGB).
- Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 11.10.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung

Gemeinde Schäftlarn, den 13.11.2017

Dr. Rüdorfer (1. Bürgermeister)



- Vermerk zur Rechtskraft
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 13.11.2017. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.10.2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Schäftlarn, den 15.11.2017

Dr. Rüdorfer (1. Bürgermeister)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 9a, Zechstraße/ Gerhart-Hauptmann-Weg ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 9 vom 24.08.1993.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

- Baugrenze
- 0,2 Maximal zulässige Grundflächenzahl
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.
- 0,4 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- II Anzahl der Vollgeschosse
- WH 6,75 Maximal zulässige Wandhöhe in Meter
Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe gilt die Höhe des Punktes, der durch lotrechte Verbindung von der Mitte der straßenzugewandten Baugrenze zur Mitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche ermittelt wird. Als oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe gilt Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.

4. Baugestaltung

4.1 Anbauten an Hauptgebäude sind nur im Norden und Nordwesten der Hauptgebäude zulässig. Sie sind gegenüber dem Hauptgebäude um ein Geschoss niedriger auszubilden. Für Anbauten sind Flachdächer, die als Dachterrassen genutzt werden können, zulässig.

5. Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

6. Garagen und Stellplätze

- Garagen
- Privater Stellplatz
- Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z. B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke).

7. Sonstige Festsetzungen

- Maßzahl in Meter, z. B. 5,00
- B) Hinweise**
- Flurstücksnummer, z. B. 1500/2
 - Flur- und Nutzungsgrenze
 - Bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer, z. B. 4
 - Baudenkmal D-I-84-142-38, Villa Hüglin
Zweigeschossiger Mansarddachbau mit schiefgedecktem Walmdach mit Schopf und unterschiedlich ausgebildeten Fassaden, Terrassenbau an der Nordseite und Madonnen-Medallion an der Südwestfassade, in Form des Späthistorismus nach Plänen von Hellmuth Maison, 1913; parkartiger Garten.
 - Bodendenkmäler
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmal-schutzbehörde. Auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 -6 DSchG wird verwiesen.
 - Altlastenverdachtsflächen
Für den Bereich des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung (Altlast) hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

7.

Niederschlagswasserbeseitigung
Das auf Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Gartenbewässerung ist zulässig. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser bedarf der Zustimmung des Ver- und Entsorgers. Die Bauträger haben im Rahmen des Bauantrages zu prüfen, ob für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie, schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreIV) und den dazu gehörenden technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Sollte eine genehmigungspflichtige Grundwasserbenutzung vorliegen, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

8.

Pflanzliste für Neu- und Ersatzpflanzungen
Als standortgerechte und heimische Sträucher und Bäume gelten beispielsweise:
Bäume:
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aria (Mehlböhere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)

8.

Sträucher:
Berberis vulgaris (Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

9.

Schutz bestehender Gehölze
Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschnitten oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

GEMEINDE SCHÄFTLARN

Bebauungsplan Nr. 9a, Zechstraße/ Gehart-Hauptmann-Weg



Die Gemeinde Schäftlarn erlässt im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung als

SATZUNG

Rechtskräftige Ausfertigung
Aktionszeichen: 4-1-00431/2017/184
Rechtskräftig seit 15.11.2017
Exemplar für Bauleitplanung / Bauausführung des Landratsamtes München

Fassung vom: 24.05.2017
Geändert am: 11.10.2017

Planfertiger:
Planungsbüro U-Plan
Mooseraich 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Auskünfte:
Gemeinde Schäftlarn
Starnberger Straße 50, 82069 Hohenschäftlarn
Tel. 08179/93030
E-Mail: post@schaeftlarn.de
Internet: www.schaeftlarn.de