

Planbezeichnung: Gemeinde Schäftlarn
Lkr. München
Bebauungsplan Nr. 9b
Gerhart-Hauptmann-Weg / Innere Mission
Westlich Zech- und nördlich
Lechnerstraße, östlich Neufahrer Straße

Für die Grundstücke Flur Nr.
1500 / 1
1492 (in Teilfläche)

Planfertiger: Kurt Holley
Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Josef - Schlicht - Strasse 16 c,
81245 München
Tel.: 089/8119659, Fax: 089/8113163
Kurt.Holley@t-online.de

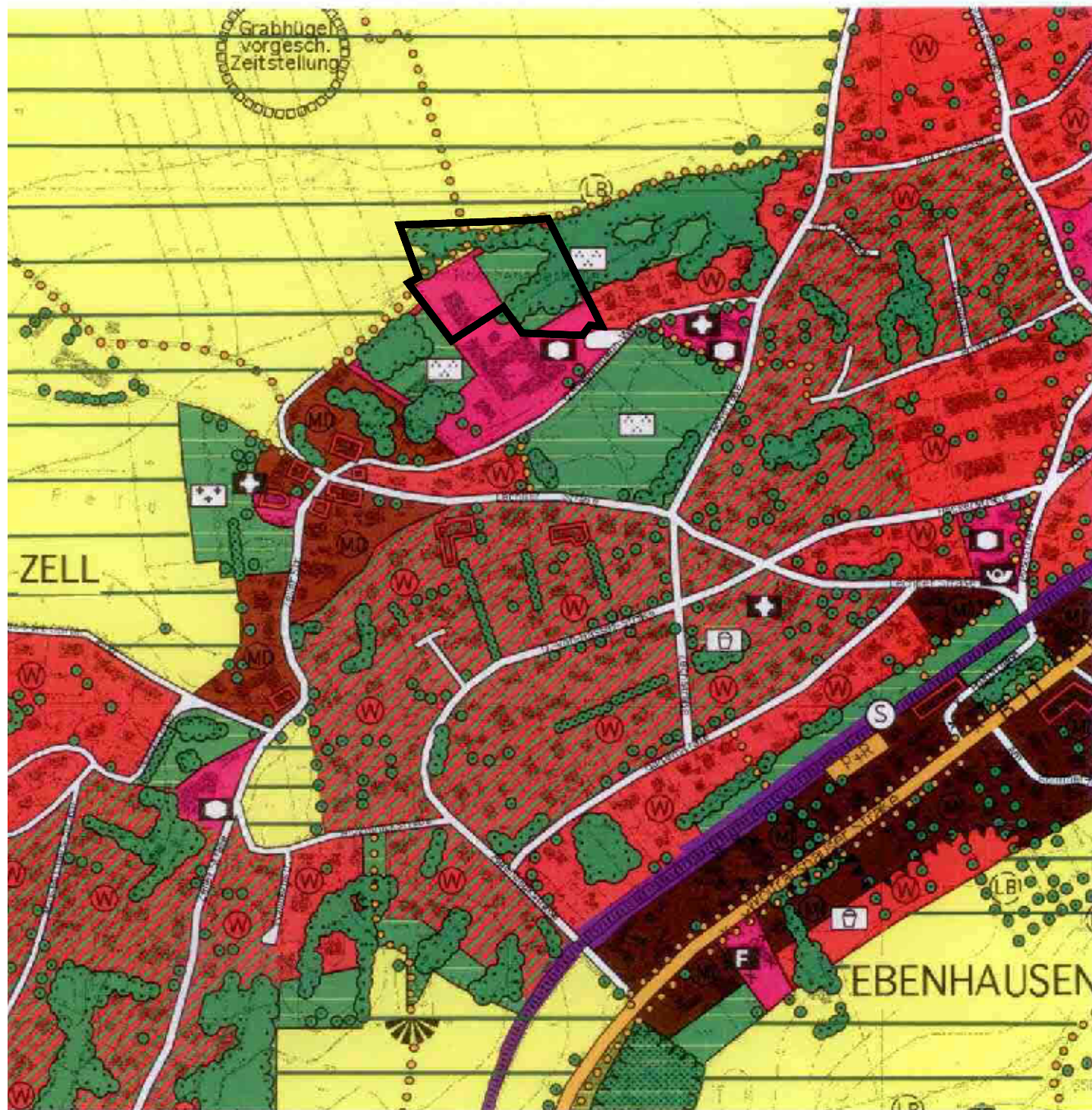
Plandatum: 18.03.2020, 16.09.2020, 09.12.2020
Bearbeitungsstand:

Die Gemeinde Schäftlarn erläßt auf Grund §§ 2, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch - BauGB -,
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 24.09.1993.

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



Übersichtsplan ca. M 1:5000 - Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen FNP mit Bebauungsplan-Umriff



A FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GR 650 m² höchstzulässige Grundfläche, z.B. 650 m²
Bei der Ermittlung der höchstzulässigen Grundflächenzahl ist
§ 19 Abs. 4, Satz 1 und 2 BauNVO anzuwenden.
Die zulässige Grundfläche für das Bauquartier WA 1 beträgt 650 m² für
das Gebäude. Darüberhinaus darf die zulässige Grundfläche für Anlagen
nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO um 1600 m² überschritten werden.
Die zulässige Grundfläche für das Bauquartier WA 2 beträgt 650 m² für
das Gebäude. Darüberhinaus darf die zulässige Grundfläche für Anlagen
nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO um 700 m² überschritten werden.
Die Bauquartiere im Sinne des § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
werden durch Planzeichen A 8.1 festgelegt.

2.2 WH=14.50m höchstzulässige Wandhöhe an der Dachtraufe in m, z.B. 14,50 m
Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem jeweils für den Bauraum
festgesetzten Höhenbezugspunkt gemäß Festsetzung A 2.3 bis zum
Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut oder dem
oberen Abschluss der Wand.

2.3 ± 685,30 Höhenbezugspunkt in Meter über Normalnull (NN), z.B. 685,30

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 Baugrenze

3.2 Es wird die offene Bauweise festgesetzt

4. GESTALTUNG

4.1 Festgesetzte Firstrichtung

4.2 SD=25°-30° Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit Satteldach (SD) mit
mittigen First zulässig. Die Dachneigung für Hauptgebäude wird auf
25° bis 30° beschränkt. Die Dachneigung von Nebengebäuden hat in
einem ziegelroten Farbton zu erfolgen.

4.3 FD Dächer von Anbauten des Hauptgebäudes (Laubengang) können auch
als Flachdächer (FD) mit gefalztem Blechdach ausgeführt werden.

4.4 PD=25°-30° Gekennzeichnete Dächer von Nebengebäuden sind als Pultdächer (PD)
auszuführen. Die Dachneigung für Nebengebäude wird auf 25° bis 30°
beschränkt. Die Dachneigung von Nebengebäuden hat in einem ziegel-
roten Farbton zu erfolgen.

5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigt

5.2 Straßenbegrenzungslinie

6. STELLPLÄTZE, CARPORT, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

6.1 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schäftlarn ist
für jede Wohneinheit ein Stellplatz herzustellen.

6.2 Flächen für Garagen (Ga), Stellplätze (St), Tiefgaragen (TGA) und
Nebenanlagen.

Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

6.3 Tiefgaragenzu- und -abfahrt

6.4 Je Wohneinheit sind 1,5 Fahrradstellplätze herzustellen, wobei
mehr als 50% Fahrradstellplätze überdacht sind.

7. GRÜNRUNDUNG

7.1 vorhandene Bäume, zu erhalten, siehe Anlage 1 Baumbestandsplan
Die bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und
bei Ausfall gleichwertig in der Wuchsordnung in der folgenden
Pflanzperiode zu ersetzen

7.2 Bäume zu pflanzen, 1. Wuchsordnung, Ballenware
Mindestpflanzgröße, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe
Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn
Acer platanoides, Spitz-Ahorn
Tilia cordata, Winter-Linde
Quercus robur, Stiel-Eiche
Quercus petraea, Trauben-Eiche
Das Gesamtvolumen für den spartenfreien Wurzelraums beträgt bei
Baumneupflanzungen inklusive der möglichen Erweiterung des
Wurzelraums unter Verkehrsflächen nach ZTV-VegTra Mü für
Bäume der I. Wuchsordnung 29 - 36 m³
Die neu zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu
schützen und bei Ausfall gleichwertig in der Wuchsordnung in
der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen

7.3 Bäume zu pflanzen, 2. Wuchsordnung, Ballenware
Mindestpflanzgröße, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe
Acer campestre, Feld-Ahorn
Aesculus carnea, rote Kastanie
Carpinus betulus, Hainbuche
Sorbus aucuparia, Eberesche
Sorbus aria, Mehlbeere
Bäume zu pflanzen, 3. Wuchsordnung, Ballenware
Mindestpflanzgröße, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe
Wildobstbäume
Pyrus chionocarpa, Wild-Birne
Malus communis, Wild-Äpfel

Das Gesamtvolumen für den spartenfreien Wurzelraums beträgt bei
Baumneupflanzungen inklusive der möglichen Erweiterung des
Wurzelraums unter Verkehrsflächen nach ZTV-VegTra Mü für
Bäume der II. Wuchsordnung 21 - 28 m³ und
Bäume der III. Wuchsordnung 13 - 20 m³

Die neu zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen
und bei Ausfall gleichwertig in der Wuchsordnung in der folgenden
Pflanzperiode zu ersetzen

7.4 Private Grünfläche
7.5 zu begrünende Fläche

Als Ersatz für zu fallende Bäume werden Bäume 1. und 2. Wuchs-
ordnung gepflanzt. Gepflanzt werden dürfen nur Bäume, die sich in
das vorhandene Artenspektrum einfügen.

Als Einfriedungen entlang Straßen und öffentlich zugänglichen
Wegen sind nur sockellose Holz-Staketenzäune zwischen
1,00 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.

7.8 Sollten Stellplätze im Wurzelbereich von vorhandenen Bäumen erstellt
werden, so müssen diese als Wurzelbrücken unter Schonung der
Wurzeln erstellt werden. Es sind nur Wasserdurchlässige Beläge mit
Unterbau nach ZTV-VegTra Mü zulässig. Die Bäume und Baumschei-
ben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel und
Poller) gegen Anfahrschäden und Verdichtung zu schützen.

7.9 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen,
soweit sie nicht als Geh- oder Fahrflächen festgelegt sind. Der Grün-
ordnungsplan ist integrierter Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

7.10 Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten.
Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind nur im Zusam-
menhang mit der geplanten Baumaßnahme zulässig.
Der vorhandene und geplante Geländevertiefung anhand der Höhen-
schichtlinien ist mit dem Planzeichen B 14 - 16 dargestellt.

7.11 Fensterlose Wandflächen von Nebengebäuden sind mit Fassaden-
begrenzung zu versehen.

7.12 Fläche für Vermeidungs-, Verminderungs- und CEF-Maßnahmen

7.13 Nach Satzungsbeschluss vorgezogene Maßnahmen zur Baufeldfreima-
chung müssen ausserhalb der Vogelschutzzeit nach Art. § 39 BNatSchG
durchgeführt werden. Auf das Tötungsverbot nach §44 BNatSchG für
besonders und streng geschützte Arten wird hingewiesen.

B SONSTIGES

8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Bauquartiere nach A 2.1

8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen, Höhenentwicklungen,
Dachformen, Dachneigungen

8.3 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8.4 Maßzahl in Meter, z. B. 10 m

9. GELTUNGSBEREICH

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B HINWEISE

1 Bestehende Grundstücksgrenze

2 Bestehende Flurstücknummer,
z. B. 1500

3 Maßzahl als Hinweis in Meter, z. B. 8 m

4 Bestehende private Verkehrsfläche

5 Rückbau bestehende private Verkehrsfläche

6 Fußwege gepflastert

7 Verkehrsflächen mit Asphaltbelag

8 Rasenpflaster oder Schotterterrassen auf Parkplatzeinbauten

9 Stütz- und Sitzmauer aus Naturstein

10 Bestehendes Hauptgebäude mit Firstrichtung

11 Bestehendes Nebengebäude

12 Geplante Bebauung
13 Zugang- oder Eingang in das Gebäude
14 Höhenlinie mit Höhenangabe über N.N. z.B. 688,00 - Bestand
15 Höhenlinie mit Höhenangabe über N.N. z.B. 688,00-Veränderung Bestand
16 Höhenlinie mit Höhenangabe über N.N. z.B. 684,50 - Planung
17 bestehende Höhe in Meter über NN, z.B. 685,50
18 vorhandene Bäume, zu entfernen, siehe Baumbestandsplan - Anlage 1
19 Feuerwehrzufahrt
Befestigung für eine Achslast von >10 Tonnen
20 Löschwassertank 100 m³
21 Oberflurhydrant
22 Überbaute Gebäudeteile (Balkon oder Carport)

TEXTLICHE HINWEISE

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor der Fertigstellung an die zentrale
Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

2. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseran-
lage anzuschließen. In das bestehende Mischwassersystem darf nur
Schmutzwasser (kein Drainage- oder Niederschlagswasser) eingeleitet
werden, um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Klä-
ranlage zu vermeiden. Die Dichtheit der Grundstücksanwasserungsan-
lagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

3. Unversichertes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen
Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen
wird, ist über die belebte Bodenzone oder Sickerlögen zu versickern.
Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.

4. Gegen eventuell auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben
bei Bedarf zu sichern.

5. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrunds fest-
gestellt, so ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen
ing. Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen
und dem Landratsamt mitzuteilen

6. Die DIN 18920 und die RAS-LP 4 zum Schutz vom Bäumen,
Pflanzenbestandteilen Vegetationsflächen sind bei Baumaß-
nahmen einzuhalten.

7. Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß den
Festsetzungen des Bebauungsplans beizufügen.

8. Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut
werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen
und Pflanzungen tieferer Sträucher zu diesen Leitungen sind
einzuhalten.

9. Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Photovoltaik-Anlagen
ist im Rahmen des Rücksichtsgebotes darauf zu achten, dass umlie-
gende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen
bestimmt sind, nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren
Blendwirkungen durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen aus-
gesetzt sind.

10. 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).

11. Westlich an das Planungsgebiet anschließend befindet sich ein Bau-
denkmal, die Villa Höglin (Denkmalnummer D-184-142-38). Bei der
Bauangeabe ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu
beteiligen.

12. Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht-
smog im Bereich des neuen Bauvorhabens wird zur Eingabeplanung
eine Stellungnahme eines Fachplaners vorgelegt.

13. Auf die jeweils gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde
Schäftlarn wird hingewiesen.

14. Der Baumbestands- und Vermessungsplan, Stand 09.12.2020
ist als Anlage 1 zum Bebauungsplan beigefügt.

15. Für das Planungsgebiet wurde zu den naturschutzrechtlichen
Grundlagen eine Vorabschätzung zu einer speziellen arten-
schutzrechtliche Prüfung -SAP- vom Büro Naturgutachter Mayer
erstellt. Auch eine Stellungnahme zu möglichen artenschutz-
rechtlichen Hürden für das Vorhaben wurde vom Büro Naturgut-
achter erstellt. Diese Untersuchungen sind als Anlage 2 und 3
zum Bebauungsplan beigefügt.

Kartengrundlage: Aufmaßplan mit Bestandshöhen, Höhenlinien und
Bestandsbäumen und Einbauten des Ingenieurbüros
Nusko vom 10.12.2019

Massentnahme: Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet,
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung
sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 9.12.21
(Kurt Holley)

Gemeinde: Schäftlarn, den 13. Juli 2021
(Christian Furst, Erster Bürgermeister)

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Schäftlarn hat in seiner Sitzung am 18. 09. 2019 den
Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst. Der Aufstellungsbeschluss
wurde am 25. 09. 2019 ordentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 22. 04. 20 gebilligten Bebauungs-
plan-Entwurfs in der Fassung vom 18. 03. 20 hat in der Zeit vom 03. 06. 20 bis
02. 07. 20 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebau-
ungsplan-Entwurf in der Fassung vom 18. 03. 20 hat in der Zeit vom 03. 06. 20 bis
02. 07. 20 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 16. 09. 20 gebilligten
Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 16. 09. 20 hat in der Zeit vom
06. 10. 20 bis 09. 11. 20 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum
Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 16. 09. 20 hat in der Zeit vom 06. 10. 20
bis 09. 11. 20 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 09.12.2020 wurde
vom Gemeinderat am 09.12.2020 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Schäftlarn, den 14. Juli 2021
(Christian Furst, Erster Bürgermeister)

Schäftlarn, den 15. Juli 2021
(Christian Furst, Erster Bürgermeister)