

Gemeinde **Schäftlarn**  
Lkr. München

Bebauungsplan  
Nördlich der Zechstraße  
(Kindergarten und Wohnbebauung)

Grünordnungsplanung  
Melchior Sapp, Landschaftsarchitekt  
Königsfelder Straße 19  
83846 Bad Tölz

Entwurf  
Gemeinde Schäftlarn

Planfertiger  
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Uhländstr. 5, 80336 München  
Az.: 610-41/2-11 a Bearb.: Win/Hel/Na

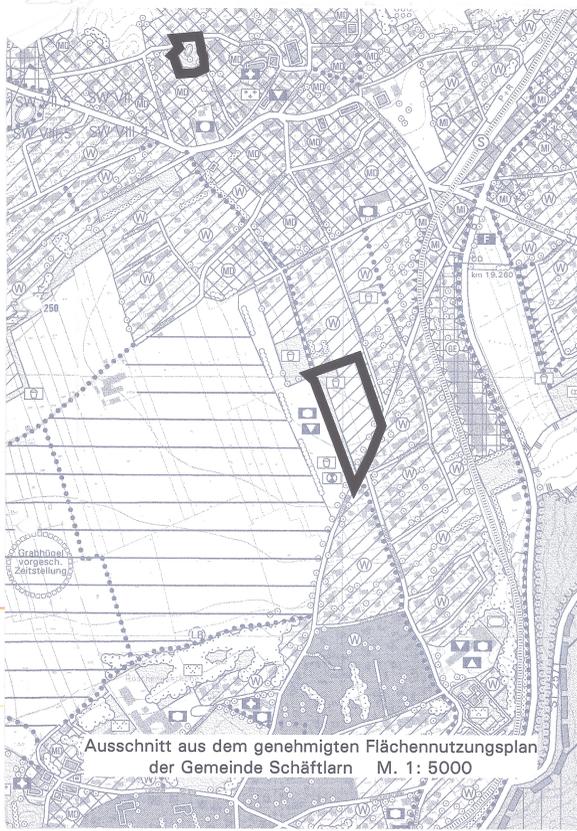
Plandatum  
04.06.2003  
29.10.2003  
21.04.2004  
15.06.2005  
27.07.2005

Die Gemeinde Schäftlarn erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

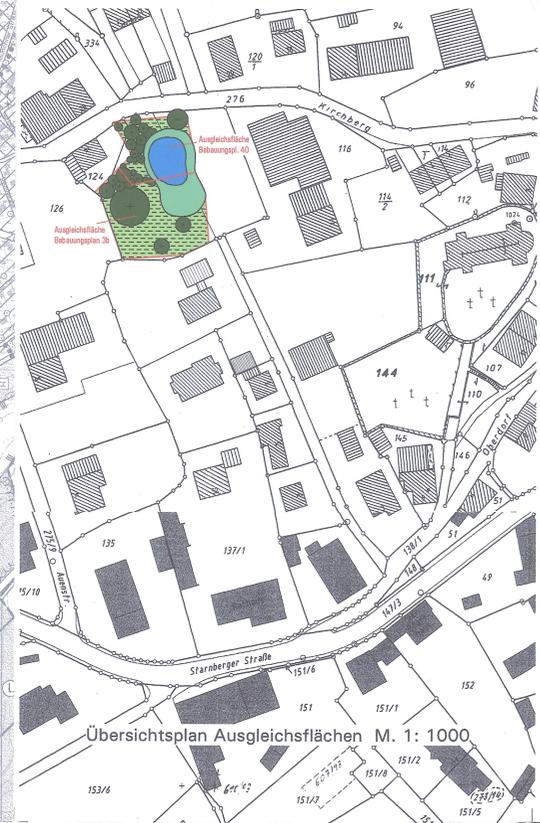
**Satzung.**



NORDEN  
M. 1: 1000



Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Schäftlarn M. 1: 5000



Übersichtsplan Ausgleichsflächen M. 1: 1000

- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich**
  - 2 Art der Nutzung**
  - 2.1 WA Allgemeines Wohngebiet**  
Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.
  - 2.2 Flächen für Gemeinbedarf**  
Kindergarten
  - 2.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur auf den Baugrundstücken zulässig.**
  - 2.4 Mobilfunkanlagen sind als gewerbliche Nutzung unzulässig.**
  - 3 Maß der Nutzung**
  - 3.1 Höchstzulässige Grundfläche, z. B. 85 qm**
  - 3.2 Eine Überschreitung dieser Höchstgrenze ist zulässig für**
    - untergeordnete Bauteile gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO
    - Balkone, einschließlich ihrer Überdachung bis zu einer Tiefe von höchstens 1,20 m. Balkone, die innerhalb von Fassadenrücksprüngen liegen (Loggien), dürfen eine maximale Tiefe von 1,80 m haben.
    - Für die zeichnerisch festgesetzten Garagen und für Stellplätze sowie sonstige anzurechnende befestigte Flächen ist eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nur durch diese Anlagen im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig.
  - 3.3 Für Doppelhausbebauung ist die höchstzulässige Grundfläche je Doppelhaushälfte festgesetzt. Falls ein Einzelhaus statt eines Doppelhauses innerhalb eines Bauraums errichtet wird, ist die zulässige Grundfläche zu adälieren.**
  - 4 Bauweise**
  - 4.1 II Höchstens zwei Vollgeschosse zulässig**
  - II(D) Höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Das Obergeschoss ist nur als Dachausbau im Rahmen sonstiger Festsetzungen zulässig.**
  - 4.2 nur Einzelhäuser zulässig**
  - Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

- 4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise und Nutzungszahlen**
- 4.4 Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird folgendermaßen begrenzt:**
  - Einzelhaus – zwei Wohnungen
  - Doppelhaushälfte – eine Wohnung
- 4.5 Baugrenze**
- 4.6 Flächen für Nebengebäude (Garten- und Gerätehäuschen)**
- 4.7 Höchstzulässige Wandhöhe in Metern, z. B. 6,50 m.**  
Die Wandhöhe ist ab OK der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.
- 5 Bauliche Gestaltung**
- 5.1 Es gilt die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (OBV) in gültiger Fassung (z. Zt. 09.02.2000) mit den folgenden ergänzenden Festsetzungen.**
- 5.2 Eine durch Material oder Farbe abgesetzter Sockel an Gebäuden über 0,3 m Höhe ist nicht zulässig.**
- 5.3 Hauptfrischrichtung**
- 5.4 Im Wohngebiet sind für Hauptgebäude grundsätzlich nur geneigte Dächer als Satteldach mit mittigem First zulässig. Erdgeschossige Anbauten sind entweder mit Putzdach an das Hauptgebäude anzuschließen oder unter das Hauptdach einzubinden.**
- 5.5 Dächer sind als ortsbliche Konstruktion mit sichtbarem Sparren und aufliegender Schalung an Traufe und Organg auszuführen.**
- 5.6 Dachneigung**
  - Die Dachneigung ist bei II (D) auf 30°-35° beschränkt.
  - Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufbauten sind nur bei II (D) auf Hauptgebäuden und in folgendem Umfang zulässig: je Dachfläche eines Gebäudes entweder ein Zwerchgiebel mit max. 3,5 m Breite oder zwei Giebeln mit je 1,5 m Breite.
  - Dachaufbauten müssen untereinander und zum Organg mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Breite einhalten.
  - Der First bzw. die Oberkante von Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m unter dem Dachfirst des Hauptgebäudes angeordnet werden.

- 6 Stellplätze und Garagen**
- 6.1 Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzrichtlinien) in gültiger Fassung (z. Zt. 15.01.1998).**
- 6.2 Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung festgesetzt.**  
Garagen an gemeinsamer Grundstücksgrenze müssen zusammen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung errichtet werden. Auch Mehrfachgaragen sind gestalterisch einheitlich zu errichten.
- 6.3 Flächen für Garagen (in Form offener und/oder geschlossener Garagen). Garagen sind zulässig innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der Baugrenzen. Falls keine Fläche für Garagen festgesetzt ist, können diese auf dem gesamten Baugrundstück errichtet werden.**
- 6.4 Stellplätze**  
Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind in Straßennähe und mindestens 1 m von der Straßengrenzlinie entfernt anzulegen.
- 6.5 Nicht einzufriedende Zufahrtsflächen zu Stellplätzen und Garagen.**

- 7 Öffentliche Verkehrsflächen**
- 7.1 Fahrbahn und Gehweg**
- 7.2 Straßenbegrenzungslinie**
- 7.3 Straßenbegleitgrün**
- 7.4 Fußweg**
- 7.5 Parkplatz**
- 8 Grünordnung**
- 8.1 Bäume und Sträucher**
  - Bäume zu erhalten
  - Bäume zu pflanzen
  - Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern
- 8.2 Ortsrandeingeprägung**  
Die Ortsrandeingeprägung ist mindestens als 2-reihige freiwachsende Hecke mit standortgerechten Sträuchern herzustellen. Die Sträucher sind gruppenweise mit je 5-7 Stück einer Art zu pflanzen. In der geschlossenen Pflanzung ist pro Grundstück eine Unterbrechung der Pflanzung auf einer Breite von max. 20% der Grundstücksbreite zulässig.
- 8.3 Öffentliche Grünfläche**
- 8.4 Grünfläche innerhalb einer Fläche für den Gemeinbedarf (Freiflächen des Kindergartens)**  
15% der Grünfläche sind naturnah zu gestalten (z. B. Waidbaum, extensive Wiese, Weidengebüsch)
- 8.5 Auf den Baugrundstücken sind je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche an geeigneter Stelle ein heimischer standortgerechter Laubbaum und 3-5 heimische Sträucher zu pflanzen.**
- 8.6 Begrünung von Straßen und Wegen**  
Im Bereich der geplanten Parkplätze im Straßenraum sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen Bäume zu pflanzen. Sie müssen in eine offene Standleihe von mind. 6 qm gepflanzt werden bzw. sind mit einer mind. 4 qm großen Baumscheibe zu umgeben, bei der eine Bewässerung und Nährstoffversorgung möglich ist.
- 8.7 Die neu gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen. Ausgefällene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Für den Schutz der zu erhaltenden Pflanzen während der Bauphase gilt DIN 18920.**

- 8 Für die zu pflanzenden Bäume wird eine Pflanzgröße von mind. 3,00 m Höhe und ein Stammumfang von 18-20 cm in den Privatgärten, und 20-25 cm im öffentlichen Bereich festgesetzt.**  
Für die zu pflanzenden Sträucher wird eine Pflanzgröße von 100-150 cm festgesetzt.
  - 8.8 Die Verwendung immergrüner Gehölze der Arten Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Juniperus (Wacholder) ist nicht zulässig.**
  - 8.9 Die Oberflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Fußwegen sind wasserundurchlässig auszuführen. Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit an Ort und Stelle zu versickern.**
  - 8.10 Einfriedungen sind als senkrechte Holzlatenzäune ohne Sockel herzustellen. Zwischen den Grundstücken ist auch ein Maschendrahtzaun zulässig. Zäune sind mit einer Mindestdurchschlüpfhöhe für Kleintiere von 10 cm auszubilden.**
  - 8.11 Aufschüttungen im Anschluss an die hintere Baugrenze – gesehen von der Straße aus – sind nicht zulässig.**
  - 8.12 Ausgleichsmaßnahmen**  
Rekultivierung des ehemaligen Weilers im Mooswinkel.  
Anlage eines Dorfweilers mit Flachwasserbereichen und Feuchtwiesen sowie Anpflanzungen aus Fl. Nr. 119 Gemeinde und Gemarkung Schäftlarn.  
Ausweisung einer Teilfläche von 887,19 qm für den Eingriffsbauungsplan 3b.
- |  |                     |
|--|---------------------|
|  | Wasserrfläche       |
|  | Ufervegetation      |
|  | Feuchtwiese         |
|  | Bäume und Sträucher |
- 9 Technische Anlagen**  
Leitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.
  - 10 Maßzahlen**
  - 10.1 Maßzahl in Metern, z. B. 12 m**
  - 10.2 Radius in Metern, z. B. 6 m**
  - 11 Grundstückszufahrt**

- B Hinweise**
- 1 Grundstück**  
Flurnummer, z. B. 1195/4
  - Bestehende Grundstücksgrenze**
  - Bestehende Grundstücksgrenze, aufzuheben**
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze**  
Höhenlinie über NN., z. B. 862 m
  - 2 Belange der Wasserwirtschaft**
  - 2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde angeschlossen werden. Zwischenlösungen sind unzulässig.**
  - 2.2 Die Zulässigkeit geplanter Entwässerungseinrichtungen für nicht verschmutztes Niederschlagswasser unterliegt entweder einem Wasserrechtsverfahren gemäß Art. 17 BayWG oder ergibt sich gemäß Art. 33 BayWG gemäß den Anforderungen der „Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung“ vom 01.02.2000 und den zugehörigen technischen Regeln.**  
Vorrangig ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben. Rückhaltemaßnahmen (Regentonnen) zur Beregung der Grünflächen werden empfohlen.  
Die Aufnahme- und Sickerfähigkeit des oberflächennahen Untergrundes kann geologisch bedingt ggf. stellenweise eingeschränkt sein (ggf. Sickerversuche). Die Geländetopographie ist hierbei zu beachten.
  - 2.3 Nach Kenntnis der Gemeinde ist grundsätzlich mit höchstem Grundwasserstand unter Kellersohle zu rechnen. Die schließt das Auftreten von höherem Wasserstand nicht aus. Das Bauen im Grundwasser bedarf einer wesentlichen Genehmigung.**
  - 2.4 Zu Wasser- und Gasleitungen ist ein Abstand von 1,5 m beim Pflanzen von Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern einzuhalten.**
  - 3 Grünordnung**
  - 3.1 Artenauswahl an Bäumen und Sträuchern (beispielhafte Aufzählung) für das Baugebiet**
- |              |                     |              |
|--------------|---------------------|--------------|
| <b>Bäume</b> | Acer pseudoplatanus | Bergahorn    |
|              | Acer platanoides    | Spitzahorn   |
|              | Fraxinus excelsior  | Esche        |
|              | Prunus avium        | Vogelkirsche |

- |                        |             |
|------------------------|-------------|
| Quercus robur          | Stieleiche  |
| Tilia cordata          | Winterlinde |
| Carpinus betulus       | Weißbuche   |
| Sorbus aucuparia       | Eberesche   |
| Salix caprea           | Selweide    |
| sowie alle Obstgehölze |             |
- Sträucher**
- |                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| Barberis vulgaris    | Berberitze                  |
| Corylus avellana     | Hassel                      |
| Cornus sanguinea     | roter Hartriegel            |
| Cornus mas           | Kornelkirsche               |
| Crataegus monogyna   | Weißdorn                    |
| Ribes sanguineum     | Johannisbeere               |
| Viburnum opulus      | Gemeiner Schneeball         |
| Viburnum lantana     | Wolliger Schneeball         |
| Euonymus europaeus   | europäisches Pfaffenhütchen |
| Hippophae rhamnoides | Sanddorn                    |
| Lonicera xylosteum   | Rotes Gabelblatt            |
| Rubus in Arten       | Himbeere, Brombeere         |
- 3.2 Artenauswahl an Bäumen und Sträuchern für die Ausgleichsmaßnahme**
- |              |                    |              |
|--------------|--------------------|--------------|
| <b>Bäume</b> | Fraxinus excelsior | Esche        |
|              | Acer rubrum        | Rothahorn    |
|              | Populus tremula    | Zitterpappel |
|              | Salix alba         | Silberweide  |
- Sträucher**
- |                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Corylus avellana      | Haselnuss            |
| Amelanchier lamarckii | Felsenbirne          |
| Cornus mas            | Kornelkirsche        |
| Crataegus monogyna    | Weißdorn             |
| Euonymus europaeus    | Pfaffenhütchen       |
| Ligustrum vulgare     | Liguster             |
| Prunus padus          | Traubenkirsche       |
| Sambucus nigra        | Schwarzer Holunder   |
| Sambucus racemosa     | Roter Holunder       |
| Viburnum lantana      | Wolliger Schneeball  |
| Prunus spinosa        | Schlehe              |
| Rosa glauca           | Hechtrose            |
| Rosa rugifolia        | Schottische Zaanrose |
| Salix rosmarinifolia  | Rosmarinweide        |
- 3.3 Bei der Bepflanzung der Freiflächen des Kindergartens ist die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen“ zu beachten.**
  - 3.4 Es gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn (BschVO) in gültiger Fassung, z. Zt. vom 05.10.2000.**

- Verfahrensvermerke**
- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 14.05.2003 gefasst und am 26.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).**  
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 04.06.2003 hat in der Zeit vom 23.06.2003 bis 23.07.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 04.06.2003 hat in der Zeit vom 23.06.2003 bis 23.07.2003 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).  
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 29.10.2003 gebilligten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 29.10.2003 hat in der Zeit vom 10.12.2003 bis 16.01.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 21.04.2004 gebilligten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 21.04.2004 hat in der Zeit vom 30.08.2004 bis 01.10.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB).  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.04.2004 wurde vom Gemeinderat am 13.10.2004 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).  
Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 15.06.2005 gebilligten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 15.06.2005 hat in der Zeit vom 11.07.2005 bis 25.07.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB).  
Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 27.07.2005 gebilligten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 27.07.2005 hat in der Zeit vom 19.08.2005 bis 09.09.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB).  
Der erneute Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.07.2005 wurde vom Gemeinderat am 14.09.2005 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
  - 2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 15.09.2005; 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 27.07.2005 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).**
- Hohenschäftlarn, den 14.09.2005  
*Dr. Matthias Ruhdorfer*  
Dr. Matthias Ruhdorfer, 1. Bürgermeister
- Hohenschäftlarn, den 16.09.2005  
*Dr. Matthias Ruhdorfer*  
Dr. Matthias Ruhdorfer, 1. Bürgermeister

- 4 Altlasten**  
Altlasten durch verfüllte Abgraben sind der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht bekannt.
  - 5 Denkmalpflege**  
Archäologische Funde sind meldepflichtig. Zu benachrichtigen ist die Gemeinde und das Bay. Landesamt für Denkmalpflege.
  - 6 Baueingabe**  
Baugesuche sind, auch hinsichtlich geplanter Nebengebäude, Solarkollektoren, Wintergärten etc. vollständig darzustellen. Ein Freiflächengestaltungsplan hat mindestens Angaben zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplans (z. B. Höhenlage, befestigte Flächen, Pflanzung von Bäumen und Hecken, Einfriedungen) zu enthalten ist mit dem Baugesuch einzureichen.
- Kartengrundlage:** Digitale Flurkarte entsprechend den Ausschnitten aus den amtlichen Katasterblättern. M 1:1.000 SW VIII.4.6 und SW VIII.4.7.
- Maßstabnahme:** Planzeichnung zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger:** München, den 09.09.05  
*i.A. Win*  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
- Gemeinde:** Schäftlarn, den 14.09.2005  
*Dr. Matthias Ruhdorfer*  
(Dr. Matthias Ruhdorfer, Erster Bürgermeister)