S . W . VII . 5 25

Behelfsmäßige Ausgabe

Gemeinde Schäftlarn

Aktualisierung des Bebauungsplan Nr. 12 für das Gewerbegebiet nördlich der Starnberger Straße (St 2071) und westlich des Wangener Wegs beschränkt auf die Flur Nr.: 313/1, 314, und 314/2, sowie Teilflächen der Flur Nr.: 730, 280, 291, 147, 117/3, 147/16, 313/4, 294, 310, 305 und 310.

Die Gemeinde Schäftlarn erläßt aufgrund § 2, Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO -, und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO - diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Von den in § 8 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nur die in Nr. 1 aufgeführten Anlagen allgemein zulässig, wenn die Auflagen unter B. erfüllt werden.
Von den in § 8 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungsarten sind Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche ausgeschlossen.

1.2 $L_{w''}/...$ zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel /qm tags/nachts

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4

2.2 1500 Grundstücksmindestgrößen, zB.: 1500 qm

3. Bauweise

3.1 Baugrenze

3.2 Wh=4,3 maximale Wandhöhe in Meter , z.B.:4,3 m, (Definition siehe textl. Festsetzung)

3.3 o offene Bauweise

3.4 II höchstmögliche Anzahl der Vollgeschoße, z.B.: II

4. Baugestaltung

4.1 SD 20-26° Satteldach (20-26°)

5. Grünflächen

5.1 öffentliches Straßenbegleitgrün

5.2 private Grünflächen

Erforderliche Breiten:
2,5 m entlang neuer Erschließungsstraße und entlang seitlicher Grundstücksgrenzen,
4,0 m entlang rückwärtiger Grundstücksgrenzen.
8,0 - 10,0 m entlang der St 2071
4,0 m entlang des Wangener Wegs

5.3 bestehende, zu erhaltende Bäume. Baum- und Strauchgruppen

5.4 Zu pflanzende Gehölze, Standort verbindlich, bzw. nur geringfügig verschiebbar.

5.4.1 Großbäume in Einzelstellung
Sol, mB, 3xv, HSt, StU 20-25 cm

5.4.2 Zu pflanzende Großbäume in 2-er und 3-er Gruppen
StB, mB, 3xv, StU 18-20 cm

6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 öffentl. Verkehrsfläche

6.3 P öffentl. Parkbucht

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

7.1 6 Maßzahl in Meter, z.B.: 6 m

7.2 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen

7.3 TRA Trafostation

7.4 Instruktionsgrenze des Bebauungsplans

C. Hinweise durch Planzeichen

1.1 182 Flurnummern, z.B.: Flur Nr. 182

1.2 bestehende Grundstücksgrenzen

1.3 Gebäude bestehend

1.3.1 Gebäude abzubrechen

1.4 Teilungsvorschlag

2. Nachrichtliche Übernahmen aus dem Flächennutzungsplan, bzw. aus anschließenden Bauleitplänen

2.1 Grünfläche Zweckbestimmung Sportplätze

2.2 B Gemeinbedarfsfläche für gemeindl. Bauhof

2.3 W, WR Wohngebiet, reines Wohngebiet

2.4 Lärmschutzwall

B. Festsetzungen durch Satzungstext

1.1 Im GE sind nur Gewerbebetriebe zugelassen deren Abwasser bis zum Anschluß an die Kanalisation häuslicher Art ist.

1. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind bis auf Abfallhäuschen, Anlagen für die Stromversorgung und Tiefgaragenabfahrten sonstige Nebenanlagen unzulässig.
Ober- und unterirdische Stellplätze dürfen auch ausserhalb der Baugrenze erstellt werden, soweit sie nicht in die festgesetzten privaten Grünflächen hineinreichen.

1. Die festgesetzte Grundflächenzahl (inkl. der 50% igen Überschreitungsmöglichkeit nach §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO) kann durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, insoweit überschritten werden, als diese baulichen Anlagen mit mindestens 1 m Erddeckung versehen werden (§ 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO). Die GRZ-Obergrenze von 0,8 des § 19 Abs.4 BauNVO ist immer einzuhalten.

2. Örtliche Festsetzungen

2.1 Gebäudeabmessung
Einzelbaukörper dürfen eine max.Grundfläche von 600 qm aufweisen.

2.2 Abstandsflächen
Innerhalb der Bauräume gelten generell die Abstandsflächen des Art. 6 Bay.BO

2.3 Wandhöhe
Die festgesetzten Wandhöhen beschreiben das Maß von Oberkante Gelände (= Ok. Straßenmitte lt. Ziff. B.2.3) bis Oberkante Dachhaut, senkrecht gemessen an der Aussenseite der traufseitigen Gebäudewand.

2.4 Sockelhöhe
Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf max. 0,30 m über der Oberkante der ans Grundstück angrenzenden inneren Erschließungsstraße liegen. Bei Straßengefälle ist der jeweils niederste Bezugspunkt zu wählen. Der Sockelbereich ist ausserwandseitig in Struktur und Farbe der Fassade anzupassen.
Ausnahmen, bzw. höhere Sockelhöhen sind nur im Zusammenhang mit notwendingen Laderampen zulässig.

2.5 Abgrabungen
Kellergeschoße von Haupt- und Nebengebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden.

2.6 Einfriedungen
Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen sind als senkrechte Holz-Staketenzäune, seitliche und rückwärtige als Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m in sockelloser, kleinsäugerdurchlässiger Bauweise auszuführen.

2.7 Befestigungsflächen
Oberirdische Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Die Stellplätze sind untereinander durch Pflasterzeilen o.ä. Gestaltungselemente zu gliedern. Bei neuen Straßen und Hofflächen muß unter Verzicht auf Hochbordе, Leitungen und Sickerschächte ein Ablaufen des Regenwassers in ungebündelter Form erhalten bleiben (Grundwasserneubildung).

2.8 Außenwände
Für die Gestaltung der Außenwände dürfen folgende Materialien verwendet werden:
geputzte und hell gestrichene Mauerwerksflächen, hell gestrichene Sicht- oder Gasbetonflächen, lasierte Holzschalungen,
Wandverkleidungen aus Kunststoff oder Metall sind unzulässig.
Ausnahmen können gestattet werden, wenn eine harmonische Gestaltung gewährleistet ist.

2.9 Dächer
Dächer sind als mittensymetrische Satteldächer auszuführen.
Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
Kniestöcke sind nur als konstruktive Kniestöcke bis zu einer Höhe von 0,40 m von Ok. Rohdecke bis Uk. Sparren zulässig.
Dachflächen sind mit einer Pfannendeckung im Erscheinungsbild naturroter Ziegel zu decken.
Untergeordnete Nebengebäude können auch mit natürlich patinierenden Blechmaterialien gedeckt werden.

2.10 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind vorzugsweise flächig am Gebäude anzubringen. Sie dürfen nicht mehr als 1,5 qm groß und nicht höher als 4 m über die Geländeoberkante reichen, jedoch in keinem Fall höher als die Unterkante der Gebäudetraufe.
Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
Lichtwerbung ist als indirekte Lichtwerbung auszuführen.

3. Grünordnung

3.1 Private Grünflächen
Die privaten Grünflächen sind als zusammenhängende Gehölzstreifen aus Einzelbäumen, Baumgruppen und Strauchpflanzungen in den festgesetzten Breiten anzulegen.
Der vorhandene Gehölzbestand wird Bestandteil der privaten Grünflächen. Die erforderliche Breite ist durch ausätzliche Neupflanzung herzustellen.

3.2 Zusätzlich zu den anzulegenden Gehölzstreifen sind die unbebauten Flächen der überbaubaren Grundstücke, soweit sie nicht als Geh-Fahr- oder Lagerfläche oder KFZ-Stellplätze angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.
Auf diesen Flächen ist 1 Baum der Ziff. B.3.5 je 25 qm Bodenfläche und 1 Strauch der Ziff. B.3.5.3 je 1 qm Bodenfläche zu pflanzen.

3.2.1 Fensterlose Fassaden sind dauerhaft zu begrünen.

3.3 Parkflächen
Parkflächen sind so zu gliedern, daß pro 5 STP 1 Pflanzinsel mit min. 2 x 2 m Grundfläche entsteht. Jede Pflanzinsel ist mit einem Baum der Ziff. B.3.5.1 und mit Unterpflanzung der Ziff. B.3.5.3 anzulegen.

3.4 Zufahrten
Pro Grundstück ist eine Einfahrt von max. 6 m Breite zugelassen.

3.5 Pflanzkatalog

3.5.1 Großbäume 20-25 cm StU
Acer platanoides - Spitzahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche

3.5.2 Großbäume 18-20 cm StU
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stieleiche

3.5.3 Sträucher/ Obstbüsche
2xv., o.b., 60/100, Pflanzabstand 1 Stck./m
Corylus avellana - Haselnuß
Cornus sanguinea - Hartriegel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare etovrens - Liguster
Viburnum lantana - wolliger Schneeball
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rosa hugonis u.a. Wildrosenarten
Obst: Apfel, Kirsche, Pflaume, Birne

3.5.4 Alleepflanzung im Straßenraum am Wangener Weg
Acer platanoides - Spitzahorn
Größe : 25-30, HSt, Standort verbindlich

4. Immissionsschutzfestsetzungen

4.1 Nutzungsbeschränkung
Innerhalb des Plangebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je qm Grundfläche abgestrahlten Schalleistung einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55/40 dB(A) Tag/Nacht im süddstlichen und 60/45 dB(A) im nordwestlichen Bereich des GE nicht überschreitet.

Auf den Ostseiten der am Wangener Weg situierten Baukörper sind Laderampen, zu öffnende Verglasungen (ausgenommen von Büroräumen und Wohnungen o.dergl.), Abluftöffnungen und sonstige immissionsleitende Einbauten unzulässig.

4.2 Wegen der im Nahbereich der St 2071 und der Sportanlagen auftretenden Lärmbeeinträchtigungen müssen die gemäß Ziff. A.1.1 zulässigen Wohnungen zur südwestlichen und nordwestlichen Baugrenze einen Abstand von jeweils min. 10 m einhalten.

4.2.1 Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen u. dgl. sind so auszuführen, daß bei von außen einfallendem Schall innen ein Mittelungspegel von 35/30 dB(A), tags/nachts, sowie ein mittlerer Maximalpegel (L1) von 45/40 dB(A) nicht überschritten wird. (VDI 2719)
Bei Schlafräumen, vor deren notwendigen Fenstern ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts überschritten wird, sind Einrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Raumbelüftung bei Einhaltung voriger Innenpegel gewährleisten.

4.3 Büro-, Sozialräume u. dgl. sind so auszuführen, daß durch den von außen einfallenden Schall innen ein Mittelungspegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719).

4.4 Die Ausnahmen gem. § 8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, daß vor den Fenstern bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegels für die innerhalb des Plangebietes nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen, sowie der Immmissionen der angrenzenden Gewerbeflächen die Immissionsrichtwerte für GE- Gebiete nicht überschritten werden. Als maßgebliche Lärmmeß- und Beurteilungsvorschriften sind dabei die TA- Lärm und die VDI 2058, Bl.1 heranzuziehen.

4.5 Die Einhaltung der unter den Ziffern B.4.1 bis B.4.4 festgesetzten Schallpegelwerte ist im Rahmen des Bauvollzugs über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.
Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (Lärmarme Nutzungen).

4.6 Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse II und III der Richtlinien für den Strahlenschutz der Feuerwehr fallen (Bekanntmachung d. Bayer. Staatsministeriums d. Innern v. 16.08.1984), sind unzulässig.

5. Sichtdreiecke
Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen, Zäunen, Aufschüttungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante in der Straßenmitte der St 2071 freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,50 m

6. Trafostation
Sollte die Kapazität der bestehenden Trafostation nicht ausreichen, ist auf Flur Nr.: 314 eine neue ausserhalb der privaten Grünflächen zu errichten.

7. Die Begründung des Bebauungsplans Nr. 12 in der Fassung vom 9.3.89 bleibt Bestandteil des Bebauungsplans und wird durch die Begründung zur Bebauungsplanaktualisierung lediglich ergänzt.

D. Hinweise durch Text

1. Im Nahbereich der Starnberger Straße ist mit Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005/Teil 1 zu rechnen.

Die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel dienen insbesondere dazu, im Rahmen einer Vorprüfung die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit benachbarten Gebieten zu überprüfen zu können. Sie stellen den Betrieb jedoch nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsorten, die direkt an sein Baugrundstück angrenzen, die jeweils aktuell gültigen Bestimmungen zum Immissionsschutz, insbesondere die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und VDI 2058, Blatt 1, einzuhalten.

Ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von 40 dB(A) für die Nachtzeit bedeutet, daß nachts im Freien ohne besondere Schallschutzvorkehrungen nicht gearbeitet werden kann und bei geräuschintensiven Arbeiten in Gebäuden und Hallen erhöhte Anforderungen an den Schallschutz gestellt werden müssen.

Bei Schlafräumen, die über Lüftungsmöglichkeiten verfügen müssen, kommt neben dem Einbau von herkömmlichen Schallschlämmöffnern auch der Einbau von Wintergärten (mit versetzt angeordneten Lüftungsflügeln und schallabsorbierender Decke) sowie der Einbau zentraler Belüftungsanlagen in Betracht. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenfläche nicht mindern. In jedem Fall ist darauf zu achten, daß ausreichender Luftwechsel gewährleistet ist.

2. Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, der den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn in der jeweils letztgültigen Fassung entspricht, vorzulegen.

3. Zur Abwasserbeseitigung sind bis zu einem späteren Kanalanschluß Direktkammerausfaulgruben nach DIN 4261 mit nachgeschalteten Sickerschächten oder Untergrundverrieselungsanlagen zu errichten.

Gewerbliche Abwässer dürfen nicht in Hauskläranlagen nach DIN 4261 eingeleitet werden.
Der Abwasseranfall ist auf 1 EGW/200 qm Nettofläche begrenzt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist möglichst zu versickern. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Zur Bewässerung der Freianlagen wird die Sammlung der Dachwässer in Zisternen empfohlen.

Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt oder gesammelt, in ein oder -der unterirdisches Gewässer eingeleitet, so ist dafür ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt München notwendig.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach DIN 1986 ff. zu erstellen. Bei jedem Baugesuch ist die hydraulische Aufnahmefähigkeit des Bodens für Schmutz-u. Regenwasser durch einen Versickerungsversuch nachzuweisen.

Sickeranlagen sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe von Sickerschächten soll die Tiefe von 5 m nicht überschreiten.

4. Bei der Realisierung der Gebäude wird der Einsatz von Solaranlagen empfohlen.

5. Auf die Versorgungsmöglichkeit des Baugebietes mit Erdgas wird hingewiesen.

6. Bodendenkmäler, welche bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art.8 DSchG und sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzumachen.

7. Sämtliche Gebäude müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

8. Soweit der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft, gelten die Regelungen der Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung in der Fassung vom 21.5.93 weiter.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 27.01.97 bis 27.2.97 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Schäftlarn, den 22. MAI 1998
1. Bürgermeister Röhmer 1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluß des Gemeinderat vom 26.6.96 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schäftlarn, den 22. MAI 1998
1. Bürgermeister Röhmer 1. Bürgermeister

3. Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB wurde durchgeführt. Vergl. Bescheid des Landratsamts München vom 01.08.98 Nr. 78/7.5 - BL 53/95.
Gemäß der Maßgabe in diesem Bescheid wurde der Satzungsbeschluß vom Gemeinderat am 25.09.96 aufgehoben und nach ein Verfahren gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt, in den keine Anregungen und Bedenken mehr eingingen. Der Gemeinderat hat daraufhin am 13.11.96 erneut den Satzungsbeschluß gefaßt.

Schäftlarn, den 14. NOV. 1998
1. Bürgermeister Röhmer

4. Die Durchführung des Anzeigverfahrens wurde am 05.02.97 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln (Isartorbrt) bekanntgegeben. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab dem 05.02.97 auf Dauer im Rathaus der Gemeinde Schäftlarn eingesehen werden.

Schäftlarn, den 16. FEB. 1997
1. Bürgermeister Röhmer

BEBAUUNGSPLAN NR. 12/1 (ÄNDERUNGSPLAN) DER GEMEINDE SCHÄFTLARN

M = 1 : 1.000

ENTWURF

Architekten: dipl ing. rudolf monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel.089 / 295673 fax 089 / 2904194

Fassung vom: 21.6.95 geändert am: 1.12.95 / 13.3.96