



**A PLANDARSTELLUNG**  
Stand der Kartengrundlage: Mai 2000  
M 1:1000

**ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10**

**B) FESTSETZUNGEN**  
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früheren Bebauungspläne.

- GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
WA Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 3.1 0,2 max. zulässige Grundflächenzahl - GRZ
  - 3.1.1 Auf allen an die Bahnlinie S 7 angrenzenden Grundstücken - alle Grundstücke des WA 3 und des Grundstück FLN. 1200/15 (WA4) - darf die maximal zulässige GRZ um 0,03 durch Wintergärten auf den dafür festgesetzten Flächen überschritten werden (s. B) Festsetzungen Pkt. 6.8, Fläche für Wintergärten).
  - 3.2 0,4 max. zulässige Geschossflächenzahl - GFZ
  - 3.2.1 Auf allen an die Bahnlinie S 7 angrenzenden Grundstücken - alle Grundstücke des WA 3 und des Grundstück FLN. 1200/15 (WA4) - darf die maximal zulässige GFZ um 0,06 durch Wintergärten auf den dafür festgesetzten Flächen überschritten werden (s. B) Festsetzungen Pkt. 6.8, Fläche für Wintergärten).
  - 3.3 4,0 Wandhöhe 4,0 m als Höchstmass  
  
 Schemaschnitt - ohne Mass-Stab  
  
 Schemaschnitt - ohne Mass-Stab
  - 3.4 6,5 Wandhöhe 6,50 m als Höchstmass  
  
 Schemaschnitt - ohne Mass-Stab
  - 3.5 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass, z.B. II  
Die Abstandsflächen vor den Außenwänden der oberirdischen baulichen Anlagen sind freizuhalten.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN / BAUWEISE**
  - 4.1 Baugrenze
  - 4.2 Baulinie
  - 4.3 Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen
  - 4.4 Die Abstandsflächen nach Art.6 Abs.4 und 5 BayBO vor den Außenwänden der oberirdischen baulichen Anlagen sind freizuhalten.
- ZAHLE DER WOHNHEITEN**  
Je selbstständigen Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, einzelnes Reihenhaus) sind unabhängig von der jeweiligen Grundstückssituation max. zwei Wohnheiten zulässig.
- HAUPTGEBÄUDE UND NEBENANLAGEN - siehe auch Festsetzung 11.5**
  - 6.1 Ortsgestaltung  
Es gilt, sofern nicht ausdrücklich anderslautend oder durch ergänzende Bestimmungen festgesetzt, die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn in der Fassung vom 14.02.2000.
  - 6.2 Seitendach mit verbindlicher Firstrichtung
  - 6.3 Pultdach mit verbindlicher Firstrichtung
  - 6.4 max. zulässige Dachneigung 28°
  - 6.5 Dachgäuben und Dacherschiefe sind nicht zulässig  
Je Traufseite ist ein Zwerchgiebel zulässig. Die Breite darf maximal 3,50 m oder 1/4 der Länge der jeweiligen Traufseite betragen.  
Der First des Zwerchgiebels muss mind. 0,5 m über dem Hauptfirst liegen.  
Die max. zulässige Dachneigung des Zwerchgiebels beträgt 28°.
  - 6.6 Gargen, Carports und Nebenanlagen - siehe Pkt. 4.3 - dürfen nur innerhalb der dafür festgesetzten Umgrenzungen errichtet werden.
  - 6.7 St Flächen für Stellplätze
  - 6.8 WG Umgrenzung der Fläche für Wintergärten als passive Schallschutzmaßnahme, s. C) Hinweise 5.

- VERKEHRSLINIEN**
  - 7.1 Straßenbegrenzungslinie
  - 7.2 öffentliche Straßenverkehrsflächen

- GRÜNDUNG**
  - 8.1 zu erhaltender Vegetationsbestand
    - 8.1.1 Laubbäum
    - 8.1.2 Gross-Strauch, freiwachsende Hecke
  - 8.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Vegetationsstrukturen sind zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihren Bestand zu sichern und zu entwickeln. Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen sind durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu vermeiden. Erhalten gebliebener Art in Traubereich der Bäume sind einzulassen. Abgänger Bäume sind durch Neupflanzungen standortgerechter heimischer Laubbäume in der Mindestanzahlqualität Höchstmaß 3x30, 3x10 10-15 zu ersetzen. Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen, soweit sie nicht Zufahrten und/oder befestigte Flächen sind. Sie sind durch geeignete Pflegemaßnahmen zu sichern und zu entwickeln. Nicht angewachsene Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.
  - 8.3 Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen, soweit sie nicht Zufahrten und/oder befestigte Flächen sind. Sie sind durch geeignete Pflegemaßnahmen zu sichern und zu entwickeln. Nicht angewachsene Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.
  - 8.4 Die Neupflanzungen auf privaten Grundstücksflächen in Zuge von Neu- oder Umbaumaßnahmen haben bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.
  - 8.5 Einriedungen sind entlang von öffentlichen Erschließungsstrassen und Wegen bis zu einer Höhe von 1,20 m über Oberkante Gehweg ohne durchgehenden Zaunabschnitt zulässig. Einriedungen sind dem Gelände anzupassen und in Gestalt mit den benachbarten Einriedungen abzustimmen. Die maximale Höhe für Einriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grenzen wird ebenfalls auf 1,20 m festgesetzt.  
Einriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind als Hecken, aus Holzpfählen und Holzstaketenzäunen herzustellen und mit Einzelsträuchern oder freiwachsenden Hecken zu hinterpflanzen. Geschälte Hecken aus Laubgehölzen (z.B. Feld-Ahorn, Liguster, Hamamelis etc.) sind ebenfalls zulässig.  
Haschendrahtzäune, sowie Kofflerhecken (Thujahecken etc.) sind nur entlang der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen, nicht aber entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
  - 8.6 Maßnahmen zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens  
Bäume und Befestigungen von Hofflächen und Garagenzufahrten, sowie von Stellplatzflächen auf Privatgrundstücken sind nicht zulässig. Diese Flächen sind mit wasserundurchlässigen Oberflächenmaterialien (z.B. fugenloses Pflaster, Pflaster mit Rautenfuge, Schotterfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.) zu befestigen.
  - 8.7 Geländegestaltung  
Die Geländegestaltung ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist.

- SONSTIGES**
  - 9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Bauquartiere, z.B. WA 3 / WA 4
  - 9.2 Trafostation
  - 9.3 Stellplatzverordnung  
Für den Nachweis der Stellplätze gilt die Satzung der Gemeinde Schäftlarn über die Herstellung von Stellplätzen in der Fassung vom 5.01.1998.
  - 9.4 Schallschutz  
Für die Nord-, Ost- und Südseiten der Gebäude im WA 3 und FLN. 1200/15 im WA 4 gelten folgende Mindestanforderungen der DIN 4109 (1999):  
Erforderliche Gesamtschalldämmung des Außenbauteiles (Wand oder Dachschräge oder Vollverglasung, 60-100%) - Erf. R<sub>w</sub>res : 45 dB  
Erforderliches Schalldämm-Maß der Fenster bei Fensterflächenanteilen bis 60% - Erf. R<sub>w</sub>F: 40 dB  
Schallschutzklasse nach VDI 2719 - SSK 4  
Für Büro- und Arbeitsräume liegen die Anforderungen 5 dB bzw. 1 Schallschutzklasse höher.

- HINWEISE**
  - 1. 1200/35 Flurstücksnummer, z.B. 1200/35
  - 2. Bestehende Baukörper
  - 3. Bestehende Grundstücksgrenzen
  - 4. Böschung
  - 5. Immissionschutz  
sekundäre Luftschallimmissionen bzw. Erschütterungen  
In WA III bzw. bei FLN. 1200/15 ist aufgrund der Sekundärschallimmissionen mit einer Überschreitung der Höchstanzahl der VDI-Richtlinie 2719 zu rechnen. Auch eine Überschreitung der laut DIN 4502/2 zulässigen Erschütterungsmissionen kann nicht ausgeschlossen werden.  
Daher ist bei Planung von Neu-, Umbau- und Erweiterungsbauten ein Gutachten zu erstellen, das die Einhaltung der Anhaltswerte für Erschütterungsmissionen gemäß DIN 4502/2 und für Sekundärluftschallimmissionen in Anlehnung an den Innenpegel nach VDI 2719 nachweist bzw. die erforderlichen Schutzmaßnahmen zur Einhaltung der Werte aufzeigt.  
In Bauvollzug (auch Freistellungsverfahren) sind seitens des Entwurfsverfassers die immissionschutzrechtlichen Beläge nach der Festsetzung B) 9.5 sowie dem Hinweis Nr. 5.2 nachzuweisen und sicherzustellen.  
Im Geltungsbereich kommt es aufgrund des von der Bahnlinie München-Bichl (S7) und des von der B 11 entfallenden Verkehrslärmes im östlichen Teilbereich zu Überschreitungen der für ein WA möglichen Orientierungswerte (Gebott 11 zu DIN 18005 Teil 1).

- BRANDSCHUTZ**
  - 10. Schutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie München-Walfrathshausen (S7)  
Zum Schutz vor Gefahren, die von den 15 kV-Hochspannungseinstellungen ausgehen, sind grundsätzlich die VDE-Bestimmungen zu beachten. Dies betrifft insbesondere:  
Metallgegenstände, die weniger als 4,0 m horizontalen Abstand zu spannungsführenden Ober- bzw. Speiseleitungen haben, müssen geerdet werden.  
Vor dem Bau von metallenen Zäunen ist die DB Netz AG, N-S-B4 einzuschalten.  
Anpflanzungen müssen bei jeder Jahreszeit und Witterung einen Sicherheitsabstand von mind. 3,0 m zu spannungsführenden Bauteilen aufweisen. Erforderliche Rückschritte des Bewuchses sind rechtzeitig durchzuführen. Die im AKBGB enthaltenen Abstände zur Bahneintrittszone müssen eingehalten werden.  
Die Endwindschneide anpflanzender Bäume muss geringer sein, als deren Abstand zur Überleitungsanlage bzw. zum Regelleitrahmen des nächstgelegenen Gleises. Die einschlägigen VDE Bestimmungen sind zu beachten.  
Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, ist vom Antragsteller gesondert zu beteiligen.
  - 11. Die Schutzwasserkanalisation soll im Jahr 2002 errichtet werden. Als Übergangslösung sind in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt, bis zum Kanalanschluss für ausschließliche Abwasser gemäß DIN 4261, Teil 1 benessene Dreikammeraufbauten mit anschließender Versickerung zulässig.
  - 12. Brandschutz  
Das Hydrantenetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach dem Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter Nr. 231 und W45 - aus zu bauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach den Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehemaligen Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydranten ist vom Kreisbrandrat gegenzeichnen.  
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradien und der Fahrspurabstände usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14790 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ohne oder mit Teilen in einen Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Sackgassen sind so zu planen, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur unbehinderten Benützung ist ein Wendehammdurchmesser von mind. 8 m, für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Drehleiter (DL) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich.  
Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anliegender sein (zweiter Rettungsweg).

**D) VERFAHRENSHINWEISE**

- Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 19.04.2000 gefasst und am 07.08.2000 Ortsüblich bekannt gemacht (S 2 Abs. 1 BauGB).  
Schäftlarn, 07.08.2000  
Dr. Matthias Rühdorfer, 1. Bürgermeister
- Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 20.02.2002 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 20.02.2002 hat in der Zeit vom 03.04.2002 mit 03.05.2002 stattgefunden (S 3 Abs. 2 BauGB).  
Schäftlarn, 03.05.2002  
Dr. Matthias Rühdorfer, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.09.2002 wurde vom Gemeinderat am 18.09.2002 gefasst. (S 10 Abs. 1 BauGB).  
Schäftlarn, 01.10.2002  
Dr. Matthias Rühdorfer, 1. Bürgermeister
- Die Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 02.10.2002, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der § 44 und § 216 BauGB sowie auf die Einzelheiten des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.09.2002, in Kraft. (S 10 Abs. 3 BauGB).  
Schäftlarn, 04.10.2002  
Dr. Matthias Rühdorfer, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Schäftlarn erlasst den Bebauungsplan Nr. 10 als **Satzung** Grundlagen:

§ 2 Abs. 1 und § 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214),  
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65),  
Art. 91 der Bayer. Raumordnung - BayRO - i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) i. d. F. vom 04.08.1997

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)

§ 8a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG - i.d.F. der Neufassung v. 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)

Entwurf i.d.F. vom 28.11.2000  
20.02.2002  
29.05.2002  
18.09.2002

**A. Plandarstellung**  
**B. Festsetzungen**  
**C. Hinweise**  
**D. Verfahrens Hinweise**  
E. Begründung

Wirkfahrendes Bebauungsplan  
Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Planverfasser  
Bebauungsplan: Ferdinand Feiler-Komprobst, Architekt Filzenweg 19 83071 Stephanskirchen  
Gründung: Nikolaus Brandmaier, Landschaftsarchitekt Helene-Weber-Allee 9 80637 München

Gemeinde Schäftlarn Starnberger Straße 50 82069 Hohenschäftlarn

Ausfertigung