Die Gemeinde Schäftlarn erlässt auf Grund § 2 Abs.1, § 9 und § 10 Bundesbaugesetz - BBauG - Art.91 der Bayrischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO -

diesen Bebauungsplan als

Satzung

A) Festsetzungen durch Planzeichen:

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Mass der baulichen Nutzung

2.1 I — Ein Vollgeschoss als Höchstgrenze

2.2 (UI) — Untergeschoss und ein Vollgeschoss - zwingend -

2.3 II — Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.4 (II) — Zwei Vollgeschosse - zwingend -

2.5 GRZ 0,2o — Grundflächenzahl (GRZ) 0,2o als Höchstwert

GFZ 0,28 — Geschossflächenzahl (GFZ) 0,28 als Höchstwert

GFZ 0,35 — Hangbebauung (GFZ) 0,35 als Höchstwert

2.6 — Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

3. — Baulinie

4. — Baugrenze

5. Verkehrsflächen

5.1 — Straßenverkehrsflächen

5.2 — Straßenbegrenzungslinie

5.3 — Kurvenradius

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Ga — Garagen

6.2 — Firstrichtung

6.3 25 — Maßzahl in Meter

6.4 50 — Sichtdreiecke siehe B 7

6.5 — Schutzpflanzstreifen siehe B 9

B) Festsetzung durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland ist nach § 9 des Bundesbaugesetzes und § 3 der Baunutzungsverordnung als reines Wohngebiet festgesetzt.

1.2 Ausnahmen nach § 3 Abs.3 der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs.1 der Baunutzungsverordnung sind nur öffentliche Fernsprecheinrichtungen, Polizei- und Fernmeldeanlagen, Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfstangen zulässig.

3. Grundstücksgrößen

3.1 Die Mindestfläche des Baugrundstückes ist festgesetzt:

3.1.1 800 m^2 für Einzelhäuser
1200 m^2 für Doppelhäuser bzw. je Grundstücksanteil mindestens
500 m^2

3.2 Wohngebäude im reinen Wohnbaugebiet dürfen nicht mehr als 2 WE haben (§ 3 BauNVO).

4. Soweit Flächen für Garagen an den vorhandenen oder vorgesehenen Grundstücksgrenzen liegen, ist Grenzbebauung festgelegt. Garagen an der gemeinsamen Grenze benachbarter Grundstücke müssen zusammengebaut werden. Soweit die Geländeform es zuläßt, müssen zusammengebaute Garagen in gleicher Höhe gebaut werden.

5. Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Für Einzelhäuser mit Untergeschoss und einem Vollgeschoss und für Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 18 bis 23 Grad
Kniestöcke und Dachgauben sind unzulässig. Die Traufhöhen werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Geländehöhen im Einzelfall im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren festgelegt.

5.2 Dachform für Garagen

5.2.1 Flachdach oder Satteldach

5.2.2 Soweit Garagen nicht als Grenzbau ausgeführt werden, ist ihre Einbeziehung in einen Wohnhausbau nach Maßgabe der festgesetzten Garagenflächen zulässig. Bei Einbeziehung in einen Wohnhausbau müssen Garagen die Dachneigung des Wohnhauses erhalten.

6. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

6.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen haben folgenden Anforderungen zu entsprechen:

Art und Material: senkrecht angeordnete naturfarbene Holzlatten
Einfriedungshöhe: 1,oo Meter über Fahrbahnmitte
Sockel: 0,25 Meter Höhe max. über Fahrbahnmitte

6.2 Zwischeneinfriedungen sind nur in Maschendraht zulässig.

7. Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 1,oo Meter Höhe über Straßenoberkante, bezogen auf Fahrbahnmitte, freizuhalten. Die Pflanzung von Bäumen als Hochstämme mit einem Astansatz in mindestens 2,5o Meter Höhe ist zulässig.

8. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen anzulegen sind. Je 3oo qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum bodenständiger Art (Mindestpflanzengrösse 14/16 cm Stammumfang) zu pflanzen.

9. Für den Schutzpflanzungsstreifen im Randbereich sind im wesentlichen die Arten der natürlichen potentiellen Vegetation des Tannen-Buchen-Waldes zu verwenden. Pflanzdichte des Schutzstreifens ein Gehölz/qm. Anteil der Bäume in der Schutzpflanzung 5 %. Mindestpflanzgrösse der Strauecher 8o/1oo cm. Mindestpflanzgrösse der Bäume 14/16 cm Stammumfang. Breite des Schutzpflanzungsstreifens 2 - 3 m.

10. Rundfunk- und Fernsehantennen sind nur als Gemeinschaftsantennen zulässig.
Der Energiegewinnung dienende Einrichtungen (z.B. Solaranlagen) müssen blendfrei und das Ortsbild nicht störend sein.

C) Hinweise durch Planzeichen

1. — vorhandene Wohngebäude
2. — vorhandene Nebengebäude
3. — Grundstücksgrenzen bestehend
4. — vorgeschlagene Grundstücksteilung
5. — aufzuhebende Grundstücksgrenzen
6. 1521 — Flurstücksnummern
7. W — Wasserleitung
8. 670 671 — Höhenlinien über N.N.
9. — vorgeschlagene Gebäudestellung
10. — abzubrechende Gebäude

D) Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs.6 BBauG vom 17.5.1982 bis 18.6.1982 in der Gemeindeverwaltung Schäftlarn öffentlich ausgelegt.

Hohenschäftlarn 7.4.1983
..., den ...
(Siegel)
I.V. Strobl, 2. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.1o.1982 den Bebauungsplan gem. § 1o BBauG als Satzung beschlossen.

Hohenschäftlarn 7.4.1983
..., den ...
(Siegel)
I.V. Strobl, 2. Bürgermeister

3. Das Landratsamt München hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 19.1.1983 Nr. 7b/76 - BL 125/72 gemäß § 11 Bundesbaugesetz genehmigt.

Hohenschäftlarn, den 7.4.1983
I.V. Strobl, ~~xxxxx~~ 2. Bürgermeister

4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 3.3.1983 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab diesem Zeitpunkt auf Dauer im Rathaus der Gemeinde Schäftlarn eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Hohenschäftlarn, den 7.4.1983
I.V. Strobl, ~~xxxxx~~ 2. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 17.

GEMEINDE SCHÄFTLARN
ORTSTEIL HOHENSCHÄFTLARN
LANDKREIS MÜNCHEN

Plangebiet: Hangweg - Flurstraße

Flur-Nr.: 200/3, 200/1, 200/2, 200/6, 200/7, 200/11, 200/12, 200/13, 205/6, 205/7, 200/10, 200/8, 201, 201/1, 201/3, 200/3, 200/9, 202/1, 202/4, 202/6, 202/7, 203/1, 203/2, 203/3, 205/4, 203/5, 203/9

sowie Teile von Flur-Nummern

1521, 199, 1523/3, 1523/1, 1522/1, 200/14, 202/2, 203 und 230

Fertigungsdatum: 18.11.1971
1.Änderung: 14.03.1973
2.Änderung: 04.02.1974
3.Änderung: 14.11.1975
4.Änderung: 25.06.1981
5.Änderung: 11.02.1982
6.Änderung: 06.05.1982
7.Änderung: 05.08.1982

Ergänzung - Änderung - Ergänzung - Aufhebung
Bebauungsplan genehmigt mit Verfügung
Nr. IV 7b/76-BL/125/72
Landratsamt München
19.1.83
WR

ARCHITEKTEN
DIPL. ING. W. RUPERT, DIPL. ING. HAPE
STEINBERG 6 TEL. 08178/8326
8021 HOHENSCHÄFTLARN