



Die Gemeinde Schäftlarn erläßt aufgrund § 2 Abs.1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - für den Bereich südlich der Zechstraße zwischen der Bundesbahn und der Bundesstraße 11 im Ortsteil Hohenschäftlarn,

beschränkt auf die Flur Nr. 1216, 1222/1, 1222/2 und Teilflächen aus den Flur Nr. 122, 386/2 und 147/5

diesen Bebauungsplan Nr. 14 als SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO). Es dürfen nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden, deren Abwasser häuslicher Art ist. Der Schmutzwasseranfall von jedem einzelnen Betrieb darf nicht größer als 0,4 l/s und 1,2 m³/Tag je ha Nettobaufläche sein.
Ausnahmen nach § 8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO sind in den dafür vorgesehenen Teilbereichen (Festsetzung A.1.2) allgemein zulässig.
1.2 Teilbereich, für den die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 zugelassen sind.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse
2.2 (0,5) Geschößflächenzahl, z.B. 0,5
2.3 0,3 Grundflächenzahl, z.B. 0,3
3. Bauweise, Bauhöhen, Baugrenzen
3.1 Baugrenze
3.2 g geschlossene Bauweise
3.3 max.Wh.668,00m max. Wandhöhe in Meter ü. NN., z.B. 668,00 ü. NN.
3.4 OK Gel.=660,00m bestehende oder festgelegte Geländeoberkante in m ü. NN., z.B. 660,00 m ü. NN.
3.5 KG nur Kellergeschoß
4. Baugestaltung
4.1 FD Flachdach
4.2 SHD Sheddach
5. Verkehrsflächen
5.1 wasserdurchlässig befestigte Trasse für Rettungsfahrzeuge nach DIN 14090
5.2 ST Betriebs-Stellplätze
6. Grünflächen
6.1 private Grünfläche
6.2 Flachdachflächen, die zu begrünen sind
6.3 bestehende, zu erhaltende Bäume, Baum- und Strauchgruppen
6.4 zu pflanzende Bäume, im Bereich der Stellplätze und Gebäude sind Bäume mit heimischen Sträuchern zu unterpflanzen.
Eiche (Quercus pendunculata)
Birke (Betula verrucosa)
Buche (Fagus sylvatica)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Winterheide (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Sommerheide (Tilia platyphyllos)
Kastanie (Aesculus hippocastanum)
Kiefer (Pinus sylvestris)
- zulässige Arten:
Stammumfang min. 16/18 cm in 1 m Höhe über Geländeoberkante
zu verpflanzende Bäume

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
7.1 Befahrbare Rampenüberbauung
7.2 Rampenüberdachungen
7.3 Rampen
7.4 Treppen
7.5 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Meter, z.B.21/41 m
Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,8 m freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe.
7.6 Maßzahl in Meter, z.B. 5 m
7.7 Betriebsgleisanschluß
7.8 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
7.9 betriebseigene Tankstelle
7.10 Fassadenbereiche ohne Bahn-Rampen, die im Bereich geschlossener Wandflächen mit immergrünen Kletterpflanzen zu versehen sind

B. HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen
1216 Flurnummer, z.B. Flurnr.: 1216
bestehende Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Form des Baukörpers
Gebäude bestehend
Lichtkuppeln
Glassheds
Böschungsmauer
Höhenlinien in Metern über Meereshöhe, z.B. 663 m ü. NN.
2. Hinweise durch Text
2.1 Im Fall des Bauvollzuges sind die Lärmimmissionen des Gewerbebetriebes auf 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zu beschränken. Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm und VDI 2058, Blatt 1, für die angrenzenden Wohngebiete, sowie der gem. VDI 2719 für die zulässigen Wohnungen und Büroräume auf dem Betriebsgelände maßgebliche Innenpegel ist auf Verlangen über ein Schallschutzgutachten zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung nachzuweisen.
Im Nahbereich der B 11 und der Bahnlinie ist mit Überschreitungen der für Gewerbegebiete maßgeblichen Orientierungswerte gem. DIN 18005 zu rechnen.
2.2 Rangiervorgänge auf dem Betriebsgleis sind auf die üblichen Arbeitszeiten (7-18 Uhr) zu beschränken.
3. Nachrichtliche Übernahmen aus dem Flächennutzungsplan bzw. aus anschließenden Bebauungsplänen
Allgemeines Wohngebiet
Wohngebiet gem. Flächennutzungsplan

C. FESTSETZUNGEN DURCH SATZUNGSTEXT

- 1.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind sonstige Nebenanlagen unzulässig.
1.2 Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis 2 m Tiefe vor die Baugrenze durch Erker, Rampenüberdachungen u.a. wird ausschließlich im West-Bereich der geschlossenen Bauweise zugelassen, wenn eine harmonische Gestaltung erreicht wird und sonstige öffentliche Belange, z.B. aus Gründen der Verkehrssicherheit, nicht entgegenstehen. Die Gesamtbreite vortretender Bauteile darf 1/3 der Gesamtfassadenlänge nicht überschreiten.
2. Örtliche Festsetzungen
2.1 Werbeanlagen
2.1.1 Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
2.1.2 Die Oberkante der Attika darf nicht von Werbeanlagen überschritten werden. Werbeanlagen, welche nicht mit dem Gebäude verbunden sind, dürfen nicht höher als 3 m über der vor dem Grundstück gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
2.2.1 Die Gebäudefronten sind zu gliedern. Spätestens nach einer Länge von 16 m muß der Baukörper in seiner gesamten Höhe deutlich versetzt werden oder durch geeignete Bauteile oder Materialien der Eindruck der Gliederung deutlich wiedergegeben werden.
2.2.2 Dachaufbauten im Erscheinungsbild von Glassheds, welche über das festgesetzte Maximalmaß der zulässigen Wandhöhe reichen, sind zugelassen, wenn ihre Höhe nicht mehr als 2 m beträgt und eine harmonische Gestaltung erreicht wird.
2.2.3 Kamine, Lüftungsschächte oder ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in die Gebäude einzubeziehen. Ausnahmen können gemacht werden, wenn eine harmonische Einfügung in die gestalterische Gesamtsituation erreicht wird.
2.3 Baumaterialien und Farben an Fassaden
2.3.1 Für die Gestaltung der Außenwände dürfen folgende Materialien verwendet werden:
- verputzte Mauerflächen in hellen dezenten Farbtönen gestrichen
- gestrichener Sichtbeton und Gasbeton
- Holz in mittel- bis dunkelbraunen Farbtönen
- matt gestrichenes oder matt beschichtetes Metall
Auf der Gebäude-Westseite (Bahnseite) sind keine schallharten Materialien, sondern nur raue schallabsorbierende Materialien zugelassen.
2.3.2 Nicht zugelassen sind folgende Baustoffe:
Kunststoff-Fassaden, grellfarbige oder glänzende Materialien, rohe Tonziegel und rohes Sichtmauerwerk, Riemchenverkleidungen, Wellplatten aller Art, Kunststofffolien oder ähnlich wirkende Baustoffe. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine harmonische Einfügung in die Umgebung erreicht wird.
2.4 Kellergeschosse der Haupt- und Nebengebäude dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden. Ausnahmen werden mit besonderen Auflagen zur Bepflanzung verbunden.
2.5 Einfriedungen
2.5.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur in einem Abstand von 7 m zum Fahrbahnrand errichtet werden.
2.5.2 Einfriedungen sind nur als hinterpflanzter Maschendrahtzaun mit max. 2 m Höhe zulässig.
2.6 Gestaltung von unbebauten Flächen
2.6.1 Unbebaute Flächen dürfen nur soweit befestigt werden, wie der Bebauungsplan dies vorsieht.
2.6.2 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, bodenversiegelnde Beläge wie Teerdecken sind nicht zugelassen. Die Stellplätze sind untereinander durch Pflasterzeilen oder ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern. Bei neuen Straßen- und Hofflächen muß unter Verzicht auf Hochborde, Leitungen und Sickerschächte ein Abfließen des Regenwassers in ungebündelter Form erhalten bleiben (Grundwasserneubildung).
2.7 Abfallbehälter sind in geeigneten Räumen innerhalb der Baugrenzen unterzubringen.
3. Nutzungsbeschränkungen gem §1 Abs.7 Nr.1
3.1. In den nördlich der bestehenden Betriebsstätten ausgewiesenen Bauräumen sind ausschließlich Versand- und Lagerflächen zulässig.

E. VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 17.8.1987 bis 17.9.1987 im Rathaus öffentlich ausgelegt.



Schäftlarn, den 20.7.1988
(1. Bürgermeister) Rührmer

- 2) Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.4.1988 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Schäftlarn, den 20.7.1988
(1. Bürgermeister) Rührmer

- 3) Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs.1 Satz 1 2. Halbsatz BauGB (in Verbindung mit § 2) wurde durchgeführt. Vgl. Bescheid des Landratsamtes München vom 10.5.88, Nr.: 81.7.1172



Schäftlarn, den 20.7.1988
(1. Bürgermeister) Rührmer

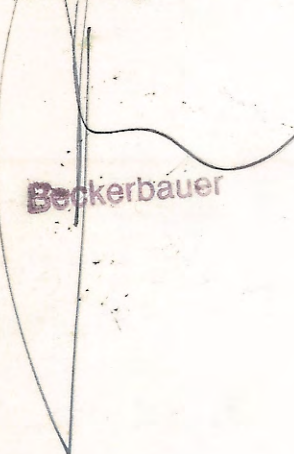
- 4) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 20.7.1988 öffentlich durch Anschlag an dem Gemeindeforum (Anschlag der Gemeinde vom Nr.) bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab sofort... auf Dauer im Rathaus der Gemeinde Schäftlarn, Zi.Nr.: 3 eingesehen werden.



Schäftlarn, den 20.7.1988
(1. Bürgermeister) Rührmer

BEBAUUNGSPLAN NR.14 M=1:1000 DER GEMEINDE SCHÄFTLARN

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ohne Erinnerung abgeschlossen. Bebauungsplan rechtskräftig seit 20.07.88
Landratsamt München im Auftrag



Die Architekten:
Dipl.Ing. Rudi und Monika Sodomann
Aventinstraße 10, 8000 München 5, Tel.: 089 29 56 73

1.FASSUNG JANUAR 1971
2.FASSUNG 21.OKT. 1975
3.FASSUNG 1. JULI 1987 / GEÄNDERT AM 27.JAN.1988
12.APR.1988

