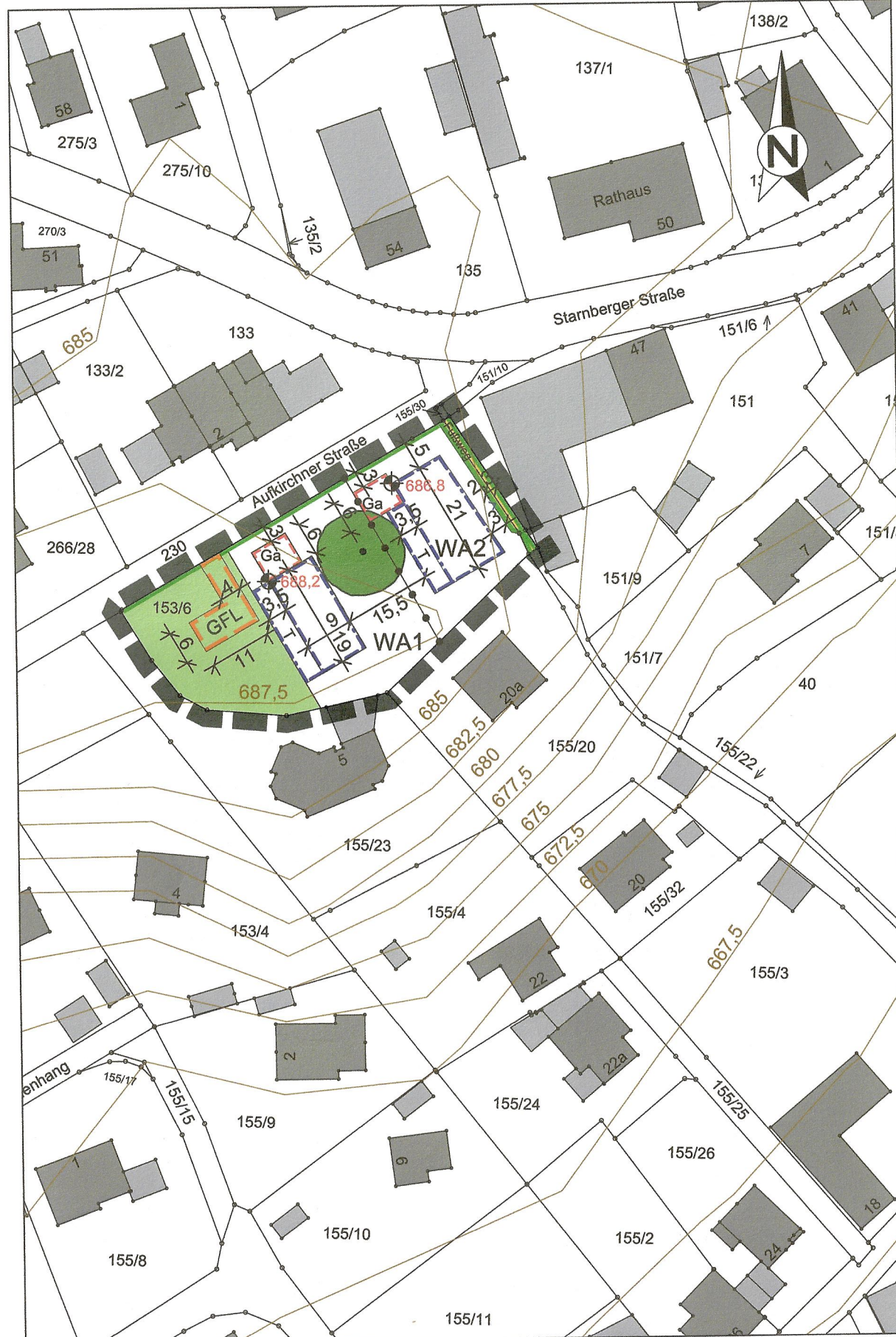


Gemeinde	Schäftlarn Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 20 „Niederried, Aufkirchner Straße und Starnberger Straße“ 2. Änderung
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Undeutsch QS: Kastrup
Aktenzeichen	SAN 2-54
Plandatum	28.06.2023 (Satzungsbeschluss) 25.01.2023 (Entwurf) 27.04.2022 (Entwurf)

Satzung

Gemeinde Schäftlarn erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Planzeichnung, M1:1000



4.2		Baugrenze
4.2.1	T	In den mit T gekennzeichneten Bauräumen sind nur Terrassen zulässig.
4.3		Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Fläche von je 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
5		Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
5.1		Fläche für Garagen Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5.2		Nebenanlagen, mit Ausnahme von Flächen für Mülltonnen, und Carports müssen mindestens 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
5.3		Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz. Der Stauraum darf nicht eingefriedet werden.
5.4		Die zulässige Wandhöhe für Garagen/ Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die max. zulässige Firsthöhe für Nebenanlagen, die im Kronenbereich des zum Erhalt festgesetzten Baumes liegen, beträgt 4,0 m. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut. Das natürliche Gelände ist der Planzeichnung zu entnehmen. Nebenanlagen müssen einen Abstand von mind. 3,0 m zum Stammfuß des zum Erhalt festgesetzten Baumes einhalten.
6		Bauliche Gestaltung
6.1		Als Dachform für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 35° zulässig.
6.2		Als Dachaufbauten sind Satteldachgauben und Zwerchgiebel ab einer Dachneigung von 30° und Schläppgauben ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Es ist nur eine Gaubenart je Gebäude zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
6.3		Doppelhäuser sind profiligleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.
7		Verkehrsflächen
7.1		öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg
7.2		Straßenbegrenzungslinie

10		Immissionsschutz
10.1		Wohnungsgrundrisse sind so zu planen, dass bei schutzbedürftigen Räumen mindestens ein Fenster nicht an der Nord- und Ostfassade angeordnet ist. Von dieser Grundrissgestaltung kann abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und ausreichender Schallschutz gewährleistet wird. In diesem Fall sind die Fenster von schutzbedürftigen Räumen als Schallschutzfenster mit Spaltlufteinrichtungen auszuführen oder es sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
10.2		Die gemäß A 10.2 festgesetzten Schallschutzmaßnahmen können ausnahmsweise angepasst werden, wenn über ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis erbracht wird, dass ausreichender Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.
10.3		Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen.
11		Bemaßung
11.1		Maßzahl in Metern, z.B. 16 m
11.2		Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die maximal zulässige Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens, z.B. 686,8 m ü. NHN. Abweichend darf sie max. 0,30 m tiefer liegen.
B		Hinweise
1		bestehende Grundstücksgrenze
2		Flurstücksnummer, z.B. 153/6
3		bestehende Bebauung
4		Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN
5		mit bestehendem Geh- und Fahrrecht sowie zur Stellplatznutzung zu Gunsten des Eigentümers der Flurnummer 133 sowie zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt München, belastete Fläche

wasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

10		Ver- und Entsorgung Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Zur Abwasserbeseitigung ist das Schmutzwasser im Trennsystem abzuleiten.
11		Energie Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird begrüßt. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 248 BauGB sowie auf Artikel 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 4 BayBO hingewiesen.
12		Denkmalschutz Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
13		Immissionsschutz
13.1		Für alle innerhalb des Plangebiets zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist jeweils zum Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung des jeweils zugehörigen Fahrverkehrs und sämtlicher, im Einwirkungsbereich liegender Anlagen und Betriebe der Einhaltung der gem. TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenpegel nachweist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich, z.B. bei lärmarmer Nutzung.
13.2		Hinsichtlich der Verkehrsräusche der Staatsstraße sind erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz (Schalldämmung der Außenbauteile) gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen zu beachten.

Verfahrensvermerke

1.	Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.01.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2.	Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in der Zeit vom 03.06.2022 bis 06.07.2022 öffentlich ausgelegt.
3.	Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in der Zeit vom 25.05.2022 bis 06.07.2022 beteiligt.
4.	Der geänderte Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2023 bis 05.05.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
5.	Zu dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2023 bis 05.05.2023 erneut beteiligt.
6.	Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.06.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.06.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Schäftlarn, den <u>07. Aug. 2023</u> Erster Bürgermeister, Christian Fürst
7.	Ausgefertigt Schäftlarn, den <u>07. Aug. 2023</u> Erster Bürgermeister, Christian Fürst
	Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am <u>09. Aug. 2023</u> gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen. Schäftlarn, den <u>09. Aug. 2023</u> Erster Bürgermeister, Christian Fürst



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2019.

Die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 20, in Kraft getreten am 26.04.1989, einschließlich dessen 1. Änderung, in Kraft getreten am 19.11.1999.

A Festsetzungen

1		Geltungsbereich
1.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
1.2		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: hier: Maß der baulichen Nutzung (A 3.1, A 3.3)
2		Art der baulichen Nutzung
	WA1, WA2	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, mit Teilbereichen WA1 und WA2
3		Maß der baulichen Nutzung
3.1		Im WA1 ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 zulässig. Im WA2 ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,22 zulässig.
3.2		Für Balkone, Terrassen und Wintergärten wird eine zusätzliche Grundfläche von maximal 30 m² je Einzel-/ Doppelhaus festgesetzt.
3.3		Die gemäß A 3.1 und A 3.2 festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.
3.4		Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
3.5		Im WA1 ist eine Wandhöhe von maximal 5,10 m zulässig. Im WA2 ist eine Wandhöhe von maximal 5,80 m zulässig. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
3.6		Im WA1 ist eine Firsthöhe von maximal 6,80 m zulässig. Im WA2 ist eine Firsthöhe von maximal 7,50 m zulässig. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
4		Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
4.1		Es wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

8		Grünordnung
8.1		private Grünfläche Auf den privaten Grünflächen dürfen die bestehenden Dienstbarkeiten zur Stellplatznutzung umgesetzt werden. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen unzulässig.
8.2		zu erhaltender Baum
8.3		Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Der zeichnerisch zum Erhalt festgesetzte Baum und weitere bestehende Bäume, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen und erhalten werden, können angerechnet werden. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6,0 m zwischen den Bäumen einzuhalten. Pflanzqualität: standortgerechter, heimischer Laubbaum, mind. zweiter Wuchsordnung als Hochstamm, mind. drei Mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm
8.4		Die gemäß A 8.2 und A 8.3 zu erhaltenden und zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durch eine in der Wuchsordnung gleichwertige Neupflanzung zu ersetzen.
8.5		Hecken aus immergrünen Nadel-, Zier- und Formgehölzen sind unzulässig.
8.6		Die unbebauten Bereiche der Grundstücke sind zu begrünen und standortgerecht zu bepflanzen (Verbot von Stein- und Schotterflächen zur Gartengestaltung).
8.7		Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Abstellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
9		Geländeveränderungen und Einfriedungen
9.1		Abgrabungen sind bis zur jeweiligen Erdgeschossrohfußbodenhöhe zulässig. Abweichend davon sind sie im Wurzelbereich des zum Erhalt festgesetzten Baumes unzulässig. Aufschüttungen sind unzulässig. Darüber hinaus sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur zulässig, wenn sie zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung erforderlich sind.
9.2		Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,3 m über der natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern, Betonwänden, Gabionen oder Metallplatten sind unzulässig.
9.3		Stützmauern sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese technisch notwendig sind. Stützmauern sind zu begrünen.

6		Es gelten folgende Satzungen und Vorschriften der Gemeinde Schäftlarn in ihrer jeweils gültigen Fassung: - Stellplatzsatzung - Abstandsflächensatzung - Örtliche Bauvorschrift
7		Grünordnung
7.1		Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Diese muss die Festsetzungen der Grünordnung erfüllen und einen Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens bzw. die Verwendung des unverschmutzten Niederschlagswassers als Brauchwasser erbringen.
7.2		Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. Bei baulichen Maßnahmen im Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten. Während der Bauarbeiten zur Errichtung der Gebäude ist der Kronentraufbereich der Eiche durch Abgrenzung mittels eines ortsfesten Bauzaunes zu schützen. In diesem Bereich dürfen keine Lagerungen von Baumaterialien erfolgen.
8		Artenschutz Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur in der brutfreien Zeit (1. Oktober bis Ende Februar) vorgenommen werden, um die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (allgemeiner Artenschutz) und des § 44 Abs. 1 BNatSchG (besonderer Artenschutz) einzuhalten. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung). Die Bäume sind vor der Fällung auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzten Nestern zu prüfen.
9		Niederschlagswasser Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit Wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone nicht möglich, ist das Niederschlagswasser über den bestehenden Regenwasserkanal abzuleiten. Ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen, wie etwa Schächte oder Mulden o.ä., sind dahingehend zu schaffen. Die Einrichtungen müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Sofern die Anwendungsvoraussetzung der Niederschlags-

Kartgrundlage	Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 10/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	München, den <u>18.07.2023</u> i.d. Kastrup, Dudenisch PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Schäftlarn, den <u>07. Aug. 2023</u> Erster Bürgermeister, Christian Fürst