

Gemeinde
Schäftlarn
Lkr. München

Bebauungsplan
Auenstraße

Rechtskräftige Ausfertigung
Aktanzzeichen: 41-0057120718L
Rechtskräftig seit: 06.06.2018

Exemplar für Baueinstellung / Bebauung des Landratsamtes München

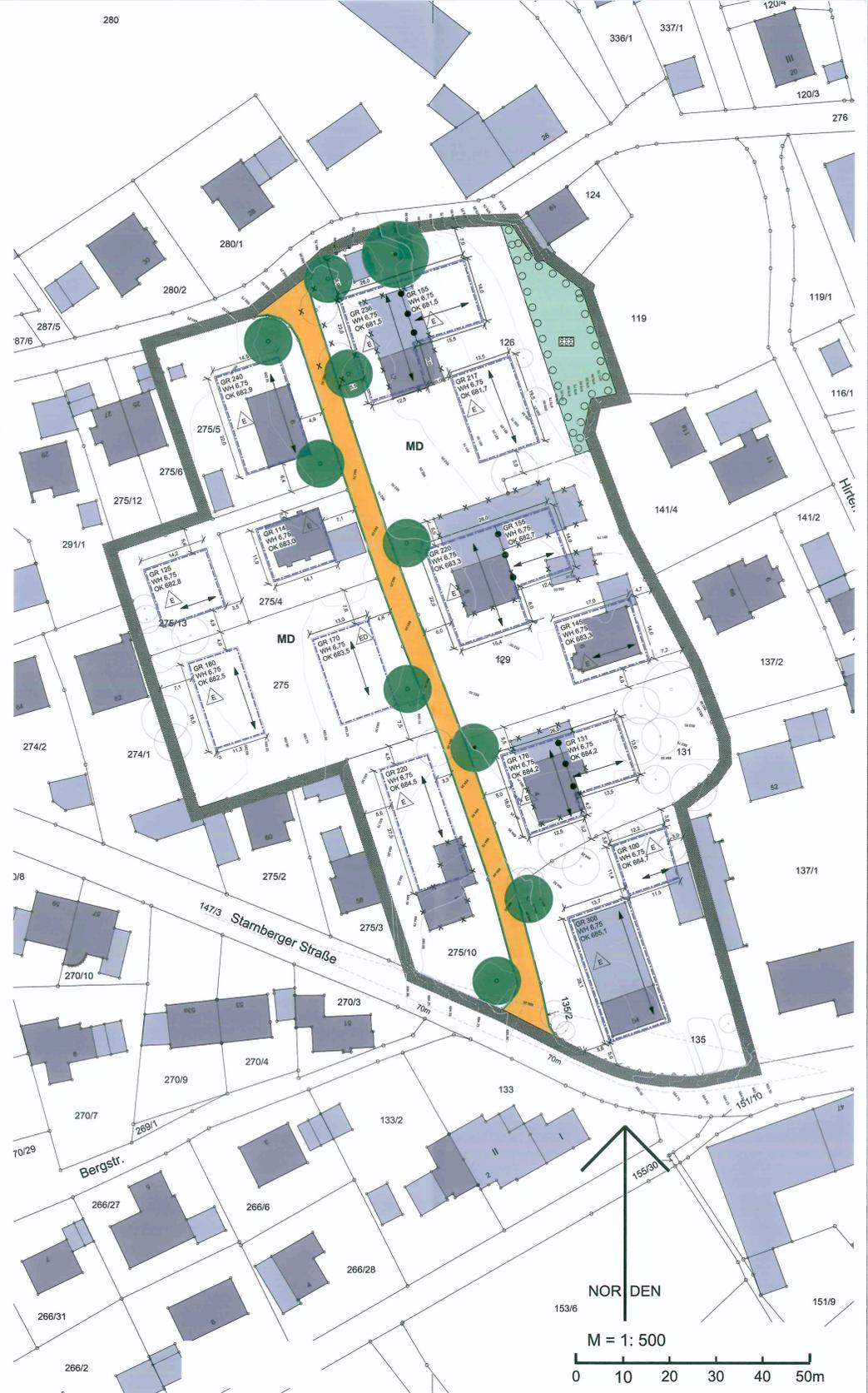
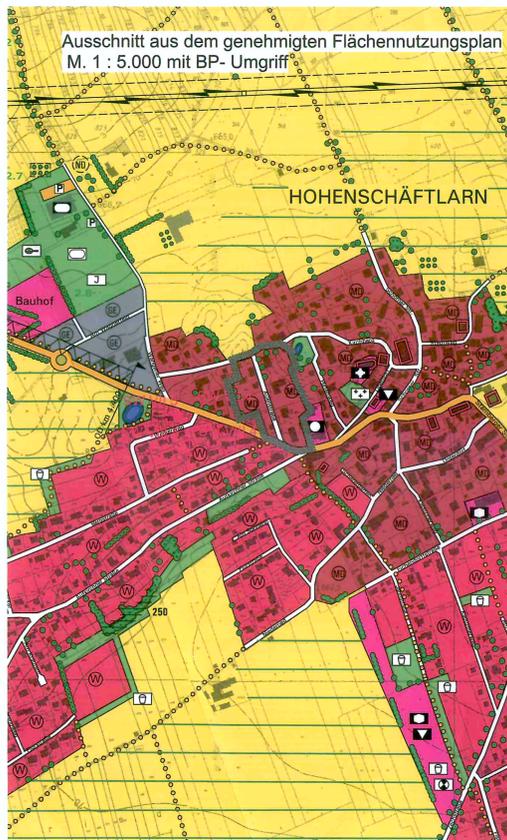
Planfertiger
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-49 Bearb.:
Kastrup/Dörr/Goetz/Pfannmüller

Plandatum
21.03.2018

Die Gemeinde Schäftlarn erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 sowie 13a Baugesetzbuch – BauGB – Art. 61 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – diesen Bebauungsplan als

Satzung.



- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich
Bereich, in dem der Bebauungsplan (Straßenführungsplan) Nr. 21 für die Straßenzüge Oberdorf, Kirchberg und Auenstraße der Gemeinde Schäftlarn, als Satzung beschlossen am 08.12.1986 außer Kraft tritt und durch vorliegenden ersetzt wird.
- 2 Art der Nutzung
2.1 MD Dorfgebiet
Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- 2.2 Mobilfunkanlagen sind als gewerbliche Nutzung unzulässig.
- 3 Maß der Nutzung
3.1 220 Höchstzulässige Grundfläche in qm, z. B. 220 qm
3.2 Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche gem. A 3.1 ist zulässig
a. für untergeordnete Bauteile gemäß Art. 6 Abs. 8 Nr. 1 BayBO
b. um max. 10% für vollflächig verglaste eingeschossige Wintergärten, Balkone, einschließlich ihrer Überdachung und Außentritten,
c. um max. 20% für Terrassen.
d. Für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten, sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine Überschreitung der Grundfläche gem. A 3.1 und unter Anrechnung der Überschreitungsmöglichkeiten gem. A 3.2 b und c zulässig bis zu einer GRZ von
max 0,50 auf den Grundstücken Fl.Nr. 131, 275/4, 275/10
max 0,55 auf den Grundstücken Fl.Nr. 126, 129, 135
max 0,60 auf den Grundstücken Fl.Nr. 275, 275/5
max 0,65 auf den Grundstücken Fl.Nr. 275/13
- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksgrenzen, Abstandsflächen
4.1 Es ist nur offene Bauweise zulässig.
4.2 nur Einzelhäuser zulässig
4.3 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
4.4 Abgrenzung unterschiedlichen Nutzungsmaßes und unterschiedlicher höchstzulässiger Oberkante Erdgeschossrohfußboden innerhalb eines Baurums
4.5 Baugrenze
4.6 Bei Terrassen wird eine Überschreitung der Baugrenzen von bis zu 4 m für zulässig erklärt, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

- Bei vollflächig verglasten Wintergärten wird eine Überschreitung der Baugrenzen von bis zu 3 m für zulässig erklärt, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Dies gilt nur, wenn zwischen Wintergarten und öffentlicher Straße ein Abstand von mindestens 3 m verbleibt.
- Bei Vorbauten wie Balkonen und Erken sowie Außentritten wird eine Überschreitung der Baugrenzen von bis zu 1,2 m für zulässig erklärt, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.
- 4.7 Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
- 5 Bauliche Gestaltung
5.1 WH 6,6 Höchstzulässige Wandhöhe in Metern über festgesetzter Oberkante Erdgeschossrohfußboden, z. B. 6,6 m.
Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.
5.2 OK 684,2 Höchstzulässige Oberkante Erdgeschossrohfußboden in m über NN, z.B. 684,2 m
5.3 Es gilt die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (OBV) in gültiger Fassung (z. Zt. 09.02.2000) mit den folgenden ergänzenden Festsetzungen:
5.4 Ein durch Material oder Farbe abgesetzter Sockel an Gebäuden über 0,3 m Höhe ist nicht zulässig.
5.5 Hauptfirstrichtung
5.6 Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer als Satteldach mit mittigem First zulässig. Erdgeschossige Anbauten sind entweder mit Pultdach an das Hauptgebäude anzuschließen oder unter das Hauptdach einzubinden.
5.7 Dächer sind als ortsbauwürdige Konstruktion mit sichtbareren Sparren und aufliegender Schalung an Traufe und Organg auszuführen.
5.8 Die Dachneigung der Hauptgebäude ist auf 20°-30° beschränkt.
5.9 Erdgeschossige Bauteile können mit Blechdach ausgebildet werden.
5.10 Die mittlere Wandhöhe von Nebengebäuden und Garagen darf 3 m (bergseitig) nicht überschreiten.
5.11 Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind auch für offene und geschlossene Garagen anzuwenden. Für Garagen und Nebengebäude sind auch begründete Dächer zulässig.
5.12 Doppelhäuser sind profiligleich (gleiche Gebäudtiefe, gleiche Wandhöhe, gleiche Dachneigung, gleiche Firsthöhe) und mit einheitlicher Fassadengestaltung zu erstellen.

- Erdgeschossige Anbauten bei Doppelhäusern sind als Anbauten an gemeinsamer Grenze nur mit gleicher Dachneigung zulässig. Sie sind ohne Versprünge flächengleich in Wand- und Dachfläche auszuführen.
- 5.13 Solaranlagen sind liegend, parallel zur Dachfläche anzubringen. Sie dürfen die Dachfläche um max. 20 cm überragen. Anlagen zur Windenergienutzung sind unzulässig.
- 6 Stellplätze und Garagen
6.1 Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzrichtlinien) in gültiger Fassung (z. Zt. 15.01.1998).
6.2 Abweichend von der in Festsetzung A 6.1 genannten Satzung wird für Wohnungen, die als kommunale Sozialwohnungen errichtet werden, folgender Stellplatzbedarf festgelegt:
• Wohnungen bis 75 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz
• Wohnungen mit mehr als 75 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze
Abweichend von der in Festsetzung A 6.1 genannten Satzung können alle Stellplätze für Wohnungen, die als kommunale Sozialwohnungen errichtet werden, oberirdisch errichtet werden.
6.3 Garagen an gemeinsamer Grundstücksgrenze müssen zusammen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung errichtet werden. Auch Mehrfachgaragen sind gestalterisch einheitlich zu errichten.
6.4 Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze und ihre jeweiligen Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
6.5 Garagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5 m einhalten.
6.6 Die Oberflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Fußwegen sind wasserdurchlässig auszuführen.
- 7 Öffentliche Verkehrsflächen
7.1 Öffentliche Verkehrsfläche
7.2 Straßenbegrenzungslinie
8 Grünordnung
8.1 private Grünfläche, hier
8.2 Zweckbestimmung Obastwiese
8.3 zu erhaltender Baum
8.4 zu pflanzender Laubbäume, 1.-2. Wuchsstadium

- Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm, Kronenansatz bei mind. 2,5 m Höhe. Die Anzahl der zeichnerisch dargestellten Bäume ist verbindlich, ihre Sichtung kann gegenüber der Planzeichnung abweichen, soweit die Funktion der Gestaltung des Straßenraums erhalten bleibt.
- 8.5 Die nicht überbaubare Grundstückfläche ist gärtnerisch zu gestalten und als Fläche mit direktem Bodenschluss auszubilden. Je angefangene 300 qm Grundstückfläche ist jeweils ein standortgerechter, heimischer Laubbäume mindestens zweier Wuchsstadiums als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm oder ein Obstbaum regionaltypischer Sorte als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anrechenbar. Ausgefallene Bäume sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode gemäß den festgesetzten Mindestpflanzqualitäten bzw. gemäß Baumschutzverordnung in der gültigen Fassung, z.Zt. vom 26.07.2017 nachzupflanzen.
8.6 In einem Bereich von 3 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie sind bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Zäune sowie die zur Erschließung der Grundstückse erforderlichen Zugänge und Zufahrten in der erforderlichen Breite.
8.7 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
Innerhalb der Umgrenzung sind 8 Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu pflanzen.
8.8 Die Eingrünung der Baugrundstücke mit den Gehölzarten Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse), Juniperus (Wacholder) und Picea (Fichte) ist zum Straßenraum und zur innerörtlichen Freifläche auf Flurstück 119 nicht zulässig.
8.9 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.
9 Einfriedungen
Einfriedungen sind sockelfrei als senkrechte Holzlatenzäune mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen. Ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten.
10 Technische Anlagen
Leitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.
11 Maßzahlen
11.1 Maßzahl in Metern, z. B. 5 m
- B Nachrichtliche Übernahmen**
1. Sichtdreieck
Sichtdreiecke müssen von sich behindernden Bepflanzungen, Einfriedungen, Ablagerungen, Aufschüttungen und dgl. von mehr als 0,80 m über Fahrbahnniveau freigehalten werden.

- C Hinweise**
1 Grundstück
129 Flurnummer, z. B. 129
Bestehende Grundstücksgrenze
Abzureißendes Gebäude
Bestehender Baum, nach Möglichkeit zu erhalten
Zu entfernender Baum
- 2 Belange der Wasserwirtschaft
2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde angeschlossen werden. Zwischenlösungen sind unzulässig.
2.2 Die Zulässigkeit geplanter Entwässerungseinrichtungen für Niederschlagswasser unterliegt entweder einem Wasserrechtsverfahren gemäß Art. 17 BayWG oder ergibt sich gemäß Art. 33 BayWG gemäß den Anforderungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung vom 01.02.2000 und den zugehörigen technischen Regeln.
Eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenschicht ist anzustreben. Rückhaltmaßnahmen (Regenentwürmer) zur Bereingung der Grünflächen werden empfohlen.
Die Aufnahme- und Sickerfähigkeit des oberflächennahen Untergrundes kann geologisch bedingt ggf. stellenweise eingeschränkt sein (ggf. Sickerversuche). Die Geländetopographie ist hier zu beachten.
2.3 Der höchste zu erwartende Grundwasserstand kann weit unter Gelände angenommen werden (> 50m). Es wird aber darauf hingewiesen, dass mit dem Auftreten von Hang- bzw. Schichtenwasser in weniger tiefen Bodenhorizonten zu rechnen ist. Jedes Bauvorhaben ist gegen ggf. auftretendes Schicht- und Hangwasser zu sichern. Dritte dürfen durch Bauvorhaben und einen möglichen Aufbau von Hang- bzw. Schichtwasser nicht negativ beeinträchtigt werden. Wird eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
2.4 Zu Wasser-, Entwässerungs- und Gasleitungen ist ein Abstand von 1,5 m beim Pflanzen von Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern einzuhalten.
3 Grünordnung
3.1 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus der Hauptgebäude durchzuführen.
3.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
Bäume:
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraea (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)
Sträucher:
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartrieegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Eryonimus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schliehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) zu beachten.
3.3 Es gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn (BschVO) in gültiger Fassung, z. Zt. vom 26.07.2017.
4 Artenschutz:
Rodungen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September, § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).
Im Plangebiet handelt es sich um einen älteren Gebäudebestand. Um die Erfüllung von Vorbotsbeständen nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sind die vorhandenen Gebäude vor Abriss und Neubau deshalb auf das Vorhandensein von Gebäudebrütern und Fledermäusen zu untersuchen. Bei nachweislichem Vorkommen geschützter Arten ist ein Abriss von Gebäuden ausschließlich im Herbst / Winter durchzuführen. Entsprechende Ersatzlebensräume an Neubauten (Einfriedigungen in Dachböden, Fledermauskästen, Spaltenverstecke an Gebäudefassaden) sind bedarfsgerecht vorzusehen.
5 Altlasten
Altlasten durch verfüllte Abgrabungen sind der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht bekannt.
6 Denkmalpflege
Archäologische Funde sind meldepflichtig. Zu benachrichtigen ist die Gemeinde und das Bay. Landesamt für Denkmalpflege.

- 7 Baueingabe**
Baugesuche sind, auch hinsichtlich geplanter Nebengebäude, Solarkollektoren, Wintergärten etc. vollständig darzustellen. Ein Freiflächengestaltungsplan hat mindestens Angaben zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplans (z. B. Höhenlage, befestigte Flächen, Pflanzung von Bäumen und Hecken, Einfriedungen) zu enthalten ist mit dem Baugesuch einzureichen.
- Kartengrundlage: Geobasisdaten © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 2016
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Gemeinde: Schäftlarn, den 04. April 2018
(Dr. Matthias Rühndorfer, Erster Bürgermeister)
- Verfahrensvermerke**
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 23.09.2015 gefasst und am 04.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 24.05.2017 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 15.05.2017 hat in der Zeit vom 09.06.2017 bis 12.09.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 15.05.2017 hat in der Zeit 09.06.2017 bis 12.09.2017 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
Die erneute, verkürzte öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 20.09.2017 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 20.09.2017 hat in der Zeit vom 18.10.2017 bis 07.11.2017 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).
Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 20.09.2017 hat in der Zeit vom 07.11.2017 bis 07.11.2017 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).
Eine weitere, verkürzte öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 15.11.2017 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 15.11.2017 hat in der Zeit vom 29.12.2017 bis 15.01.2018 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).
Eine weitere Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 15.11.2017 hat in der Zeit vom 29.12.2017 bis 15.01.2018 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).
Eine weitere, verkürzte öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 17.01.2018 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 17.01.2018 hat in der Zeit vom 19.02.2018 bis 08.03.2018 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).
Eine weitere Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 17.01.2018 hat in der Zeit vom 19.02.2018 bis 08.03.2018 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15.11.2017 wurde vom Gemeinderat am 21.03.2018 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
Schäftlarn, den 04. April 2018
(Dr. Matthias Rühndorfer, Erster Bürgermeister)
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 06. April 2018, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.11.2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Schäftlarn, den 06. April 2018
(Dr. Matthias Rühndorfer, Erster Bürgermeister)