



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 48
"Feuerwehr und Bauhof Hohenschäftlarn", Gemeinde Schäftlarn**

Satzung

Präambel
Aufgrund der §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Schäftlarn diesen Bebauungsplan als Satzung.

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Gestaltung

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 **Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr und Bauhof"** (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Das Baugrundstück (= Fläche hinter der Straßenbegrenzungslinie, vgl. Ziffer 1.2.1) innerhalb des Geltungsbereichs wird als Gemeinbedarfsfläche mit der oben genannten Zweckbestimmung festgesetzt. Es sind nur Gebäude, Lager- und Betriebsflächen zulässig, die dem Betrieb des Bauhofs sowie der Feuerwehr dienen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.2.1 Die Fläche des Geltungsbereichs wird mit Ausnahme der Verkehrsflächen gemäß Ziffer 2.1 als ein Baugrundstück definiert. Innerhalb dieses Baugrundstücks ist eine gesamte maximal **zulässige Grundfläche** (GR Baugrundstück) von 2.000m² zulässig.
1.2.2 Die **maximal zulässige Wandhöhe** beträgt 7,00 m und wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfußboden (FB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die OK FB EG ist auf maximal 30 cm oberhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkts in müNN zu situieren.

1.2.3 **Bezugshöhe** für die OK FB EG in müNN
1.3 **Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen**
1.3.1 Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (**Baugrenze**)
1.3.2 Verbindliche **Maße**, Angabe in Meter

1.3.3 **Abstandsflächen:** Im Geltungsbereich wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1, Nr. 2a BauGB eine von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichende Tiefe der Abstandsflächen für Hauptanlagen festgesetzt. nachzuweisen ist im Planungsgebiet eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,25 H, mindestens jedoch 3,00 m. Die übrigen Vorgaben zum Abstandsflächenrecht gemäß Art. 6 BayBO bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

1.4 **Gestaltungsvorschriften**
1.4.1 Dachgestaltung
1.4.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als **Satteldach** mit einer Neigung von maximal 20° zu errichten. Im Weiteren gelten die Vorgaben der Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn in der jeweils gültigen Fassung.
1.4.1.2 **Dachüberstände** von geneigten Dächern an Haupt- und Nebengebäuden sind traufseitig mit einem Dachüberstand von 0,30-1,20m und am Ortsgang (Giebel) mit 0,50-1,50m auszubilden. Abweichend davon ist an Hauptgebäuden traufseitig die Errichtung eines verlängerten Vordachs bis zu einer Tiefe von 2,50m zulässig.
1.4.1.3 Die Dächer sind in **rotroter Farbe** auszubilden. Die Anbringung von **Solar- und Photovoltaikanlagen** auf Dachflächen ist zulässig. Diese sind auf der Dachhaut aufliegend einzubauen. Eine Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
1.4.3 Fassadengestaltung
1.4.3.1 Für die **Fassadengestaltung** sind ausschließlich verputzte Fassaden mit hellen Farbenstrichen zulässig. Eine Verkleidung der Fassade mit Holz (naturbelassen, braun) sowie eine Holzbauweise ist zugelassen.
1.4.4 Einfriedungen
1.4.4.1 **Einfriedungen** sind auch in Form von Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig. Im Weiteren gelten die Vorgaben der Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn vom 01.01.1998.

2. **Verkehrsflächen**
2.1 **Öffentliche Verkehrsfläche** mit Straßenbegrenzungslinie
2.2 **Bereich für Ein- und Ausfahrten:** Ein-/Ausfahrten sind ausschließlich in diesem Bereich zulässig:
R: Notzufahrt auf die Staatsstraße ausschließlich für Rettungsfahrzeuge im Einsatz; die Ein- und Ausfahrt ist mit einer automatischen Schranke sowie mit gelbem Warnlicht zu sichern
P: Ein- und Ausfahrt für Pkw sowie für Fahrzeuge des Bauhofs

3. **Nebenanlagen und Stellplätze**
3.1 Der **Versiegelung** des Bodens ist entgegenzuwirken. Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze sind als wasserdurchlässige Flächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) auszubilden.
3.2 Die **Hauptwege und die Bewegungsflächen** vor den Hallen können soweit erforderlich in Asphalt o.ä. ausgebildet werden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist für alle in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
3.3 Abweichend von § 3 Abs. 2 der "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen" der Gemeinde Schäftlarn vom 15.01.1998 sind im Planungsgebiet alle für den Betrieb des Bauhofs sowie der Feuerwehr erforderlichen **Stellplätze** oberirdisch und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Grünordnung

- 4.1 **Private Grünfläche:** Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen ist unzulässig.
- 4.2 **Heimischer Laubbaum** zu pflanzen, Art und Mindest-Pflanzqualität gemäß Liste (1) und (2) unter Ziffer 4.4. Die Lage des Baumstandortes darf unter Berücksichtigung der Nutzung um bis zu 5 m von der in der Planzeichnung abweichen.
- 4.3 **Sträucher** zu pflanzen, Art und Mindest-Pflanzqualität gemäß Liste (3) unter Ziffer 4.4

4.4 **Gehölzarten und Qualitäten**
Für Grünflächen sind ausschließlich heimische Gehölzarten zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in der nachstehenden Liste aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).

(1) Großbäume (Sol. 3xv mB, StU. 10-12)		(2) Kleinbäume (Heister 2xv, H 150-175)	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Acer campestre	Feldahorn
Tilia cordata	Winter-Linde	Betula pendula	Birke
Quercus robur	Stiel-Eiche	Carpinus betulus	Hainbuche
		Sorbus aucuparia	Eberesche
(3) Sträucher (Heister 2xv, H 60-100)			
Berberis vulgaris	Berberitze	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	Crataegus laevigata	Zweigriff. Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnl. Liguster	Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern.			

- 4.5 Die **unbebauten Flächen** der bebauten Grundstücke, die nicht für eine andere zulässige Nutzung (z.B. Zufahrten, Nebenanlagen o.ä.) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.
- 4.6 **Ausfallende Gehölze** sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten der Listen unter Ziffer 4.4.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 5.1 **Artenschutzrechtliche Belange:**
5.1.1 Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur **Beleuchtung** der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen "insektenfreundliche" Lampen zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.
 - 5.2 **Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung**
5.2.1 Der Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereichs über das kommunale Ökokonto erbracht. Dabei werden dem Bebauungsplan folgende Flächen zugeordnet (alle liegen in der Gemarkung Schäftlarn):
- | Fl.-Nr. | Bachabschnitt | Größe TF gemäß Ökokonto in m² | dem B-Plan zugeordnete Fläche in m² |
|-------------|---------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| 1288/6 (TF) | Kuchelbächel | 2.214 | 2.214 |
| 1298/3 (TF) | Mühlbach | 1.522 | 1.522 |
| 1291/4 | Mühlbach | 2.398 | 404 |
| | | Gesamtfläche | 4.140 |

- 6. **Sonstige Planzeichen**
6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Hinweise durch Planzeichen und Text

- 1. Flurgrenzen mit Flurnummer gemäß Amtlicher Digitaler Flurkarte
- 2. bestehendes Höhenniveau des Geländes in müNN gemäß Vermessung vom 07.05.2018, Schönenberg Ingenieure
- 3. Baubeschränkungs- und Bauverbotszone beidseitig der Staatsstraße gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG
- 4. reduzierte Bauverbotszone innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von 10m ab Fahrbahnrand mit Einverständnis des Staatlichen Bauamt Freising vom 06.08.2018
- 5. Sichtdreiecke (bemessen für Höchstgeschwindigkeit 100km/h: L 200m x 5m): In diesem Bereich darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Unzulässig ist hier ebenfalls die Errichtung von genehmigungs- und anzeigefreien Bauten oder Stellplätzen sowie die Lagerung von Gegenständen, die diese Höhe überschreiten.
- 6. **Bodendenkmäler:** Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
- 7. **Versorgungsleitungen:** In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden, die Versorger sind vorab zu informieren. Bei Aufgrabungen sind die erforderlichen Schutzabstände (i.d.R. 0,5m beidseitig der Kabelachse) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzigen Bäumen freizuhalten.
- 8. **Abwasser:** Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
- 9. **Niederschlagswasser:** Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A138 und DWA-M153 zu planen. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.

- 10. **Alllasten:** Hinsichtlich eventueller Untergrundverunreinigungen wird auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG) hingewiesen.
- 11. **Gehölzfällungen** sind in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.
- 12. **Immissionsschutz:** Auf die schalltechnische Untersuchung „Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 "Feuerwehr und Bauhof Hohenschäftlarn der Gemeinde Schäftlarn" der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-1118-8480/02 vom 29.11.2018, wird verwiesen.
Im Plangebiet ist die Ansiedlung des Bauhofes und der Feuerwehr zulässig. Bei einem Betrieb des Bauhofes sowie der Feuerwehr gemäß der Beschreibung in der schalltechnischen Untersuchung ist von der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 6. TA Lärm sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auszugehen.
Bei abweichender Betriebsweise, größerem täglichem Verkehrsaufkommen oder Erweiterung an einem oder beiden Betrieben ist nachzuweisen, dass der Betrieb weiterhin an den Immissionsorten nicht relevant einwirkt oder auch unter Berücksichtigung einer eventuellen Lärmbelastung aus anderen Anlagen die Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden. Gegebenenfalls sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
Im Plangebiet sind maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 65 dB(A) und 74 dB(A) zu erwarten. Bei der Planung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind gemäß der Normenreihe DIN 4109 die maßgeblichen Außenlärmpegel an dem geplanten Gebäude und die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu ermitteln und deren Einhaltung nachzuweisen.
Nächtliche Einsatzfahrten der Feuerwehr mit Folgetonhorn (Martinshorn) sind zulässig.

Verfahrensvermerke

- 1. **Aufstellungsbeschluss:** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.12.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:** Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2018 hat in der Zeit vom 30.07.2018 bis 04.09.2018 stattgefunden.
- 3. **Frühzeitige Behördenbeteiligung:** Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2018 hat in der Zeit vom 30.07.2018 bis 04.09.2018 stattgefunden.
- 4. **Beratung über eingegangene Stellungnahmen:** Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Gemeinderatssitzung am 12.09.2018 abgewogen und der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.
- 5. **Öffentlichkeitsbeteiligung:** Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.02.2019 hat in der Zeit vom 18.02.2019 bis 21.03.2019 stattgefunden.
- 6. **Behördenbeteiligung:** Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.02.2019 hat in der Zeit vom 18.02.2019 bis 21.03.2019 stattgefunden.
- 7. **Satzungsbeschluss:** Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.04.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.04.2019 als Satzung beschlossen.

Schäftlarn, den 02.05.2019

 Dr. Matthias Ruhdorfer
 Erster Bürgermeister
 Siegel
 8. **Ausgefertigt**, Schäftlarn, den 02.05.2019

 Dr. Matthias Ruhdorfer
 Erster Bürgermeister
 Siegel
 9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 03.05.19 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.
 Schäftlarn, den 02.05.2019

 Dr. Matthias Ruhdorfer
 Erster Bürgermeister
 Siegel

Gemeinde Schäftlarn
Landkreis München
 Rechtskräftige Ausfertigung
 Aktenzeichen: 41-0044/2018/36
 Rechtskräftig seit 03.05.2019
 Exemplar für Bauleitplanung / Beauftragung des Landratsamtes München

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 48
"Feuerwehr und Bauhof Hohenschäftlarn"**

Planung Städtebau und Grünordnung:
 Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
 Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK
 Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Belinda Reiser
 Etting, den 10.04.2019

 Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
 erstellt: 26.07.2018
 geändert: 04.02.2019
 10.04.2019