



### Einfacher Bebauungsplans Nr. 53 "Winklweg" der Gemeinde Schäftlarn gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplans Nr. 53 "Winklweg" umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

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

diesen Bebauungsplan Nr. 53 "Winklweg" als

Satzung.

#### Festsetzungen durch Planzeichen und Text

##### 1. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Wohneinheiten

###### 1.1 Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Zulässig ist eine maximale **Grundflächenzahl** (GRZ): 0,2

1.1.2 Zulässig sind maximal **zwei Vollgeschosse**

###### 1.2 Baugrenzen, Bauweise, Mindestgrundstücksgröße, Wohneinheiten

1.2.1 Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (**Baugrenze**)

1.2.2 Im gesamten Geltungsbereich gilt die **offene Bauweise**. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.2.3 Die **Mindestgröße** für Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften 350 m<sup>2</sup>.

1.2.4 Pro Wohngebäude sind 2 **Wohneinheiten** zulässig.

##### 2. Anforderungen an die Gestaltung

2.1 variable und verbindliche **Firstichtung**; Abweichungen bis 7° sind zulässig

2.2 Die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 14 und 35° zulässig.

##### 3. Verkehrsflächen

3.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie.

3.2 Straßenbegrenzungslinie

##### 4. Abstandsflächen

4.1 Im Geltungsbereich sind die **Abstandsflächen** gemäß der "Satzung der Gemeinde Schäftlarn über die Tiefe der Abstandsflächen" in der Fassung vom 27.01.2021 zu bemessen.

##### 5. Sonstige Planzeichen

5.1 Grenze des räumlichen **Geltungsbereiches** des Bebauungsplans

5.2 Verbindliche Maße, Angabe in Meter

##### 6. Nachrichtliche Übernahmen

6.1 Soweit der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft, gilt die Örtliche Bauvorschrift zur **Ortsgestaltung** der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV) in der jeweils gültigen Fassung.

6.2 Es gilt die Satzung über die Herstellung von **Stellplätzen (Stellplatzrichtlinien)** der Gemeinde Schäftlarn in der jeweils gültigen Fassung.

6.3 Es gilt die Verordnung der Gemeinde Schäftlarn über den **Schutz des Bestandes an Bäumen** (Baumschutzverordnung, BschVO) in der jeweils gültigen Fassung.

#### Hinweise durch Planzeichen und Text

1. Grundstücksgrenze mit Flurnummer

2. Prinzipskizze Widerkehr mit Darstellung der maßgeblichen Schnittlinie zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe (rot markiert)

3. **Bodendenkmäler**: Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.

4. **Versorgungsleitungen**: Im Planungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.). 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. 0,50 m beidseitig der Kabelachse) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50 m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzligen Bäumen freizuhalten.

5. **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.

6. **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. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - zu entnehmen.

7. **Gefährdung durch Oberflächenwasser**: Aufgrund der potentiellen Gefährdung von wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregen wird empfohlen, die Errichtung wasserdichter Keller (weiße Wanne) zu prüfen und Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann. Lichtgräben sollten nicht zugelassen werden oder gegen eindringendes Wasser geschützt werden. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss ist 25 cm über dem Gelände als Mindestmaß zu errichten.

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind unzulässig.

8. **Grundwasser / Hangschichtwasser**: Angaben zum Vorkommen von Grund- oder Hangschichtwasser liegen nicht vor. Sollte während der Bauphase Grund- oder Hangschichtwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt München zu beantragen.

9. **Freiflächengestaltungsplan**: Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Neben der Lage von Gebäude, Terrassen und Zufahrten sowie der geplanten Durchgrünung, ist ein Höhenplan (Höhenmaße in müNN) mit Darstellung des Bestandsgeländes sowie der geplanten Geländeangleichung vorzulegen.

10. **Altlasten**: Hinsichtlich eventueller Untergrundverunreinigungen wird auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG) hingewiesen.

11. **Artenschutz (I)**: Rodungen sind außerhalb der Brutzeiträume von Vögel vorzunehmen. Rodungen sind zwischen dem 01.03. und 30.09. eines jeden Jahres nicht zulässig.

12. **Artenschutz (II)**: Vor Umbau oder Erweiterung von Bestandsgebäuden sind diese durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Fledermaus- oder Brutvögelquartieren hin zu untersuchen. Sollten Fledermäuse nachgewiesen werden können, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Individuen in Zusammenarbeit mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde München durchzuführen. Die genannten Gutachten und Nachweise sind dem Antrag auf Baugenehmigung beizulegen.

13. **Artenschutzrechtliche Belange (III)**: Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Grundstücksflächen ausschließlich "insektenfreundliche" Lampen mit einem Spektralbereich > 400nm (z.B. LEDs) 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.

14. **Zulässigkeit eines Vorhabens**: Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 34 BauGB.

15. **Baumschutz**: Bei Baumaßnahmen im Nahbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren) zu beachten.

#### Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss**: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.02.2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Öffentlichkeitsbeteiligung**: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.11.2021 hat in der Zeit vom 10.12.2021 bis 26.01.2022 stattgefunden.

3. **Behördenbeteiligung**: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.11.2021 hat in der Zeit vom 10.12.2021 bis 26.01.2022 stattgefunden.

4. **Beratung über eingegangene Stellungnahmen**: Über die Stellungnahmen, die aus den Beteiligungsverfahren zu Ziffer 2 und 3 eingegangen sind, wurde am 23.02.2022 im Gemeinderat abgewogen und beschlossen.

5. **Satzungsbeschluss**: Die Gemeinde Schäftlarn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.02.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.02.2022 als Satzung beschlossen.

Schäftlarn, den 23.02.2022

Christian Fürst  
Erster Bürgermeister



8. **Ausgefertigt**, Schäftlarn, den 24.03.2022

Christian Fürst  
Erster Bürgermeister



9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ~~25. März 2022~~ 25. März 2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.

Schäftlarn, den 25. März 2022

Christian Fürst  
Erster Bürgermeister



Gemeinde Schäftlarn  
Landkreis München

### Einfacher Bebauungsplan Nr. 53 "Winklweg"

gemäß § 13a BauGB

**Planung, Städtebau und Grünordnung:**  
AGL Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung  
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Belinda Reiser

Bad Kohlgrub, den 23.02.2022

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

erstellt: 24.11.2021  
geändert: 23.02.2022



Maßstab 1 : 1000

**AGL**

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung  
Gehweg 1  
D-82433 Bad Kohlgrub  
Tel: ++49 (0) 8845 75 72 630  
Fax: ++49 (0) 8845 75 72 632  
office@agl-proebstl.de  
www.agl-proebstl.de