

Einfacher Bebauungsplan Nr. 61
„Östlich der Zechstraße und westlich der Fischerschlössl straße" in Hohenschäftlarn/Zell
gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 61 "Zechstraße und Fischerschlössl straße" umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a 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. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Wohneinheiten

1.1 Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 0,25 Zulässige **Grundflächenzahl (GRZ),** hier z.B. 0,25:

1.1.2 Die in Ziffer 1.1.1 festgesetzte GRZ darf für die Errichtung von Terrassen um **20%** überschritten werden.

1.1.3 Die in Ziffer 1.1.1 festgesetzte GRZ inkl. der zulässigen Überschreitung für Terrassen gemäß Ziffer 1.1.2 darf durch die **Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO** bis zu einer Gesamt-GRZ 0,5 überschritten werden.
Für das Grundstück des Baufelds 05 eine zusätzliche Überschreitung der zulässigen Gesamtgrundfläche um 70m² ausschließlich für die Errichtung einer rückwärtigen Zufahrt zulässig.

1.1.4 Maximal zulässige **Wandhöhe** (WH) in Meter: 6,30m
Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen der Oberkante (OK) des Fertigfußboden (FF) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
Die OK FF ist auf den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt in Meter über Normalhöhennull zu situieren. Eine Abweichung nach unten ist um bis zu 0,30m zulässig.

671,50 Bezugshöhe für die Situierung der OK FF im untersten Vollgeschoss in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Maximalhöhe, z.B. 671,50

1.1.4 Zulässige **Anzahl der Vollgeschosse**: 2

1.2 Baugrenzen, Bauweise, Mindestgrundstücksgröße, Wohneinheiten

1.2.1 Baugrenze

1.2.2 In den Baufeldern 09, 10 und 11 ist eine offene und eine geschlossene Bauweise zulässig. In den übrigen Baufeldern gilt die **offene Bauweise**. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.2.3 Die **Mindestgröße** für Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 500 m² und 350m² je Doppelhaushälfte.

1.2.4 Pro Wohngebäude sind maximal 2 **Wohneinheiten** zulässig. Für Doppelhäuser gilt höchstens 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte.

2. Anforderungen an die Gestaltung

2.1 verbindliche **Firstrichtung;** Abweichungen bis 7° sind zulässig

3. Verkehrsflächen / Flächen mit Leitungsrechten

3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün

3.2 E Öffentliche Verkehrsfläche, Hinweis: öffentlicher Eigentümerweg

3.3 Straßenbegrenzungslinie

3.4 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

3.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

3.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Fläche mit Trinkwasserleitung der Gemeinde)

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

4.1 Baum zu erhalten; dieser darf weder beseitigt noch beschädigt werden und ist bei Ausfall mit einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsordnung zu ersetzen.

4.2 Auf den Grundstücken der Baufelder 13 bis 18 sind pro errichtetes Einzelhaus mindestens zwei und pro Doppelhaushälfte mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit StU 12/14 oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, im Wuchs zu fördern und fachgerecht zu pflegen. Kappungen und Starkastschnitte sind nicht zulässig. Ersatzfrist: Bestandsbäume, die der Festsetzung entsprechen werden beim Nachweis angerechnet.

4.3 Alle Flächen des Baugrundstücks, die nicht für zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen (sog. Stein-/Schottergärten), insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig. Ebenso unzulässig sind wasserundurchlässige Versiegelungen.

6. Flächen für Stellplätze

6.1 Die **Anzahl und Beschaffenheit der nachzuweisenden Stellplätze** richtet sich nach der kommunalen Satzung zur Herstellung von Stellplätzen in der jeweils gültigen Fassung.
Für die Baufelder 13 bis 18 ist **einer der nachzuweisenden Stellplätze** unmittelbar angrenzend an die private Erschließungsstraße zu situieren und als offener Stellplatz zu gestalten. Dabei gilt:
Im Bereich der Grundstücke der Baufelder 13 und 16 können diese Stellplätze rechtwinklig oder parallel zum Straßenrand errichtet werden.
Auf den Grundstücken der Baufelder 14, 15, 17 und 18 sind diese ausschließlich straßenparallel zulässig.
Eine Abweichung von der Situierung der straßenparallelen Stellplätze kann auf den Grundstücken der Baufelder 15 und 18 ausnahmsweise zugelassen werden.

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Abgrenzung zwischen Teilflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur **GRZ**

7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Abgrenzung von Teilflächen innerhalb der Baugrenzen mit unterschiedlich festgesetzten **Firstrichtungen**

7.4 3,00 Verbindliche Maße, Angabe in Meter

Hinweise durch Planzeichen und Text

1. 1488/7 Grundstücksgrenze mit Flurnummer

2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3. 674 – 674 Höhenpunkte mit Angabe der Höhe in müNHN (Vermessung durch Gemeinde); *rote Punkte dienten als Anhaltspunkt für die Festsetzung der Bezugshöhe (Bestand+10cm=gerundet auf 5er)*
Höhenlinien im Abstand von 1m gemäß DGM1 (www.geodaten-online.de)

4. Nutzungsschablone:

06	Bezeichnung des Baufelds
0,25	Zulässige Grundflächenzahl GRZ
674,40	Bezugshöhe in müNHN zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe

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

6. 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 tiefwurzelnden Bäumen freizuhalten. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für Erdverkabelungen der Versorger vorzusehen.

7. Temporäre Abstellflächen für Mülltonnen: während der Abfuhrzeiten für die Baufelder 13 bis 18: innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entlang der Fischerschlösslstraße eine Gemeinschaftsfläche zur temporären Bereitstellung der Mülltonnen vorzusehen. Pro Baufeld ist eine Fläche von mind. 1,50m² erforderlich. Die Abstellfläche kann im Bereich des Baulands oder im Bereich der privaten Verkehrsfläche situiert werden.

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. 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.

10. 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.) bis mind. 25cm über der natürlichen oder hergestellten Geländeoberfläche so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind unzulässig.

11. 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.

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

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

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

15. Artenschutz (II): Vor Umbau oder Erweiterung von Bestandsgebäuden sind diese durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Fledermaus- oder Brutvogelquartieren 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 beizufügen.

16. Artenschutzrechtliche Belange (III): Bei der Außenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu berücksichtigen (Art. 11 a BayNatSchG). Die Umsetzung sollte gemäß der Recherche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: „Lichtverschmutzung – Ursache für Insektenrückgänge?" von Johannes Voith und Bernhard Hoiß erfolgen (www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith et al 2019 lichtverschmutzung.pdf)

17. Artenschutzrechtliche Belange (IV): Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeit-punkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. http://www.vogelschutzverein.de/glasanflug.html).

18. Baumschutz während der Bauphase: Bei baulichen Maßnahmen und der Garten-/Freiraumgestaltung im Kronen- und/oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten."

19. Wurzelraumvolumina: Bei neu zu pflanzenden Bäumen ist folgender durchwurzelbarer Raum bei einer Mindestfläche von 1,50 m sicherzustellen:

Bäume 1. Wuchsordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³
Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24-36 m³
Bäume 3. Wuchsordnung inkl. Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20-24 m³
Auf unterbauten Flächen können Bäume 3. Ordnung in Pflanzgruben mit einer abweichenden Tiefe von mind. 1,00 m gepflanzt werden.

20. Empfohlene Gehölzarten: Bezüglich der Auswahl geeigneter Baum- und Strauchart wird auf das Merkblatt des Landkreises verwiesen, das unter folgender Internet-Adresse abrufbar ist: https://formulare.landkreis-muenchen.de/cm/cfs/ejectgen?MANDANT=6B&FORMID=3067

21. Bestandsschutz: Für Gebäude, die zulässigerweise vor Inkrafttreten des Bebauungsplans errichtet wurden und den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen, gilt Bestandsschutz. Im Falle eines Neubaus sind die Festsetzungen einzuhalten.

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

23. Baumschutz: Es gilt die Verordnung der Gemeinde Schäftlarn über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung, BaumVO) in der jeweils gültigen Fassung.

24. Abstandsflächen: 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.

25. Plangrundlage und Maßgenauigkeit: Planzeichnung auf der Grundlage der amtlichen digitalen Flurkarte. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwage Differenzen auszugleichen.

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

27. Schnitte: unverbindliche Darstellung der möglichen Einbindung der Gebäude in das Gelände

Verfahrensvermerke

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

2. Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2026 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Der Entwurf wurde im Internet auf der kommunalen Homepage veröffentlicht. Zusätzlich konnten die Planunterlagen in Baumarkt zu den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

3. Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2026 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Beratung über eingegangene Stellungnahmen: Über die Stellungnahmen, die aus den Beteiligungsverfahren zu Ziffer 2 und 3 eingegangen sind, wurde am 22.07.2026 im Gemeinderat behandelt und eine erneute Auslegung unter Verwendung von § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

5. Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Der Entwurf wurde im Internet auf der kommunalen Homepage veröffentlicht. Zusätzlich konnten die Planunterlagen im Baumarkt zu den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

6. Erneute Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

7. Beratung über eingegangene Stellungnahmen: Über die Stellungnahmen, die aus den Beteiligungsverfahren zu Ziffer 5 und 6 eingegangen sind, wurde am ..... im Gemeinderat behandelt und eine erneute Auslegung unter Verwendung von § 3, 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

8. Satzungsbeschluss: Da im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach Ziffer 5 und 6 keine Stellungnahmen vorgebracht wurden, die eine wesentliche Änderungen erforderten, hat der Gemeinderat in der Gemeinderatssitzung vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Schäftlarn, den .....
Christian Fürst
Erster Bürgermeister Siegel

11. Ausgefertigt, Schäftlarn, den .....
Christian Fürst
Erster Bürgermeister Siegel

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

Schäftlarn, den .....
Christian Fürst
Erster Bürgermeister Siegel

Gemeinde Schäftlarn
Landkreis München

Einfacher Bebauungsplan Nr. 61
„Östlich der Zechstraße und westlich der Fischerschlössl straße" in Hohenschäftlarn/Zell

gemäß § 13a BauGB

erstellt: 25.02.2026
geändert: 22.07.2026 (Änderungen im Vergleich zum vorherigen Entwurf in rot gehalten)

Bearbeiter/in:

Prof. em. Dr. U. Pröbstl-Haider
Dipl.-Ing. B. Reiser

Bad Kohlgrub, den 22.07.2026

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Institut für Ökologische Forschung

Gehrnweg 1
82433 Bad Kohlgrub
fon 0049-(0)8845-75 72 630
office@agl-gmbh.com | www.agl-gmbh.com