

Aktualisierung des Bebauungsplans Nr. 12 der Gemeinde Schäftlarn

Begründung

Anlaß der Bebauungsplanfortschreibung

Der bislang rechtsgültige Bebauungsplan Nr.12 in der Fassung vom 9.3.89 sah für die Erschließung des Gewerbegebiets eine Straßenverbindung zwischen St 2071 und Wangener Weg an der Nordwestgrenze von Flur Nr. 314 vor, so daß nordwestlich dieser Erschließung sehr tiefe Grundstücksflächen entstanden.

Nachdem die Gemeinde möglichst kleineren bis mittleren Gewerbebetrieben Gelegenheit zur Ansiedlung im Planbereich bieten will, wurde ein neues Erschließungskonzept favorisiert, welches durch die mittig im Flurstück 313/1 liegende Straßenverbindung zwischen Wangener Weg und St 2071 den Zuschnitt kleinerer, weniger tiefer Grundstücke erlaubt.

Mit der Änderung dieser inneren Erschließung konnte auch der Anschluß an die St 2071 neu überplant werden und zusätzlich ein Straßenanschluß für das geplante Bauhofgelände im nordwestlichen Anschluß an den Instruktionsbereich aufgenommen werden.

Der Anschluß an die St 2071 wird in der Neufassung als Verkehrskreisel ausgeführt. Dieses Straßenbauelement soll den Übergang von anbaufreier Strecke zum Ortseingang verdeutlichen und die Verkehrsgeschwindigkeiten vor der Einfahrt in den Ort reduzieren helfen.

Der spätere Anschluß des Bauhofgeländes von der Verbindungsstraße Wangener Weg- St 2071 ermöglicht die anbaufreie Führung der 2071 vom Anschluß des Gewerbegebiets bis zum Autobahnanschluß im Nordwesten.

Der Wangener Weg selbst wird ausgebaut und erhält auf der Westseite Längsparkbuchten.

Detaillierte Aussagen zur Straßenplanung bezüglich Profilen und Querschnitten können dem Erläuterungsbericht des Ing. Büros Scherer und Kurz vom 10.5.95 entnommen werden.

Erläuterung der geänderten Festsetzungen

Nachdem die Änderung der Erschließung die Einleitung eines neuen Bebauungsplanverfahrens erfordert, wurden einige Festsetzungen der novellierten Baunutzungsverordnung angepaßt, einige Festsetzungen gestrafft und wo notwendig ergänzt.

Der grundsätzliche Planungsansatz, welcher mit der Begründung in der Fassung vom 9.3.89 erläutert wurde, bleibt jedoch Bestandteil dieses Bebauungsplans!

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

1. Das Nutzungsmaß wird nur noch durch GRZ, Wandhöhe und die Zahl der Vollgeschoße geregelt.
2. Die Festsetzungen zur Grünordnung wurden präzisiert, ergänzt und im Hinblick auf die Möglichkeit Stellplätze auch ausserhalb des Bauraums anlegen zu können, differenziert.
3. Für Die Sockelhöhe der Gebäude wurde in Anbetracht der funktionellen Erfordernis von Lieferrampen bei Gewerbegebäuden eine Anhebung auf 1,20 m über Straßenmitte ausnahmsweise zugelassen, die Wandhöhe wurde jedoch belassen.
Zugleich wurde ein Abgrabungsverbot und die gestalterische Behandlung der Sockelzone neu festgesetzt.
4. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden durch Hinweise ergänzt.

Baulanddaten (Stand 1.12.95) auf Grundlage Grundabtretungsplan des Büros Scherer und Kurz:

Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 2,75 ha
- bestehende Erschließungsflächen	ca. 0,60 ha
- Bruttobaulandflächen aus	
Flurnr. 313/1	1,5576 ha
" 314	0,3763 ha
" 314/2	<u>0,2162 ha</u>
Gesamt	2,1501 ha
- Abtretungen für den Straßenneubau und Ausbau aus Flurnr: 313/1	0,2195 ha <u>0,0253 ha</u>
Nettobaulandfläche	1,9053 ha
Abtretung für Kreisverkehr aus Flurnr.: 310	0,0158 ha
	0,0389 ha
Abtretung für Kreisverkehr aus Flurnr.: 313/4	0,0032 ha

Überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen: ca. 1,20 ha

München, den 13.3.96

.....
der Planer

Schäftlarn, den 13.3.96

.....
der 1. Bürgermeister Rühmer