

BL 61/97
Rk. 6.3.2002

BEBAUUNGSPLAN NR. 16

DER GEMEINDE SCHÄFTLARN

BEGRÜNDUNG

Architekten:

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel.089 /295673 fax 089 /2904194

Fassung vom: 25.06.1997

geändert am: 14.1.1998 / 24.2.1999 / 28.07.1999
10.07.2000 REDAKT. 15.11.2000

Bebauungsplan Nr. 16 für den Bereich An der Leiten und Maubergerstraße im Ortsteil Hohenschäftlarn

1. Lage und Topographie des Geltungsbereichs

Der Instruktionsbereich des Bebauungsplans liegt im Ortsteil Hohenschäftlarn nördlich der Bundesstraße Nr. 11 und des S-Bahnhaltepunktes Schäftlarn.

Das Plangebiet wird im Südwesten durch die Starnberger Straße (St 2071) und im Südosten durch die Bahnlinie München - Wolfratshausen begrenzt.

Den nördlichen Abschluss des Geltungsbereiches bilden die nördlich von der Straße „An der Leiten“ erschlossenen Grundstücke.

Der Bereich des ehemaligen Postamts an der Süspitze des Geltungsbereiches wurde bewusst aus dem Instruktionsbereich ausgeklammert und soll zu gegebener Zeit im Rahmen der Orsteingangsgestaltung Hohenschäftlarns von der B 11 aus überplant werden.

Der östliche Bereich des Plangebietes ist überwiegend bebaut und weist z.T. sehr schönen Baumbestand auf, welcher am östlichen Ortsrand als private Grünfläche dargestellt ist.

Der westliche Teilbereich wird von der großen, landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche auf Flur Nr. 7 geprägt, welche ein wesentliches Element des ländlichen Gebietscharakters von Schäftlarns Ortsmitte darstellt und auf Grund seiner Größe bauplanungsrechtlich als Aussenbereich im Innenbereich zu bewerten ist.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen, die vorhandenen Straßenprofile jedoch noch nicht endgültig ausgebaut.

Die Erweiterung des P&R-Platzes am S-Bahnhalt hat derzeit noch provisorischen Charakter (Schotterfläche).

Das Bahngelände ist Bestandteil der Flächen für die Bahn und wurde deshalb aus dem Geltungsbereich ausgeklammert.

Topographie

Der nördliche Geländerand des Geltungsbereiches wird durch einen steilen Südhang geprägt, welcher südlich der Straße „An der Leiten“ sanfter geneigt ist und im Nahbereich der S-Bahnhaltestelle nahezu eben ausläuft.

2. Anlass, Sinn und Zweck des Bebauungsplans Nr. 16

Die Gemeinde wird nicht zuletzt durch den teilweise überalterten Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches immer wieder mit Neu- und Anbauvorhaben konfrontiert, deren Beurteilung nach § 34 BauGB nicht ausreicht, um den ländlichen, größtenteils durch lockere Bebauung geprägten Gebietscharakter zu bewahren.

Zudem entfallen die wasserwirtschaftlichen Beschränkungen bezüglich der Zahl der Wohneinheiten, da die Gemeinde seit dem Jahr 2000 über eine eigene Ortskanalisation im Planungsgebiet verfügt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan will die Gemeinde deshalb die Gebietsentwicklung hinsichtlich ihrer künftigen Dichte lenken und nicht zuletzt durch örtliche Festsetzungen die Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung dort ergänzen, wo dies die besondere (z.B.: topographische) Situation des Geltungsbereiches erfordert.

Hierbei wurden folgende Planungsziele formuliert, welche durch Umsetzung des B-Plans langfristig erreicht werden sollen:

- Festschreibung und Erhaltung positiver städtebaulicher Situationen,
- Erhaltung und Wiederverdeutlichung landschaftsprägender Strukturen (Hangkante, Talmulde am Ortsrand, Obstwiesen),
- Ausweisung von moderaten Erweiterungs- bzw. Neubauflächen mit Anpassung der Bauformen an die topographischen Gegebenheiten,
- Anpassung eventueller Neubauten an die tradierten Bauformen (Einfirstanlagen),

- Langfristige Beseitigung bzw. Umstrukturierung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Bereich der Hangkrone und im Ortsseinfahrtsbereich (z.B. Höhenentwicklung Raiffeisenbank).

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Während der Aufstellung des Bebauungsplans wurde der neue Flächennutzungsplan der Gemeinde erstellt auf dessen Inhalte der Bebauungsplan bereits Bezug nahm.

Mittlerweile wurde am 15.02.2002 der neue Flächennutzungsplan der Gemeinde rechtskräftig, so dass der vorliegende Bebauungsplan sich aus dem neuen Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Erläuterungen des Bebauungsplans

a) Art der Nutzung

Bei der Festsetzung der Art der Nutzung im MD und MI wurden die Vorgaben des Flächennutzungsplans dahingehend differenziert, dass die ansonsten regelmäßig zulässigen Nutzungsarten „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“ ausgeschlossen wurden, da diese Nutzungen dem Gebietscharakter, welcher überwiegend die städtebauliche Struktur eines Einfamilienhausgebietes aufweist, widersprechen und zu städtebaulichen Spannungen führen würden. Dies trifft auch hinsichtlich des Ausschlusses der Ausnahmen unter Ziff. 3 des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zu.

Die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft auf Flur Nr. 7 und deren Einbeziehung in den Bebauungsplan resultiert aus dem Wunsch der Gemeinde (sowie des Grundeigentümers) diese Wiesenfläche, welche schon seit Jahrzehnten der Ortsmitte Hohenschäftlarns ihr typisch dörfliches Gepräge verleiht, auch für die Zukunft zu sichern.

Über diesen städtebaulich, historischen Aspekt hinaus wirkt diese Fläche als grüne Lunge der Ortsmitte und schafft für die nordöstlich davon liegenden Wohnbereiche eine immissionsmildernde Distanz zur St 2071.

Um diese Wiesenfläche einerseits dauerhaft zu sichern, aber andererseits dem landwirtschaftlichen Betrieb noch Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, bestand die Planungserfordernis, die Fläche in 2 Bereiche zu gliedern:

Im Bereich A dürfen im Bereich der bestehenden Hofstelle weitere oder neue Gebäude im Sinne des § 35 BauGB errichtet werden, während der Baubereich B von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten ist.

Die Gemeinde will für diese Bereiche (insbesondere für den Bereich A) keine sonstigen Festsetzungen treffen, sodass dieser Bereich als einfacher, nicht qualifizierter Bebauungsplan anzusehen ist.

Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung.

Da der Gebietscharakter im Wesentlichen durch das äussere Erscheinungsbild der Gebäude und die dazugehörige nicht überbaute Grundstücksfläche geprägt wird, wurden die Festsetzungen mit jenen Parametern getroffen, welche diese Faktoren primär beeinflussen:

- Grundstücksgröße
- Grundflächenzahl
- und Wandhöhe.

Anzahl der Wohnungen

Um den Gebietscharakter, welcher im Allgemeinen Wohngebiet durch eine reine Einfamilienhausbebauung geprägt ist, zu erhalten, wurde eine Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

Festlegung der Mindestgrundstücksgrößen

Mit der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen, soll die städtebauliche Struktur eines von Einfamilien- und Doppelhäusern geprägten Baugebiets mit guter Durchgrünung gefördert werden.

Städtebauliche Aspekte des Bebauungsplanentwurfs

Das Bebauungskonzept beruht auf der sinnvollen Ergänzung der bestehenden Bebauung unter größtmöglicher Schonung des vorhanden Baumbestands.

Die Festlegung der Firstrichtungen wurde überwiegend senkrecht zum Hang gewählt, um die vorhandene Topographie zu steigern und durch Vermeidung regelartiger, parallel zum Hang stehender Baumassen, eine gewisse Durchlässigkeit des Hanggeländes zu erreichen (Durchgrünung, Blickbeziehungen ins Tal, Vernetzung ökologischer Trittsteine usw.).

Diese Festsetzungen der Firstrichtung sind nicht unbedingt mit dem Baubestand identisch und sollen lediglich bei Neubebauung eines Grundstücks Beachtung finden.

Die Satzung enthält weiterhin eine Reihe von örtlichen Festsetzungen für die Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen als Ergänzung zur bestehenden örtlichen Bauvorschrift.

Grünflächen

Um den alten Baumbestand innerhalb des Bebauungsplangebiets zu sichern, wird darauf verwiesen, dass jedem Bauantrag ein Baumbestandsplan und ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen ist.

Immissionsschutz-Maßnahmen

Im unmittelbaren Nahbereich der Bahnlinie, der St 2071 und des Park & Ride - Platzes treten nachts erhöhte, über dem für WA und MI maßgeblichen Orientierungswert liegende Schallimmissionen auf. Eventuelle Beeinträchtigungen durch von der Bahnlinie ausgehenden Erschütterungen wurden untersucht und nur innerhalb eines Streifens von 23 m entlang der Gleisachse als relevant betrachtet. Negative Auswirkungen auf die weiter entfernt liegende Bebauung sind nicht zu erwarten.

Genaue Daten hierzu sind dem schall- und erschütterungstechnischen Gutachten des Ing. Büros Dorsch Consult vom Januar 95 mit der Ergänzung vom 22.8.95 zu entnehmen. Dieses Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

5) Erschließung, Infrastruktur

Die verkehrstechnische Erschließung ist vorhanden. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Schäftlarn. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die Kanalisation der Gemeinde Schäftlarn, welche im Frühjahr 2000 im Planungsgebiet fertig gestellt wurde.

Die Stromversorgung wird durch die Isar-Amper-Werke AG gesichert. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch Erdgas Südbayern GmbH. Der Müll wird durch die Gemeinde beseitigt, bzw. durch einen von der Gemeinde beauftragten Unternehmer.

6) Kinderspielplätze

Da das Plangebiet vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut ist beschränkt sich das Angebot an Kleinkinderspielmöglichkeiten auf die privaten Gartenflächen.

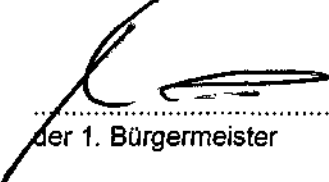
Spielangebote für Kinder über 6 Jahre sind zwar nicht direkt in der unmittelbaren Umgebung vorzufinden, jedoch im Umkreis von 600 m (Spielplatz an der Forststraße, Ecke Birgweg) -1000 m (Spielplatz an der Jahnstraße beim Sportplatz) Entfernung.

München, den 24.2.1999/ 28.7.1999
10.07.2000/ 15.11.2000

der Architekt



Hohenschäftlarn, den 24.2.1999/ 28.7.1999
10.07.2000/ 15.11.2000



der 1. Bürgermeister

Planungsdaten

Gesamtgeltungsbereich des Plangebietes	ca.	65.800 qm
öffentliche Erschließungsflächen	ca.	6.393 qm
private Grundstücksflächen		59.407 qm
private Grünflächen		16.247 qm
private Erschließungsflächen wie Hinterliegererschließungen		1.367 qm
Nettobaulandfläche gesamt		41.793 qm

Neu ausgewiesene Grundflächen	für Wohnen	770 qm
	für Gewerbe auf Fl.nr 1170 Nord	240 qm

neu entstehende Wohnflächen $770 \text{ qm} \times II \times 0,8 =$	1.232 qm
zu erwartender Einwohnerzuwachs aus Neubau : $1.232 \text{ qm} : 50 \text{ qm} = 25 \text{ EW}$	



Landratsamt München • Postfach 95 02 60 • 81518 München

An
Gruppe 8.1.2

im Hause

Öffnungszeiten:

Di. und Do. von 08.00 bis 12.00 Uhr
und Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben flexible Arbeitszeit.
Daher empfehlen wir Ihnen, Termine zu vereinbaren.

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen
7.1.3 – 0061/97/BL

Ansprechpartner/-in
Frau Roth

Durchwahl 089 / 6221-
Tel. 2585
Fax 2639
Zimmer-Nr. E 3.01
München, 19.03.2002
E-Mail: poststelle@lra-m.bayern.de

Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 16 für das Gebiet an der Leiten, Mauberger- und Bahnhofstraße in Hohenschäftlarn der Gemeinde Schäftlarn

Anlagen:

- 1 Bebauungsplan
- 1 Begründung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Schäftlarn hat den o.g. Bebauungsplan am 06.03.2002 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde mit diesem Datum rechtsverbindlich. Die beigefügten Unterlagen sind für die dortigen Akten bestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Roth