

BL 44184
RK. 7.8.92

Bebauungsplan Nr. 18 für den Bereich Garten-, Lechner-, Ulrich von Hassel- und Alpenblickstraße im Ortsteil Ebenhausen

1. Lage, Topographie und Eigentumsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs

Der Instruktionsbereich des Bebauungsplans liegt im Gemeindebereich Schäftlarn, im Ortsteil Ebenhausen zwischen Lechner-, Ulrich von Hassel und Alpenblickstraße. Im Südosten wird der Geltungsbereich durch die Bahnanlagen begrenzt.

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privateigentum und sind größtenteils bebaut.

Das Baugebiet liegt zentral und ist nach Nordwesten hin leicht geneigt. Die einzelnen Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Grundstücke der westlichen Gartenstraße als ebenes Gelände zu bewerten.

Im gesamten Gebiet befindet sich alter, erhaltenswerter Baumbestand.

2. Anlaß, Sinn und Zweck des Bebauungsplans Nr. 18

Das gesamte Gebiet ist fertig erschlossen und überwiegend bebaut. Die großen Grundstücke sind größtenteils villenartig mit geringer Dichte bebaut. Einige dieser Grundstücke sollen geteilt und Einzelhäuser durch Doppelhäuser ersetzt werden. Um diese Verdichtungsbestrebungen in einen geordneten Rahmen zu bringen, ohne den Charakter des Ortsteils Ebenhausen zu verändern, und vor allem, um den wertvollen Baumbestand zu erhalten, beschloß der Gemeinderat am 27.6.75 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf basiert in den Grundzügen auf dem Entwurf vom 4. August 1987. Er wurde jedoch in allen Details komplett überarbeitet.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der größte Teil des Baugebiets wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Norden befindet sich eine Fläche für den Gemeindebedarf (bestehende Katholische Kirche). Das östliche Teilgebiet wird gem. Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.

4. Erläuterungen des Bebauungsplans

a) Art der Nutzung

Der Bebauungsplan sieht als Art der Nutzung überwiegend ein allgemeines Wohngebiet vor.

Im Osten des Baugebiets gegenüber dem Postamt wird ein Mischgebiet festgesetzt, wobei der Wohn- bzw. Gewerbeanteil nicht höher als 70 % betragen darf, um den Charakter eines Mischgebietes zu sichern.

b) Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Im Bereich nord-westlich der Gartenstraße befindet sich eine homogene Bebauung mit großen Grundstücken. Dort wird das Maß der

Nutzung durch die Grundflächenzahl und die maximale Wandhöhe bestimmt. Im Bereich nordöstlich der Gartenstraße liegen Grundstücke mit unterschiedlicher Größe und unterschiedlichem Maß der Nutzung. Hier wird für jeden Baumraum die maximale Grundfläche festgesetzt, wobei die Baudichte vom Ortskern im Osten in Richtung Ortsrand hin abnimmt.

Zusätzlich wird die maximale Wandhöhe festgesetzt. Diese Festsetzung ist notwendig, um das Erscheinungsbild des Ortsrandes nicht zu beeinträchtigen.

c) Städtebauliche Situation

Das Bebauungskonzept beruht auf sinnvoller Ergänzung der bestehenden Bebauung unter größtmöglicher Schonung des wertvollen Baumbestands. Um den villenartigen Charakter des Gebiets beizubehalten wurden Mindestgrundstücksgößen festgesetzt. Ausnahmen von dieser Festsetzung bilden einige bebaute Grundstücke und die Flurnummern 1399/18 und /19, deren Baukörperstellung und somit auch Grundstücksteilung durch den vorhandenen Baumbestand festgelegt wurde.

Im Mischgebiet ist gegenüber der Post ein eingeschossiger Pavillon vorgesehen, um diesen Platz städtebaulich aufzuwerten. In diesem Bereich ist eine Grundstücksumlegung notwendig.

d) Örtliche Festsetzungen

Die Satzung enthält eine Reihe von örtlichen Festsetzungen für die Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen.

Dies erscheint notwendig, da bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern die Einschaltung eines kompetenten Gestaltungsfachmanns nicht gewährleistet ist.

e) Grünflächen

Um den alten Baumbestand innerhalb des Bebauungsplangebiets zu sichern, wird festgesetzt, daß jedem Bauantrag ein Baumbestandsplan und ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen ist. Für die besonders problematischen Grundstücke (Flurnummern 1399/18 und /19) wird ein Baumbestandsplan im Maßstab 1 : 500 mit Eintragung der zu erhaltenden Bäume dem Bebauungsplan beigelegt (Anlage 1). Südlich der Kirche wird ein Teil der Flurnummern 1398/17, /23, /22 und /21 als private Grünfläche festgesetzt, da sich dort besonders dichter, schützenswerter Baumbestand befindet.

f) Kinderspielfläche

Im Bereich der privaten Grünfläche südlich der Kirche befindet sich ein Kinderspielplatz.

g) Immissionsschutz-Maßnahmen

Im unmittelbaren Nahbereich der Bahnlinie treten nachts erhöhte, über dem für WA maßgeblichen Orientierungswert liegende Schallimmissionen auf. Überdies können Beeinträchtigungen durch die von der Bahnlinie ausgehenden Erschütterungen auftreten.

Im Einzelfall sind die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zu beachten.

h) 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 zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Schäftlarn.

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. Alle Erschließungsanlagen sind fertiggestellt.

Hohenschäftlarn, den 4.12.91

Soclova
.....
der Architekt


.....
der 1. Bürgermeister **Röhmer**

Landratsamt München
78 176 - BL 44/84

Schäftlarn

St.
eingetragen
22. 8. 92

Über die

Abteilung *iv. Ba 21.9*

an das

Sachgebiet *B3*

im H a u s e

Rechtskraft des Bebauungsplanes - Nr. 18

für den Bereich *Forster-, Lechner-, Ulrich-v.-Hassel- u. Alpblickstraße*

Anlagen:

1 Bebauungsplan

1 Begründung

Die Gemeinde *Schäftlarn* hat den mit Bescheid vom 26.6.92

des Landratsamtes München Nr. 78 176 - BL 44/84

~~der Regierung von Oberbayern Nr.~~

für rechtsaufsichtlich unbedenklich erklärten Bebauungsplan am 7. 8. 92

gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Die beigelegten Unterlagen sind für die dortigen Akten bestimmt.

München, den *16.9.92*

Sachgebiet 76

Im Auftrag

Philipp

Philipp