

ZL 54/97

Rhr. 3.3.1999

Gemeinde Schäftlarn

Eing. 12. Feb. 1999

i.V. Z. 12.2.

Nr. .... / ..... Beh.

---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 31**  
FÜR DEN BEREICH ÖSTLICH DER ZECHSTR., SÜDLICH ANWÄNDEN UND NÖRDLICH  
DER LECHNER- UND HACKERSTRASSE, ORTSTEIL EBENHAUSEN M= 1:1.000  
**GEMEINDE SCHÄFTLARN**

---

**BEGRÜNDUNG**

---

Architekten:

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

Fassung vom: 25.6.1997

geändert am: 14.1.1998 / 15.07.1998

---

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr.31** Ortsteil Ebenhausen, Gemeinde Schäftlarn

### **1. Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanung**

Der vorliegende Bebauungsplan betrifft einen Teilbereich des Ortsteils Ebenhausen, welcher zum Verwaltungsbereich der Gemeinde Schäftlarn gehört.

Ebenhausen liegt an den mit Eichen und Buchen bewaldeten Hängen, welche den westlichen Talraum der Isar begleiten und zählt aufgrund seiner landschaftlichen Schönheit zu den begehrten Wohnstandorten südlich der Landeshauptstadt München.

Die hervorragende Anbindung des Ortsteils an das öffentliche Nahverkehrssystem des MVV mit eigenem S-Bahn-Haltepunkt, sowie die unmittelbare Nähe überörtlicher Straßenanbindungen (B11, BAB Mü.- GAP.) erhöhten in den letzten Jahren zunehmend den Siedlungsdruck auf diesen Ortsteil, mit der Folge, daß nicht zuletzt aufgrund der explodierenden Grundstückspreise, der großzügige Villen- bzw. Gartenstadtcharakter mehr und mehr verloren geht.

So sieht sich die Gemeinde immer wieder mit Bauanträgen konfrontiert, welche eine Bau- bzw. Wohnungsdichte beinhalten, die der Erhaltung des städtebaulichen Charakters dieses Ortsteils entgegenstehen.

Erschwerend kommt im vorliegenden Planbereich hinzu, daß sich die Bauanträge im Hinblick auf die beantragten Wohnungszahlen und Baudichten an der Terrassenwohnanlage "Isarpark" im Osten des Geltungsbereichs orientieren, welche aus heutiger Sicht eine städtebauliche Fehlentwicklung darstellt. Dies führt dazu, daß die Dichtevorstellungen dieser Wohnanlage auch in den weiter westlich liegenden Baugebieten beansprucht wird und der Charakter des bisher locker bebauten Plangebiets auf Dauer verschwindet.

Die negativen Seiten dieser Entwicklung dokumentieren sich im Verlust bestehender Vegetationsstrukturen (Hecken, Büsche, Bäume), welche dem enormen Flächenbedarf zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs geopfert werden, um die gebietsuntypischen, großen Wohnungszahlen realisieren zu können.

So stehen bisherige Flächenverhältnisse von ca.1000 qm Grund pro 1 WE. einer Wohnungsdichte von bis zu 170 qm Grund/ WE gegenüber.

Da die Gemeinde durch derartige Entwicklungstendenzen den Charakter dieses Ortsteils gefährdet sieht, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 16.6.93 die Aufstellung des vorliegenden B-Plans Nr. 31 beschlossen und am 13.12.95 diesen Aufstellungsbeschluß erweitert.

Mit diesem Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde eine moderate Nachverdichtung des Plangebiets zuzulassen, welche aber stets die Erhaltung des bisherigen Gebietscharakters berücksichtigt.

### **2. Beschreibung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich wird im Westen von der Zechstraße, im Süden von der Lechner- und Hackerstraße und im Norden von der Straße Anwänden begrenzt.

Die östliche Grenze wird im südlichen Teilbereich durch die Grundstücksgrenze des Isar- Wohnparks gebildet, im nördlichen Teilbereich endet der Geltungsbereich mit Ausnahme der Flumr. 1476/2 an den östlichen Grenzen der von der Zechstraße aus erschlossenen Grundstücke.

Das Gelände steigt im Plangebiet von der Hackerstraße von 668 m ü. NN bis 688m ü. NN an, wobei die Steigung unterhalb Anwänden sehr steil und im Westteil entlang der Zechstraße etwas sanfter verläuft.

Mit der Besiedlung des Plangebiets wurde nach und nach in einen Hainbuchenwald eingegriffen, dessen zusammenhängende Gehölzstrukturen nur noch in den steilen Hangbereichen südlich und nördlich Anwänden erhalten sind.

Weitere Vegetationsstrukturen sind in Form geschnittener und freiwachsender Hecken entlang der Einfriedungen vorhanden.

Die Bauformen im Plangebiet sind, wenn auch in unterschiedlicher Form (Satteldächer, Walmdachformen), überwiegend vom geneigten Dach über 1-oder 2 Vollgeschoßen geprägt. In steilen Hanglagen ist oft ein Untergeschoß anzutreffen, welches in den talseitigen Räumen Wohnfunktionen aufweist und aufgrund seiner Lage im Gelände meist schon die Kriterien eines Vollgeschoßes erfüllt (Deckenunterkante im rechnerischen Mittel min. 1,20m über G.OK).

Das Plangebiet ist nur 5-10 Gehminuten vom S-Bahnhof entfernt, auf dem Weg dorthin sind auch die Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs zu finden.

In etwa der gleichen Entfernung liegt die Grundschule an der Fischerschlößelstraße.

### **3. Planungsvoraussetzungen**

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, welcher das betreffende Gebiet als Wohnbaufläche darstellt.

Das Straßenprofil von Anwänden regelt ein eigener Straßen-Bebauungsplan, welcher zum Zweck des Ausbaus dieser und östlich angrenzender Straßen aufgestellt wurde. Der vorliegende Bebauungsplan schließt an diesen Straßen-Bebauungsplan, welcher am 22.2.91 rechtskräftig wurde, nahtlos an.

Das Plangebiet selbst, war Teil eines alten Bebauungsplans aus dem Jahr 1965, welcher aber zwischenzeitlich aufgehoben wurde und durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt wird.

Die gemeindlichen Satzungen über Stellplätze vom 15.1.1998, sowie über die Ortsgestaltung (rechtsgültig mit dem 21.5.1993) gelten weiterhin.

Der Bebauungsplan läßt in Teilgebieten im Gegensatz zur Ortsgestaltungssatzung größere Spielräume bei der Gestaltung der Dachflächen zu, da im Plangebiet traditionell eine größere Vielfalt an Dachformen anzutreffen ist.

### **4. Getroffene Festsetzungen**

#### **4.1 Art der Nutzung**

Die Art der Nutzung wird laut FNP als Allgem. Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, wobei die Ausnahmen des Abs. 3 nicht zugelassen werden, da sie gebietsfremd sind und städtebauliche Spannungen erzeugen würden.

#### **4.2 GR, GRZ, Wandhöhe**

Die Regelung des baulichen Nutzungsmaßes wurde allein durch die maximale Grundfläche sowie durch die Wandhöhe vorgenommen, da diese beiden Faktoren das städtebauliche Erscheinungsbild ursächlich prägen.

Bei Grundstücken, welche bereits bebaut sind, oder bei denen aufgrund des Grundstückszuschnitts, der Erschließung oder der Grundstücksgröße keine weiteren Teilungen zu erwarten sind, wurden in die Bauräume direkt die maximalen Grundflächen eingetragen.

Bei Grundstücken, welche aufgrund ihrer Größe eine künftige Teilung und Nachverdichtung erwarten lassen, wurde eine Grundflächenzahl festgesetzt, welche die überbaute Fläche ins Verhältnis zur Grundstücksgröße setzt, so daß bei späteren Teilungen gleiche Verhältnisse entstehen.

Hierbei wurde eine Abstufung der Grundflächenzahlen von Ost nach West sowie von ebenen zu geneigten, stark bewaldeten Grundstücksflächen vorgenommen.

#### 4.3 Baugrenzen

Die Baugrenzen zeichnen im allgemeinen den Gebäudebestand nach und zeigen, wo noch möglich, Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten auf, welche den Vegetationsbestand nicht stören.

In Einzelfällen, liegen bestehende Gebäudeteile ausserhalb der Baugrenzen (z.B. Flurnr.: 1470, 1470/2). Diese könnten bei Inanspruchnahme neuen Baurechts (also Abbruch des Bestands und Neubau) nicht mehr an der gleichen Stelle errichtet werden.

Solange diese Gebäude aber nicht abgebrochen werden, genießen sie vollen Bestandsschutz.

#### 4.4 Örtliche Festsetzungen

Hinsichtlich der Gebäude- und Freianlagengestaltung beschränken sich die örtlichen Festsetzungen auf Regelungen zum Bauen im Hanggelände und der Ausführung der Sockelzone, da alle weiteren Gestaltungsanforderungen in der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung geregelt sind. Diese besitzt auch für das Planungsgebiet Gültigkeit.

Mit dem Wunsch, mehrere Wohneinheiten innerhalb der zulässigen Einzel- oder Doppelhäuser unterzubringen, als bisher im Einfamilienhausbau üblich, entsteht regelmäßig die Problematik der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Um den örtlichen Gartenstadtcharakter zu wahren, wurde deshalb eine Obergrenze für die selbständigen, oberirdischen Stellplätze eingeführt, welche sich am bisher üblichen Bedarf der Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausnutzung orientiert.

Beabsichtigt ein Bauwerber demgegenüber eine höhere Wohnungsdichte, so muß er den Mehrbedarf an Stellplätzen in einer Tiefgarage unterbringen oder diese innerhalb des Gebäudes integrieren.

#### 5. Erschließung

Nachdem das Planungsgebiet überwiegend bebaut ist, sind sämtliche technische Erschließungseinrichtungen und die öffentlichen Erschließungsflächen vorhanden.

#### 6. Kinderspielmöglichkeiten

Das Spielangebot für Kinder unter 6 Jahren beschränkt sich in dem vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten Gebiet auf die privaten Gartenflächen.

Für Kinder über 6 Jahre gibt es in der näheren Umgebung den Spielplatz der evangelischen Kirche an der Zechstraße südwestlich des Plangebiets, sowie den öffentlichen Spielplatz bei der Grundschule an der Fischerschlüsselstraße nordöstlich des Geltungsbereichs.

München, den 14.1.1998 / 15.07.1998

.....  
der Planer

Schäftlarn, den 14.1.1998 / 15.07.1998

.....  
der 1. Bürgermeister Rühmer

## Bebauungsplan Nr. 31

### Planungsdaten

Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 34.027 qm

#### öffentliche, bzw. öffentlich gewidmete Erschließung:

Teilfl. aus 1483 21 qm

Teilfl. aus 1470 84 qm

1471/1 123 qm

1470/4 207 qm

1396/25 288 qm

723 qm

Nettobauland gesamt 33.304 qm

überbaubare Grundflächen gesamt 5.538 qm

davon Neuausweisungen ca. 1.200 qm

zu erwartende Wohnflächen:  $1.200 \text{ qm} \times 11 \times 0,8 = 1.920 \text{ qm}$

zu erwartender Einwohnerzuwachs aus Neubau:  $1.920 \text{ qm} : 50 = 38 \text{ EW}$

Landratsamt München

7.1.3 - BL 54/97

Schäftlarn

eingetragen  
St. 31.V.99

Über die

Abteilung 8

Abteilung 7

Sachgebiet 8.1

Sachgebiet 7

Gruppe 8.1.3

Gruppe 7.1.2

an Gruppe 8.1.2

im Hause

19.4.  
20.4.  
26.4.  
25.5.  
25.5.

I. Fr. Karl  
2. Eintragung  
4. Gr. 7.1.2  
erl. am 19.5.99 SK

**Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 31 für den Bereich östlich der Zechstraße, südlich der Straße Anwänden und nördlich der Lechner- und Hackerstraße in Ebenhausen**

Anlagen:

1 Bebauungsplan

1 Begründung

Die Gemeinde Schäftlarn hat den mit Bescheid vom 20.01.1999

des Landratsamtes München Nr. 7.1.3 - BL 54/97

für rechtsaufsichtlich unbedenklich erklärten Bebauungsplan am 03.03.1999

gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Die beigefügten Unterlagen sind für die dortigen Akten bestimmt.

München, den 12.04.1999

Gruppe 7.1.3

Im Auftrag

*Weiderer-Winnerl*

Weiderer-Winnerl