

BL 21/99
Rk. 30.11.2001

BEBAUUNGSPLAN NR. 36
DER
GEMEINDE SCHÄFTLARN
FÜR DAS GEBIET RÖSSLSTRASSE UND ADALBERT-STIFTER-RING IN ZELL

BEGRÜNDUNG

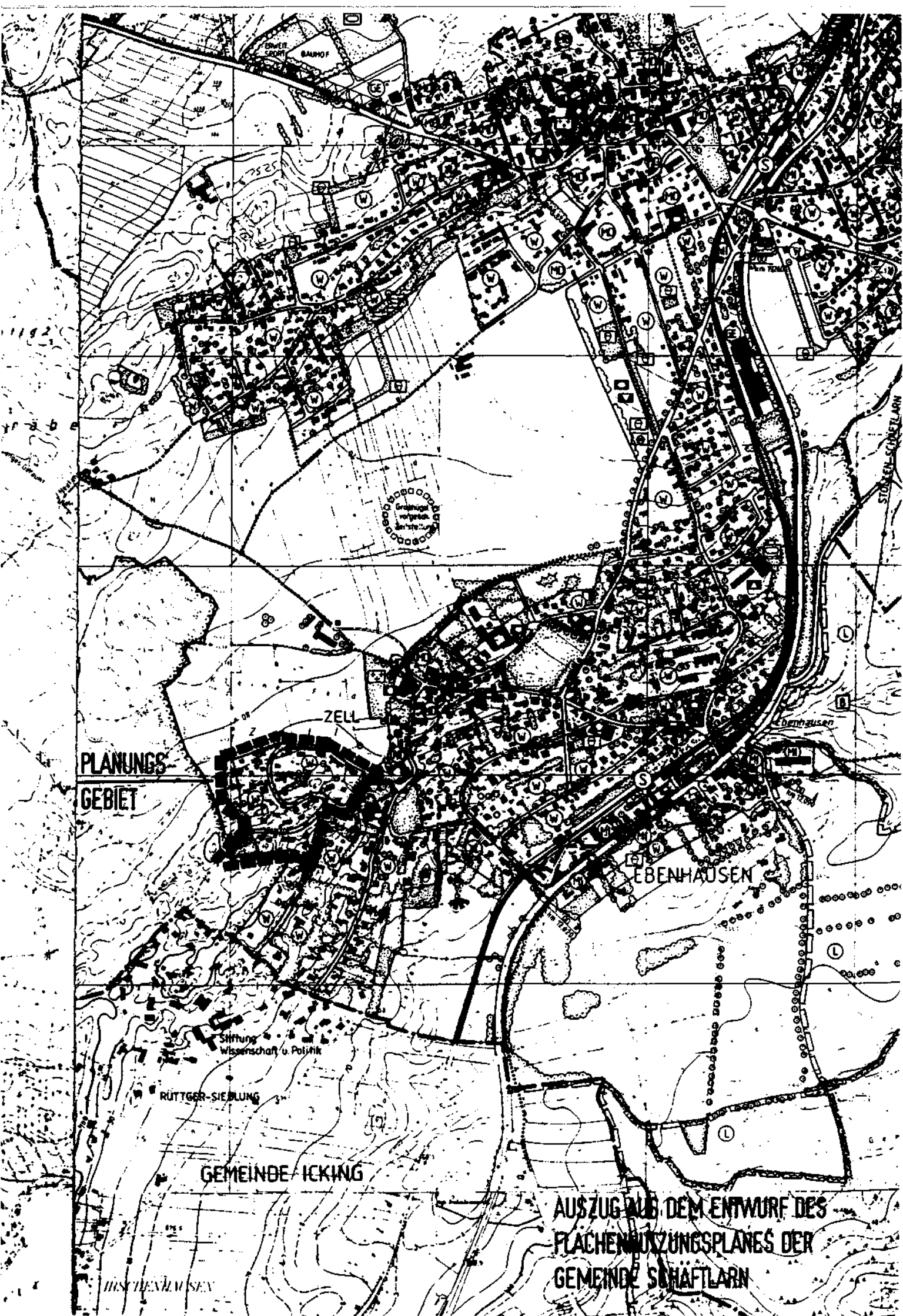
M = 1 : 1000

Architekten:

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

Fassung vom: 24.2.1999

geändert am: 21.07.1999
10.07.2000 REDAKTIONELL



Bebauungsplan Nr. 36 für den Bereich Rößlstraße und Adalbert-Stifter-Ring im Ortsteil Zell, Gemeinde Schäftlarn

Anlaß, Sinn und Zweck der Bebauungsplanung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 36 betrifft einen Teilbereich des dörflich geprägten Ortsteils Zell in Ebenhausen, welcher zum Verwaltungsbereich der Gemeinde Schäftlarn gehört.

Wie in allen überwiegend bebauten Gebieten, sind auch in diesem Gebiet Nachverdichtungsbestrebungen vorhanden, um z.B. der wachsenden Familie Raum zu geben, oder mehreren Generationen einer Familie das Wohnen auf dem gemeinsamen Grundstück zu ermöglichen.

Die Gemeinde unterstützt diese Wünsche soweit möglich, möchte diese jedoch in städtebaulich geregelte Bahnen gelenkt wissen, damit der dörfliche, locker bebaute Charakter des Baugebiets nicht verloren geht.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde in der Sitzung am 8.5.1996 die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans beschlossen.

Beschreibung des Geltungsbereichs

Topographie

Das betreffende Plangebiet liegt auf dem Nordwesthang eines Höhenrückens, welcher das Isartal im Westen begrenzt und einen Höhenunterschied von 689 m - 699 m ü. NN aufweist.

Die südliche und westliche Grenze des Geltungsbereichs reichen bis fast an die Waldkante des Irschenhausener Holzes heran.

Von der Nordgrenze aus öffnet sich der Blick über den unverbauten Wiesengrund bis hin zum Ortsteil Hohenschäftlarn, mit seiner die Dorfsilhouette bestimmenden Kirche.

Die östliche Grenze verläuft entlang der Rößlstraße bzw. der Max-Rüttgers-Straße, welche das Plangebiet von den zum Isartal orientierten Südosthängen trennen.

Bebauung

Das Gebiet ist von einer dörflichen, lockeren Bebauung geprägt, vorwiegend in Form freistehender Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser.

Dichtere Bauformen wie der 3-Spanner auf Flurnr. 1559/15 sind dabei die Ausnahme.

Aufgrund der vorbeschriebenen Höhenunterschiede wurden zahlreiche Gebäude als eingeschossige Gebäude mit einem über einem Kniestock ausgebauten Dachgeschoß und einem Untergeschoß errichtet, letzteres enthält zum Teil Wohnfunktionen.

Hierbei entstehen teilweise häufig 2-geschoßige Ansichtsflächen mit Wandhöhen bis zu 6 m.

Vegetation

Die Vegetationskulisse wird im wesentlichen von den Obstbaum- und Heckenpflanzungen der privaten Hausgärten bestimmt, wobei einige Großbäume, so wie auf Flurnr. 1559/13 Nordteil, über die Grundstücksgrenzen hinaus quartiersprägend sind.

Einen starken Rahmen bildet auch die Waldkante des Irschenhausener Holzes, einem Eichen-Hainbuchenwald, welcher im Süden direkt und im Westen, bis auf eine kleine Wiesenfläche, an das Planungsgebiet heranreicht.

Am Südwestende des Siedlungsgebietes existiert ein kleiner Weiher, der mit seiner Umgebung bereits Bestandteil der amtlichen Biotopkartierung ist.

Insgesamt profitiert der Planbereich von der landschaftlich reizvollen Umgebung vor der Haustüre, welche den Anwohnern alle Möglichkeiten der Naherholung und den Kindern ein interessantes Gelände zum Spielen in der Natur bietet.

Als negative Bestandssituation ist auf die vielen Thujenhecken entlang der Einfriedungen zum öffentlichen Raum hinzuweisen.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan kann im wesentlichen aus dem alten, noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden und entspricht auch den Darstellungen des neuen FNP- Entwurfs, welcher den Instruktionsbereich als Wohnbaufläche darstellt.

Lediglich der Streifen zwischen der Waldkante im Westen, sowie der davon östlich bestehenden Bebauung, wird nicht mehr als Fläche für die Landwirtschaft, sondern als private Grünfläche ausgewiesen. Diese Modifikationen ist bereits Inhalt der aktuellen FNP-Fassung.

Festsetzungen

Art der Nutzung

Da es sich um ein Wohnviertel ohne jede gewerbliche Einrichtung handelt, sieht der Bebauungsplan die Festsetzung "Reines Wohngebiet" vor.

Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird ausschließlich durch die Festsetzung der Wandhöhe (bei geneigtem Gelände auf der Talseite), sowie die maximale Grundflächenzahl geregelt, da diese beiden Parameter ursächlich für das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets sind.

GRZ

Eine Analyse der bestehenden Situation der Überbauung ergab, daß die GRZ durchschnittlich 0,15 beträgt und bei einigen wenigen Grundstücken 0,18 erreicht.

Anhand der letztgenannten Grundstücke, kann man aber auch erkennen, daß dies (GRZ 0,18) als absolute Obergrenze gelten muß, um den dörflichen Siedlungscharakter zu erhalten.

Baugrenzen

Wesentliches Anliegen des Bebauungsplans ist es, die bauliche Entwicklung nach Westen zu begrenzen, um ausreichende Waldabstandsflächen zu erhalten.

Insofern wurde als Richtschnur für diese Entwicklung der Baubestand auf Flurnr. 1559/7 und 1612 herangezogen, um eine Entwicklungsgrenze nach Westen zu definieren.

Die sonstigen Baugrenzen orientieren sich, wo sinnvoll, am Bestand und zeigen dort wo möglich, Erweiterungsmöglichkeiten auf, welche den Baumbestand respektieren.

Einige wenige Baugrenzen stellen die Genehmigungssituation von Bauvorhaben dar, welchen die Gemeinde das Einvernehmen während der B-Planaufstellung erteilte, so bei Flurnr. 1559/13 und 1559/18.

Wandhöhe

Als Wandhöhe wurden je nach Geländesituation, die Obergrenzen vergleichbarer Baukörper der Umgebung auch für weniger hohe Baubestände zugelassen um geringfügige Erweiterungen durch den Dachgeschoßaufbau zu ermöglichen.

Städtebauliche Fehlentwicklungen in der Höhenentwicklung (wie z.B. auf Flurnr. 1612/3) wurden zurückgestuft, ohne dabei die Geschoßflächen zu schmälern.

Die in großen Teilen des Geltungsbereiches festgesetzte Wandhöhe von 5,5 m nimmt Bezug auf den zahlreich vorhandenen Gebäudetypus mit E + Kniestock, welcher jedoch im Traufbereich meist zu unglücklichen Fassadenproportionen führt und oft nicht ohne Gauben Gegengiebel oder derartige Dachaufbauten auskommt.

Bei einer Wandhöhe von 5,5 m können 2 Vollgeschosse (bzw. I + U) ohne ausgebautes Dach erstellt werden und das oberste Vollgeschoß als raumhohes Kniestockgeschoß mit normaler vertikaler Befensterung auf

der Traufseite ausgeführt werden. Die Anordnung von Gauben wird dadurch nicht mehr notwendig, eine ruhige Dachlandschaft wird dadurch gefördert.

Vollgeschoss

Das Planungsgebiet weist eine Reihe von Gebäuden auf, die der bewegten Topographie durch die Anlage von Untergeschossen oder Halbggeschossen folgen. Diese geländebezogene Bauweise soll auch künftig durch die Festsetzung einer Kombination von Vollgeschossen und vollgeschossigen Untergeschossen erhalten bleiben, insbesondere dort, wo das Gelände innerhalb eines Bauraums einen Niveauunterschied von 2-3 m aufweist.

Grundstücksgrößen und Grundstücksteilungen

Um den locker bebauten Charakter des Geltungsbereiches mit seinen z.T. großzügigen Gärten zu erhalten, wurden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, welche u.a. regeln, ab welcher Größe ein Grundstück noch real geteilt werden kann. Innerhalb des Geltungsbereiches bieten sich einige wenige Grundstücke aufgrund ihrer Größe und Lage zur öffentlichen Erschließungsfläche für eine Teilung zum Zwecke der Errichtung eines Doppelhauses an:

Flurnr.: 1559, 1559/3, 1559/4, 1559/8, 1559/11, 1559/12, 1559/14 u. 1612/3.

Da die Gemeinde die Grundstücksteilungen in ihren städtebaulichen Auswirkungen und ihrer Zweckmäßigkeit weiterhin steuern möchte, wurde die gemeindliche Genehmigung für deren Wirksamkeit als Erfordernis per übergeordneter Satzung bereits geregelt.

Grünordnung

Konkrete Festsetzungen zur Grünordnung mit Pflanzlisten und dergl. haben sich innerhalb privater Grünflächen als wirkungslos erwiesen.

Deshalb wurden lediglich Festsetzungen zur Größe bzw. Zahl der Pflanzungen vorgenommen, welche insbesondere bei Neubauvorhaben nachzuweisen sind.

Den negativen Erscheinungsbildern straßenbegleitender Koniferenhecken wird durch eine Ausschußfestsetzung Rechnung getragen.

Örtliche Festsetzungen zur Baugestaltung

Da die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde die wesentlichen Anforderungen an die Gebäudegestalt bereits zum Inhalt hat, wurden nur noch Festsetzungen zum Bauen im Hanggelände getroffen.

Ruhender Verkehr

Hinsichtlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs wurde auf die neuesten Satzungsvorschriften der Gemeinde verwiesen.

Erschließung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und komplett erschlossen.

Bislang privatrechtlich geregelte Erschließungen, wie Stiche mit eigenen Flurnummern zu Hinterliegern usw., erhalten mit Rechtskraft des Bebauungsplans, die planungsrechtliche Sicherstellung in Form öffentlich gewidmeter Eigentümerwege. An der Nutzung oder Verkehrssicherungspflicht ändert dies nichts.

München, den 24.2.1999/ 21.07.1999
10.07.2000 red./ 13.12.2000

der Planer



Schäftlarn, den 24.2.1999/ 21.07.1999
10.07.2000 red./ 13.12.2000

der 1. Bürgermeister

Planungsdaten zum B-Plan Nr. 36
Aufstellung der im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke
Dichteangaben des Bestands zum Planungszeitpunkt

Flurnr.:	Grundst.größe: davon Bauland derzeitige GR ca.			GRZ	Bemerkungen:
1559	1.803 qm	wie vor	280 qm	0,15	
1559/2	881 qm	" "	152 qm	0,17	
1559/3	1.960 qm	" "	180 qm	0,09	
1559/4	2.061 qm	" "	162 qm	0,08	
1559/5	1.547 qm	" "	108 qm	0,07	
1559/6	1.140 qm	" "	200 qm	0,18	
1559/7	1.244 qm	1.058 qm	90 qm	0,09	
1559/8	2.216 qm	1.690 qm	80 qm	0,05	
1559/9	2.161 qm	1.300 qm	140 qm	0,11	
1559/10	1.025 qm	wie vor	152 qm	0,15	
1559/11	1.425 qm	wie vor	150 qm	0,11	
1559/12	1.537 qm	wie vor	180 qm	0,12	
1559/13	805 qm	wie vor	117 qm	0,15	
1559/14	1.512 qm	wie vor	-----	-----	unbebaut
1559/15	1.434 qm	wie vor	234 qm	0,16	
1559/16	1.546 qm	wie vor	250 qm	0,16	
1559/17	3.160 qm		-----	-----	Straße
1559/18	226 qm		-----	-----	Stichweg
1559/19	1.264 qm	wie vor	200 qm	0,16	Bauantrag genehmigt
1559/20	1.001 qm	" "	117 qm	0,12	
1559/21	107 qm		-----	-----	Stichweg
1559/23	969 qm	wie vor	81 qm	0,08	
1559/24	157 qm		-----	-----	Stichweg
1559/25	854 qm	wie vor	137 qm	0,16	
1559/26	34 qm		-----	-----	Straßenstück
1559/27	846 qm	wie vor	131 qm	0,15	
1559/28	583 qm	wie vor	98 qm	0,17	
1559/29	12 qm		-----	-----	Weg
1559/30	19 qm		-----	-----	Weg
1559/31	805 qm	wie vor	100 qm	0,12	neues Flurstück !
1561	89 qm		-----	-----	Weg
1610	794 qm	wie vor	150 qm	0,19	
1610/1	1.055 qm	" "	180 qm	0,17	
1610/5	773 qm	" "	109 qm	0,14	
1610/6	904 qm	" "	145 qm	0,16	
1610/7	971 qm	" "	170 qm	0,18	
1611/2	1.061 qm	" "	104 qm	0,10	
1611	1020 qm	" "	90 qm	0,09	
1612	1.237 qm	920 qm	240 qm	0,19	
1612/2	826 qm	wie vor	145 qm	0,18	
1612/3	1.235 qm	wie vor	155 qm	0,13	
1562 ca.	1.230		-----	-----	Straße Teilstück
1562/4 ca.	300 qm		-----	-----	Teilstück Weg
1608	809 qm	wie vor	99 qm	0,12	
1608/3	651 qm	" "	95 qm	0,15	
1608/4	1.005 qm	" "	160 qm	0,16	
1608/5	800 qm	" "	141 qm	0,18	
1608/6	800 qm	" "	141 qm	0,18	
1618 Teilfl.ca.	4.360 qm		-----	-----	Biotop
1623 Teilfl.ca.	258 qm		-----	-----	private Grünfläche Forst

Gesamtfläche 54.512 qm

Geltungsbereich

Auflistung der maximal zulässigen Wandhöhen und Vollgeschoßzahlen

Flurnr.:	max. Wandhöhe:	Zahl der Vollgeschosse
1559	6,5	I + U
1559/2	6,5	I + U
1559/3	6,5	I + U
1559/4	6,5	I + U
1559/5	6,5	I + U
1559/6	6,5	I + U
1559/7	5,5	II
1559/8	5,5	II
1559/9	5,5	I + U
1559/10	5,5	II
1559/11	5,5	II
1559/12	5,5	II
1559/13	5,5	II
1559/14	5,5	II
1559/15	5,5	I + U
1559/16	5,5	II
1559/19	5,5	II
1559/20	5,5	II
1559/23	6,5	II
1559/25	5,5	I + U
1559/27	6,5	I + U
1559/28	5,5	I + U
1559/31	5,5	II
1610	5,5	II
1610/1	5,5	II
1610/5	5,5	II
1610/6	5,5	II
1610/7	5,5	II
1611/2	6,0	I + U
1611	5,5	II
1612	5,5	II
1612/2	6,0	I + U
1612/3 Ostteil	6,0	II
1612/3 Westteil	5,5	II
1608	6,0	II
1608/3	6,0	II
1608/4	6,0	II
1608/5	6,0	II
1608/6	6,0	II



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 – 0021/99/BL

Ansprechpartner/-in
Herr Philipp

Durchwahl Zimmer-Nr. München,
089 / 6221-
Tel. 2584 E 3.16 11.01.2002
Fax 2639
E-Mail: poststelle@lra-m.bayern.de

Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 36 „Rößlstraße und Adalbert-Stifter-Ring“ in Zell der Gemeinde Schäftlarn

Anlagen:

- 1 Bebauungsplan
- 1 Begründung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Schäftlarn hat am 30.11.2001 die Genehmigung des o.g. Bebauungsplanes 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

Philipp