

Gemeinde

Schäftlarn

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 46 Steinberg/Kurzweg

Rechtskräftige Ausfertigung

Aktenzeichen: 7.7.3-0050/2014/1BL

Rechtskräftig seit 21.1.2015

Exemplar für ~~Einfachplanung~~ / ~~Bauvortrag~~ des
Landratsamtes München

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-46

Bearb.: Carsten Schwunck

Plandatum

22.04.2015

Begründung

Inhalt

- | | |
|----|--|
| 1 | Geltungsbereich |
| 2 | Planungs- und baurechtliche Vorgaben |
| 3 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung |
| 4 | Größe des Gebiets, Lage im Gemeindegebiet und Bewertung des Bestands |
| 5 | Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung |
| 6 | Festsetzungen zu Bauweise und baulicher Gestaltung |
| 7 | Grünordnung, Eingriffsregelung und Flächenbilanz |
| 8 | Umweltbericht |
| 9 | Erschließung und Infrastruktur |
| 10 | Auswirkungen und Umsetzung des Bebauungsplans |

Die Gemeinde Schäftlarn hat am 30.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 46 „Steinberg / Kurzweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 246, 246/1, 246/2, 246/3, 246/4, 246/5, 249 Teilfläche, 250, 250/2, 250/4, 250/7, 250/8 und 252/2 in der Gemarkung Schäftlarn der Gemeinde Schäftlarn.

2 Planungsrechtliche und baurechtliche Vorgaben

Das Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schäftlarn als Fläche für Wohnen und auf der Flurnummer 250 und 250/8 als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs.2 Nr.2 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Wesentlichen schon bebaut.

3 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Das zu überplanende Gebiet ist geprägt durch eine in die Jahre gekommen Bebauung auf heute unüblich großen Grundstücken mit großen prägenden Freiflächen nach Süden.

Das Grundstück 246/1 wurde verkauft, das bestehende Gebäude soll abgerissen werden und einer Neubebauung zu geführt werden.

Derzeit ergibt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Für eine Teilfläche der Flurnummer 246/5 liegt bereits ein genehmigter Vorbescheid vor.

Gemäß dem Beschluss des Gemeinderates sollen die südlichen Freiflächen erhalten und der Bestand im Wesentlichen festgeschrieben werden.

Als Abschluss der Bebauung gegenüber des angrenzenden westlichen Außenbereich wird die private Grünfläche auf den Fl.Nrn. 246/5 und 246 als Streuobstwiese festgesetzt um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft gegenüber dem Baugebiet herzustellen.

4 Größe des Gebiets, Lage im Ort und Bewertung des Bestands

Das Gebiet liegt nahe dem zentralen Versorgungsbereich Hohenschäftlarn, der sich um S-Bahn-Haltestelle und B 11 entwickelt hat (1.000 m).

Das Gebiet ist bereits mit einer Wohnnutzung bebaut und voll erschlossen.

Das Grundstück ist nach Kenntnis der Gemeinde frei von Altlasten und Denkmälern.

Der Geltungsbereich umfasst etwa 15.100 m². Das Gelände ist von Norden nach

Süden geneigt. Die Höhenschichtlinien wurden im Bebauungsplan übernommen.

5 Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung

Als Art der Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Zulässig sind Gebäude als Einzelhaus. Da es sich bei den vorhandenen Grundstücken um außergewöhnlich große Grundstücke handelt die in Ihrer Randlage in einem bereits landwirtschaftlichen geprägten Kontext steht, werden ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs.3 Nr. 2 BauNVO zugelassen. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden folgende Betriebe, die eine zusätzliche Verkehrsbelastung bedingen, auf Grund des eingeeengten Straßenverlaufs ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Für diese Betriebe sind in der Gemeinde geeignete Grundstücke vorhanden.

Die bauliche Dichte wird über die GRZ und die Baugrenzen geregelt.

Die bauliche Dichte soll eine max. GRZ von 0,15 nicht überschreiten und die max. Wandhöhe wird von einem festgelegten Höhenbezugspunkt auf 6,15 m festgesetzt. Es dürfen max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude entstehen. Damit soll der Charakter des Gebietes, welches durch eine Bebauung mit max. 2 Wohneinheiten geprägt ist, erhalten werden und eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Gebietes eingeschränkt werden.

6 Festsetzungen zu Bauweise und baulicher Gestaltung

Hier wird die ortsplanerische Struktur der bestehenden Bebauung in der Form von Festsetzungen übernommen. Die Dachneigung wird bis zu max. 30° festgesetzt. Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

Für das Gelände wurde eine Höhenvermessung vorgenommen und je eine Geländehöhe an einem Gebäudepunkt über NN ermittelt und festgelegt. Von diesem festgelegten Höhenbezugspunkt wird die festgesetzte Wandhöhe ermittelt. Je nach Geländeverlauf kann die sichtbare Wandhöhe variieren.

7 Grünordnung, Eingriffsregelung und Flächenbilanz

7.1 Es entsteht insgesamt keine Verschlechterung der Umweltbilanz gegenüber einer Beurteilung gemäß § 34 BauGB, so dass vom Nachweis einer weiteren Eingriffsregelung abgesehen wird.

7.2 Zur Ortsrandeingrünung im Westen ist eine private Obstbaumwiese vorgesehen. Für die Eingrünung gegen Norden sollen die Bestandsbäume erhalten werden.

7.3 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 15.100 m ²
davon WA (neu)	ca. 15.100 m ²
GRZ	maximal 0,15

8 Umweltbericht

Auf Grund der baurechtlichen Situation des geplanten Baugebiets konnte die Gemeinde sich für diese Aufstellung des Bebauungsplans für ein Verfahren gemäß § 13a BauGB entscheiden.

Es gibt weder Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt werden, noch ist angesichts der normalen Gartengestaltung und Nutzung des Grundstücks davon auszugehen, dass Pflanzen- oder Tierarten mittels einer „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (SaP) zu erheben wären.

9 Erschließung und Infrastruktur

Das Baugebiet wird über die Straßen Steinberg und Kurzweg erschlossen. Die technische Infrastruktur ist vorhanden. Schäftlarn besitzt eine ausreichende Wasserversorgung und eine eigene hochwertige Abwasserentsorgung.

Für die vorgesehene Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund wird Aufnahmefähigkeit vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138 Anhang B, exemplarisch an ausgewählten Stellen nachgewiesen.

10 Auswirkung und Umsetzung eines Bebauungsplans

Mit einer baulichen Nutzung des Gebiets im Sinn der Bebauungsplanfestsetzungen ist in kurz- bis mittelfristigen Zeiträumen zu rechnen.

11 Planfertiger

Die Gemeinde Schäftlarn ist Mitglied des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München. Sie hat die Geschäftsstelle beauftragt, den Bebauungsplan gemäß Beschlüssen des Gemeinderats und Vorgaben der Gemeindeverwaltung auszuführen.

Schäftlarn, 22.04.2015


Dr. Matthias Ruhdorfer
1. Bürgermeister