



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 9a, Zechstraße/ Gerhart-Hauptmann-Weg

Fassung vom: 24.05.2017
Geändert am: 11.10.2017

Planfertiger Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel.: 08179 / 925540
Fax: 08179 / 925541

Auskünfte: Gemeinde Schäftlarn - Bauamt -
Starnberger Straße 50, 82069 Hohenschäftlarn
Tel.: 08178 / 9303 - 0
Fax: 08178 / 4271

Rechtskräftige Ausfertigung

Aktenzeichen: Y. A-0043 170471121

Rechtskräftig seit 15.11.2017

Exemplar für Bauleitplanung / Bauvollzug des
Landratsamtes München

Inhalt:

- A) Lage des Plangebietes, bestehendes Baurecht und Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes
- B) Landes- u. Regionalplanung, Flächennutzungsplan
- C) Art und Maß der zulässigen Bebauung, Baugestaltung
- D) Erschließung, Garagen und Stellplätze
- E) Grünordnung
- F) Immissionsschutz

A) Lage des Plangebietes, bestehendes Baurecht und Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9a liegt nördlich des Gerhart-Hauptmann-Weges und östlich der Zechstraße und umfasst die Grundstücke 1500/2 (Teilfläche), 1500/3, 1500/4, 1500/5, 1500/6, 1500/7, 1500/8, 1500/9, 1500/10 und 1500/11 in der Gemarkung Schäftlarn. Darüber hinaus sind Teilflächen der Flurstücke 1492, Gemarkung Schäftlarn (= Gerhart-Hauptmann-Weg) und 1489, Gemarkung Schäftlarn (= Zechstraße) in den Geltungsbereich eingeschlossen.

Der hier aufgestellte Bebauungsplan liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 „westlich Zech- und nördlich Lechnerstraße, östlich Neufahrner Straße“ vom 24.08.1993 und ersetzt diesen in seinem Geltungsbereich. Der Flächenumfang des Bebauungsplanes Nr. 9a umfasst ca. 1,39 ha.

Bestandssituation und Zielsetzungen des Bebauungsplanes

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 sieht für den Planbereich die Errichtung von Wohnbebauung vor, die heute bereits weitgehend realisiert ist.

Für die Zechstraße, die auf dem Flurstück 1489, Gemarkung Schäftlarn liegt, setzt der bestehende Bebauungsplan teilweise öffentliche Verkehrsfläche, teilweise Straßenbegleitgrün fest. Zudem fällt auf, dass das genannte Flurstück im Norden deutlich breiter ist als im Süden. Dies hat dazu geführt, dass der im Norden an der Zechstraße vorhandene Gehweg nach Süden schmaler wird und in etwa ab der Einmündung der Straße „Am Waldeck“ gänzlich ausläuft.

Am 14. September 2016 hat der Gemeinderat beschlossen, für die Grundstücke Fl.Nrn. 1489 (Teilfläche), 1502/2 (Teilfläche) 1500/3 bis -11 (alle Gemarkung Schäftlarn) einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen, um

- unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes die Verwirklichung eines Zuhauses auf dem Grundstück 1500/2, Gemarkung Schäftlarn zu ermöglichen, welches dem Eigentümer zur Büronutzung dient,
- im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine maßvolle Nachverdichtung zuzulassen und
- gleichzeitig einen durchgängigen öffentlichen Gehweg entlang der Zechstraße festzusetzen.

Insgesamt soll auf diese Weise mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan einer zeitgemäßen baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung der Weg geebnet werden.

B) Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Gemäß der Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogrammes vom 01.09.2013 und des Regionalplanes sollen im Rahmen der Siedlungsentwicklung bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden, um die Inanspruchnahme von Grund und Boden möglichst gering zu halten. Gleichfalls sollen Orte im Verdichtungsraum München, wie beispielsweise die Gemeinde Schäftlarn, so entwickelt werden, dass sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schäftlarn ist der Planbereich als Wohnbaufläche mit vorhandenem Baum- und Gehölzbestand dargestellt.

C) Art und Maß der zulässigen Bebauung, Baugestaltung

In dem hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 9a wird „Allgemeines Wohngebiet“ als Art der Nutzung festgesetzt. Dies entspricht der Darstellung „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schäftlarn sowie der aktuellen und der geplanten Nutzung.

Mit Blick auf die verfolgte Zielsetzung des Bebauungsplanes, eine ausgewogene Nachverdichtung zu ermöglichen und gleichzeitig den durchgrünten Gebietscharakter zu erhalten, wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,2 als angemessen erachtet.

Die Lage und der Zuschnitt der Bauräume orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und an dem Ziel, nur eine maßvolle Nachverdichtung zuzulassen, um die Flächen außerhalb der Bauräume nicht im Übermaß für Garagen und Stellplätze beanspruchen zu müssen. Entsprechend fassen die Baugrenzen, wie auch im bestehenden Bebauungsplan, die Hauptgebäude zu den Nachbargrundstücken größtenteils ohne Erweiterungsmöglichkeit ein. Demgegenüber werden zur öffentlichen Verkehrsfläche und auf der der Straßenseite abgewandten Gebäudeseite geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt.

Die Errichtung eines neuen Hauptgebäudes ist auf Flurnummer 1500/2, Gemarkung Schäftlarn vorgesehen. Dieses dient dem Eigentümer zur Büronutzung im Rahmen der freiberuflichen Nutzung, was bauplanungsrechtlich in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist. Wenngleich auf Flurnummer 1500/2, Gemarkung Schäftlarn bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Bauwerk vorgesehen war, wurde der exakte Standort im vorliegenden Bebauungsplan etwas weiter westlich mit einem Abstand von 3 Metern zum benachbarten Flurstück 1500/9, Gemarkung Schäftlarn neu fixiert. Das Heranrücken an das Nachbargrundstück mit Verringerung der Abstandfläche auf 3 Meter ist im vorliegenden Fall durch das auf dem Grundstück 1500/2, Gemarkung Schäftlarn befindliche Denkmal (Villa Hüglin, D-I-84-142-38) bedingt, wodurch ein Ausnahmefall durch Vorliegen besonderer örtlicher Verhältnisse entsteht. So ist auf Grundstück 1500/2,

Gemarkung Schäftlarn neben dem Villengebäude auch der zugehörige parkartige Garten Gegenstand des Denkmalschutzes, weshalb es sich hier um ein Baudenkmal mit Garten handelt. Indem das neue Baufenster möglichst weit im Westen des Grundstückes 1500/2, Gemarkung Schäftlarn positioniert ist, wird zum einen der Gartencharakter als spezifisches mit dem Bautyp „Villa“ verbundenes Element des Denkmalschutzes gewürdigt und erhalten, zum anderen wird sichergestellt, dass von dem denkmalgeschützten Gebäude nach allen Seiten ausreichend Abstand zu neueren, nicht denkmalgeschützten Baukörpern besteht. Damit soll verhindert werden, dass die Villa selbst in ihrem Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt wird, indem sie zu sehr an neuere Bebauung heranrückt.

Da zwischen der Baugrenze des geplanten Gebäudes auf Grundstück 1500/2, Gemarkung Schäftlarn und dem westlich auf Grundstück 1500/9, Gemarkung Schäftlarn gelegenen Baufenster ein Abstand von 6,9 Meter verbleibt, kann davon ausgegangen werden, dass hier weiterhin eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind, zumal weiterhin in jedem Fall ein Lichteinfallswinkel von 45° gewährleistet ist. Wenngleich die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. BayBO im vorliegenden Fall unterschritten werden, ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Interessensausgleich zwischen den Anforderungen des Denkmalschutzes und dem Nachbarschaftsschutz mit seinen berechtigten Ansprüchen an ausreichende Belichtung und Belüftung geschaffen. Aus diesem Grund werden die Abstandsflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch Vermaßung bewusst geregelt, zumal sie auf den westlichen Baugrundstücken des Bebauungsplanes bereits durch den aktuell vorhandenen Baubestand nur teilweise eingehalten werden können.

Unter Berücksichtigung der geringen Grundflächenzahl von 0,2 ist, um auf den Baugrundstücken Zufahrten und Garagenvorplätze im erforderlichen Umfang realisieren zu können, eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,4 erforderlich. Dies gilt insbesondere für die westlich, am Gerhart-Hauptmann-Weg gelegenen Grundstücke, für die sich bereits derzeit eine Grundflächenzahl mit Nebenanlagen bis maximal 0,38 errechnet.

Damit sich die Bebauung harmonisch in die Umgebung einpasst, sind in Anlehnung an die bestehende und die Umgebungsbebauung Gebäude mit maximal 2 Geschossen und mit einer maximalen Wandhöhe von 6,75 m festgesetzt. Letztere ermöglicht eine moderne, am Ziel der Energieeinsparung orientierte Bebauung.

Auf die Festlegung weiterer baugestalterischer Merkmale kann mit Verweis auf die örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Schäftlarn vom 14.02.2000, in der umfassende Festlegungen zur Gebäudestellung und Höhenfestsetzung, zur Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude, zur Dach-

form und Dachneigung, zu Dachflächen und Dachaufbauten, zu Außenwänden, zur Farbgebung und zur Freiflächengestaltung, zu Solaranlagen und zu Einfriedungen getroffen sind, verzichtet werden.

D) Erschließung, Garagen und Stellplätze

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den Gerhart-Hauptmann-Weg und die Zechstraße. Die Zechstraße wird im Gegensatz zur Darstellung im vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan über die gesamte Breite des Flurstückes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ab der ostseitigen Einmündung der Straße am Waldeck wird durch Flächenabtretung von den Flurstücken 1500/5 und 1500/2, Gemarkung Schäftlarn sichergestellt, dass eine Mindestbreite für die öffentliche Verkehrsfläche von 7,50 m zur Verfügung steht. Auf diese Weise kann einseitig ein durchgängiger öffentlicher Gehweg realisiert werden.

Die auf den Grundstücken bereits vorhandenen Garagen und Stellplätze werden in den Bebauungsplan übernommen. Dem Anspruch, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird Rechnung getragen, indem Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten sind.

E) Grünordnung

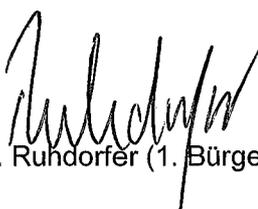
Der innerörtlich gelegene Planbereich ist mit Bäumen bestanden. Auf eine Festsetzung von zu erhaltenden Einzelbäumen oder Baumgruppen kann mit Verweis auf den Schutz, den die Verordnung der Gemeinde Schäftlarn über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung, BschVO) vom 05.10.2000 gewährleistet, verzichtet werden.

F) Immissionsschutz

Der Planbereich liegt innerhalb eines größeren wohnbaulich genutzten Bereiches. Die mit der vorliegenden Bebauungsaufstellung verbundenen baulichen Änderungen führen nicht zu erheblichen Änderungen der Verkehrssituation, die sich im Planbereich auf An- und Abfahrten der Anwohner beschränkt (kein Durchgangsverkehr). Insofern ist davon auszugehen, dass im Bebauungsplan keine besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffen sind.

Gemeinde Schäftlarn, den

13.11.2017


Dr. Ruhdorfer (1. Bürgermeister)