

Bebauungsplan Nr. 28 für den Bereich westlich des Aufkirchener Weges
im Ortsteil Neufahrn, beschränkt auf die Flur Nr. 1930 (Teilfläche) und
Flur Nr. 1930/2 sowie Flur Nr. 1930/4 bis 1930/26

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Lage, Topographie und Eigentumsverhältnisse innerhalb des Geltungs-
bereichs

Der Instruktionsbereich des Bebauungsplans liegt im Gemeindebereich Schäftlarn, im Ortsteil Neufahrn westlich des Aufkirchener Weges. Der Geltungsbereich reicht im Norden bis an die Haarkirchner Straße, im Osten bis an den Aufkirchener Weg und endet im Süden mit der Südgrenze des Flurstücks 1930/2. Die westliche Begrenzung bildet die Westgrenze von Flur Nr. 1930/2, deren ungefähre Verlängerung nach Norden auf die Haarkirchner Straße führt und somit einen Teilbereich von Flur Nr. 1930 in den Bebauungsplan miteinbezieht.

Dieser Teilbereich befindet sich in Privateigentum und ist derzeit mit landwirtschaftlichen Gebäuden ohne Wohnnutzung bebaut.

Das Flurstück 1930/2 befand sich bis vor kurzem im Eigentum der Gemeinde Schäftlarn und wurde vor der Aufstellung des Bebauungsplans parzelliert und an Einheimische, welche gewisse soziale und wirtschaftliche Voraussetzungen zu erfüllen hatten, veräußert. Die Flur Nr. 1930/2 wurde aufgeteilt in die Flur Nr. 1930/2 sowie 1930/4 bis 1930/26.

Beide Grundstücke liegen auf dem westlichen, höher gelegenen Ortsteil von Neufahrn und bilden derzeit den südwestlichen Ortsrand Neufahrns. Die Grundstücke selbst sind als ebenflächig zu bewerten, eine besondere topographische Geländebewegung liegt nicht vor; aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist auch kein Baumbestand anzutreffen.

2. Anlaß, Sinn und Zweck des Bebauungsplans Nr. 28

Im Gemeindebereich Schäftlarn besteht eine große Nachfrage nach eigentumsbildenden, möglichst wenig verdichteten Wohnformen. Die Gemeinde

versucht seit vielen Jahren diese Nachfrage durch Bereitstellung von günstigem Bauland zu befriedigen. Diese Bemühungen mündeten u. a. im Erwerb des Flurstücks 1930/2, um diese Fläche zu parzellieren und an einheimische Bauwerber zum Selbstkostenpreis zu veräußern. Um diese Grundstücke baureif zu machen und deren Bebauung in einer dem Ortsrandbild Neufahrns angemessenen Weise zu sichern, beschloß der Gemeinderat am 25.4.1990 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28. In dem Geltungsbereich wurde auch die nördlich anschließende Teilfläche aus Flur Nr. 1930 mit einbezogen, um auch die dortige bauliche Entwicklung aufgrund der Ortsrandlage steuern zu können.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da die Flächen innerhalb des Instruktionsbereichs im Flächennutzungsplan bisher als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen sind. Aus diesem Grund muß der Flächennutzungsplan geändert werden und diese Fläche als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Nachdem der Aufkirchner Weg schon die Bauflächen östlich der Straße erschließt und die notwendigen und ausreichend dimensionierten Versorgungsleitungen im Straßenbaukörper enthalten sind, erfüllen die westlich der Straße liegenden Bebauungsplanflächen alle Voraussetzungen, um technisch als Baugrundstücke im Sinne der BayBO bewertet zu werden.

4. Erläuterung des Bebauungsplans

a) Art der Nutzung

Der Bebauungsplan sieht als Art der Nutzung im gesamten Geltungsbereich ein Dorfgebiet vor. Dieser Geltungsbereich wurde in die Teilbereiche A und B gegliedert.

Teilbereich A sieht eine landwirtschaftliche Nutzung, bzw. eine der Landwirtschaft dienende Nutzung vor.

Teilbereich B sieht ausschließlich Wohnnutzung vor.

b) Maß der Nutzung

Aufgrund der fehlenden Kanalisation wird derzeit die Baustruktur und Baudichte Neufahrns im wesentlichen durch die Auflagen des Wasserwirtschaftsamts beeinflusst. Danach darf auf 400 m² Grund eine Wohneinheit errichtet werden. Dies bedeutet bei der vorliegenden Grundstücksgröße von 5.016 m² eine Maximalzahl von 12 WE. Zieht man noch gewisse Flächen für die Erschließung ab, so ergeben sich 11 WE auf ca. 4.650 m² Netto-Baugrund. Bei einer Gesamtgeschoßfläche von 1.697 m² entspricht dies etwa einer GFZ von 0,36 über das gesamte Teilgebiet B.

c) Städtebauliche Situation

Drei wesentliche Randbedingungen sind für die Bebauungsstruktur ausschlaggebend:

1. Die Ortsrandlage am Süd-West-Ende Neufahrns, welche eine gute Eingrünung und Durchgrünung des Baugebiets erfordert.
2. Die ländliche Baustruktur Neufahrns, welche durch freistehende, einfache Baukörper geprägt ist und als Baumaterialien im wesentlichen nur verputztes Mauerwerk, Holzschalungen und Ziegeldeckung kennt.
3. Die Realisierung eines Einheimischenprogramms, welches möglichst einfache und günstig zu erstellende Bauformen ermöglichen soll.

Diese Anforderungen führten zu einem Bauungskonzept aus 4 Doppelhäusern und einem 3-Spänner, welche sich um eine gemeinsame, zentrale Erschließungsfläche locker herumgruppieren. Die Situierung der Baukörper im Einzelgrundstück wurde dabei jeweils so gewählt, daß die befestigten Terrassenflächen zumeist auf voneinander abgewandten West- oder Südseiten angelegt werden können, um jeder Parzelle ein Höchstmaß an ungestörtem Wohnen zu ermöglichen.

Die mittig ins Wohnbauquartier führende Erschließungsstraße ist als verkehrsberuhigte Fläche im Sinne des § 42 Abs. 4 a StVO geplant, um diese Flächen auch spielenden Kindern zur Verfügung zu stellen.

d) Örtliche Festsetzungen

Die Satzung enthält eine Reihe von örtlichen Festsetzungen für die Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen. Dies erscheint notwendig, da die Grundstückspartzen von den Eigentümern eigenverantwortlich bebaut werden sollen und eine Einschaltung von kompetenten Gestaltungsfachleuten durch die Bauwerber nicht gesichert ist. (Eingeschränktes Planvorlagerecht bei Einfamilienhäusern!)

Im Bereich der Grünordnungsfestsetzungen wurde besonders auf die Thematik des Ortsrands und einer ländlich strukturierten Begrünung Rücksicht genommen.

- Ortsrandbepflanzung

So wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans eine vorgezogene Ortsrandbepflanzung von der Gemeinde Schäftlarn vorgenommen, um zu gewährleisten, daß unabhängig vom Erstellungsdatum der Wohn- und Nebengebäude mit Bäumen und Sträuchern eine Ortsrandeingrünung entsteht. Für die Grundstückserwerber ist somit ein Teil des Gartens am Ortsrand vor Baubeginn bepflanzt, denn zu Baubeginn und nach Fertigstellung stehen dem Bauwilligen erfahrungsgemäß nur sehr geringe Mittel für Pflanzmaßnahmen zur Verfügung.

- Einfriedungszurücknahmen

Um einen harten Übergang des Baugebiets zur freien Landschaft zu vermeiden, wird mit einer zurückgesetzten Einfriedung der Eindruck des freien Heranlaufens der Wiesen- und Weideflächen unter die Obstbäume bis zum Haus erweckt.

Die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen werden ebenfalls gegenüber der Straßenkante geringfügig zurückgenommen, um das für den ländlichen Straßenraum typische Durchlaufen der Wiesen- und Rasenflächen unter den Zäunen zu erhalten.

- Verkehrsflächen

Die Befestigung der Verkehrsflächen soll auf das fahrgeometrisch notwendige Maß beschränkt bleiben. Sämtliche Flächen für den ruhenden

Verkehr oder vor Garageneinfahrten werden als wasserdurchlässige Beläge vorgesehen.

e) Ruhender Verkehr

Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz in einer Garage und ein weiterer Stellplatz im Freien geplant.

f) Kinderspielflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs wurde kein besonderer Kinderspielplatz ausgewiesen, da sämtliche Wohneinheiten an einer Gartenfläche angeschlossen sind und die Erschließungsstraße ebenfalls zum Aufenthalt für Kinder geeignet ist. Dieser Umstand sowie die ländlich geprägte Umgebung mit großen Freiflächen macht einen eigenen Kinderspielplatz entbehrlich.

g) Erschließung, Infrastruktur

Die Versorgung mit Frischwasser in ausreichender Menge und im notwendigen Druck kann durch das gemeindliche Wasserwerk bereitgestellt werden. Das Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Kleinkläranlagen auf jedem einzelnen Grundstück.

Der vom Wasserwirtschaftsamt vorgegebene Schlüssel von 400 m² Grundstücksfläche pro 1 WE wird zwar in Einzelfällen (z. B. beim Reihemittelhaus) überschritten, jedoch wird das geforderte Verhältnis von Grundstücksgröße zu Wohneinheiten über das gesamte Teilgebiet B erfüllt.

Die Stromversorgung wird durch die Isar-Amper-Werke AG gesichert.

Die Müllabfuhr erfolgt durch die Gemeinde, bzw. durch einen durch die Gemeinde beauftragten Unternehmer. Die Unterbringung des Mülls erfolgt in einem gemeinsamen Müllsammelraum am Quartiereingang (Teilgebiet B), so daß eine Einzeltonnenleerung entbehrlich wird.

Die Erschließungsmaßnahmen werden vor Beginn der Baumaßnahmen durchgeführt, um die Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigungen zu schaffen.

In diesem Zug sollen auch die Übergänge zwischen Straße und Garagenvorplätzen (den Unterbau betreffend) hergestellt werden.

Hohenschäftlarn, den 15.11.1990

.....
der Architekt



.....
der 1. Bürgermeister Rühmer



E. Pflanzenliste

Größe und Qualität

Kurzzeichen Botanischer Name Deutscher Name

Laubbäume I. Ordnung, StU min. 18/20 Hochstamm
min. 2 x v.

AP Acer platanoides	Spitzahorn
AS Acer pseudoplatanus	Bergahorn
PA Prunus avium	Vogelkirsche
TC Tilia cordata	Winterlinde
JR Juglans regia	Walnuß

Nadelbäume I. Ordnung

Pinus sylvestris	Kiefer
Larix decidua	Lärche

Laubbäume II. Ordnung, Hochstämme und Heister
Höhe 200 - 300, min. 2 x v

AC Acer campestre	Feldahorn
CB Carpinus betulus	Hainbuche
MS Malus sylvestris	Holzapfel
PC Pirus communis	Holzbirne
SA Sorbus aucuparia	Eberesche
SI Sorbus intermedia	Mehlbeere
M Mostbirne wie z. B.	Fellbacher Mostbirne
	Oberösterr. Weinbirne
	Bartholomäusbirne
O Obstbäume wie z. B.	Jakob Fischer
	Schöner von Nordhausen
	Schöner von Herrenhut
	Unseldapfel
	Weißer Klarapfel
	Croncels
	Boskoop
	Kaiser Wilhelm
	Gravensteiner
	Winterrambur

- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| 0 Obstbaum Birne wie z. B. | Gute Luise |
| | Köstliche von Charneu |
| | Pastorenbirne |
| | Gellerts Butterbirne |
| | Fellbacher Mostbirne |
| | Gute Graue |
| 0 Obstbaum Kirsche wie z. B. | Herzkirsche |
| | Kasseins Frühe |
| | Knorpelkirsche |
| 0 Obstbaum Zwetschge wie z.B. | Hauszwetschge |
| | Wangenheims Frühzwetschge |
| | Große grüne Reneclobe |

Nadelbäume II. Ordnung

- | | |
|--------------------------|---------------------|
| Taxus baccata | Eibe |
| Sträucher 60/100, 2 x v. | |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Hasel |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Rainweide |
| Lonicera tatarica | Heckenkirsche |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa rugosa | Apfelrose |
| Sambucus nigra | Holler |
| Viburnum lantana | wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Wasserschneeball |

Landratsamt München

78176-8L 48189

Schäftkern

eingetragen
St. 14.11.91

Über die

Abteilung *Wi 10/6*

an dresdes

Gruppe Sg. 83

im Hause

Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 28

Anlagen: 1 Bebauungsplan
1 Begründung

Die Gemeinde *Schäftkern* hat den mit Bescheid vom *04.04.91*
des Landratsamtes München Nr. *78176-8L 48189*
der Regierung von Oberbayern Nr.
für rechtsaufsichtlich unbedenklich erklärten Bebauungsplan am *17.05.91*
gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Die beigelegten Unterlagen sind für die dortigen Akten bestimmt.

München, den *6.6.91*

Sachgebiet 76

Im Auftrag

[Signature]
Beckebauer