

GEMEINDE SCHÄFTLARN

BEBAUUNGSPLAN

NR. 6/1

NORD-ÖSTLICH DER KLOSTERSTRASSE

BEGRÜNDUNG

Architekten:

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

Fassung vom: 10.07.2000

geändert am: 21.02.2001/ 24.10.01
redaktionell geändert am: 20.02.2002

Gemeinde Schäftlarn
Bebauungsplan Nr. 6/1 nordöstlich der Klosterstraße
Begründung

1. Anlass der B-Planaufstellung, bisherige Verfahrensschritte

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Bereich überplant, welcher bereits Inhalt des Geltungsbereiches des am 26.02.1997 aufgestellten und am 11.05.2000 genehmigten Bebauungsplans Nr. 6 war und mit diesem das Verfahren nach § 3 Abs 1 BauGB (vorzeitige Bürgerbeteiligung) durchlaufen hat.

Nach Abschluss dieses Verfahrens wurde der in Rede stehende Teilbereich jedoch aus dem B-Plan Nr.6 herausgetrennt, da durch einen begründeten Altlastenverdacht auf einem Teil dieser Fläche und der daraus resultierenden Einleitung entsprechender Sanierungsmaßnahmen (Altlastengutachten, Sanierungskonzept usw.) das Verfahren für den restlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 6 unnötig lang blockiert worden wäre.

Mittlerweile ist die Bodensanierung des Geländes (ehemaliges IAW-Werks Gelände) abgeschlossen, so dass auch für dieses Gelände nun Baurecht geschaffen werden kann.

1.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem noch bestehenden wie auch dem in Aufstellung begriffenen Flächennutzungsplan entwickelt, so dass das Ableitungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB in jedem Fall erfüllt ist

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Instruktionsbereich des die Flurstücke 1125 und 1131 umfassenden Bebauungsplans wird östlich und westlich von bereits bestehender Einfamilienhausbebauung begrenzt.

Den nördlichen Abschluss bildet das Eckgrundstück der Flurnr 1131 an der Gebhard -, Ecke J.-M. Fischer – Straße, den Südrand bildet die Klosterstraße.

Die im Osten anschließende Bebauung weist derzeit noch eine Höhenentwicklung von E +D auf, der bereits rechtskräftige B-Plan Nr. 6 weist in diesem Bereich jedoch die Möglichkeit einer Bebauung mit 2 Vollgeschossen auf

Erhaltenswerter Baumbestand ist an der Westgrenze des Flurstücks 1125 sowie an der Ostgrenze von Flurnr. 1131 vorhanden.

Vor der Bodensanierung existierten auch im Binnenbereich einige wenige erhaltenswerte Bäume, welche jedoch der Altlastensanierung zum Opfer fielen.

Das Gelände ist im wesentlichen eben und weist nur am West- u. Nordrandrand von Flurnr. 1125 eine kleine Böschungskante auf, durch die das insgesamt leicht nach Osten fallende Gelände egalisiert wird.

Mit der Bodensanierung auf Flurnr. 1125 wurde das ehemalige Betriebsgebäude der Isar-Amper-Werke abgebrochen, Baubestand existiert noch am Nordrand von Flurnr. 1125 in Form eines villenartigen Einzelhauses sowie auf Flurnr. 1131 in Form eines Mehrfamilienhauses.

Beide Gebäude haben 2 Vollgeschosse. Das Mehrfamilienhaus hat ein flach geneigtes, das Einzelhaus ein steiler geneigtes Dach.

3. Grundstücksverhältnisse

Der Geltungsbereich, welcher ehemals insgesamt Grundeigentum der Isar-Amperwerke war ist nun in Händen von 2 verschiedenen Grundeigentümern.

Flurnr. 1131 und 1125/3 ist in Privatbesitz.

Flurnr. 1125 ist im Besitz eines Bauträgerunternehmens, welches auch die Altlastensanierung des Grundstücks vorgenommen hat.

3.1. *Planungsabsichten der Grundeigentümer*

Auf der Restfläche von Flurnr. 1125 soll künftig ein kleines Wohnquartier aus freistehenden Einzelhäusern entstehen, welches über die Klosterstraße erschlossen wird.

Die privaten Planungsabsichten auf Flurnr. 1131 und 1125/3 sind insofern noch nicht konkret, als keine Kenntnis darüber vorliegt, ob der Gebäudebestand erhalten werden soll, oder dieser z.T. einer neuen Bebauung weichen soll.

Mittelfristig ist jedoch vom Bestand der bestehenden Gebäude auszugehen.

4. **Erläuterung des Bebauungsplan**

4.1 *Erschließung und ruhender Verkehr*

Flurnr. 1131 ist über die Gebhardstraße erschlossen. Das villenartige Gebäude welches ehemals zu Flurnr. 1125 gehörte, war bislang ebenfalls über die Gebhardstraße erschlossen und soll auch in Zukunft so erschlossen werden.

Der ruhende Verkehr ist derzeit in Garagenzeilen entlang der Westgrenze von Flurnr. 1131 untergebracht. Diese genießen zwar Bestandsschutz sind aber bei baulichen Änderungen oder Umstrukturierungen zu entfernen und durch eine Tiefgarage zu ersetzen. Einige oberirdische Besucherstellplätze werden neben der Tiefgaragenzufahrt ausgewiesen.

Flurnr. 1125 benötigt auf Grund der Größenordnung eine private Unterschließung in Form eines privaten, verkehrsberuhigten Straßenstichs mit Wendeschleife.

Der Anschluss dieses Straßenstichs an die Klosterstraße nimmt die bisherige Grundstückszufahrt in das ehemalige IAW-Betriebsgelände auf.

Diese Anbindung ist zwar auf Grund der südöstlich gelegenen Kurve der Klosterstraße bezüglich der Sichtweiten mit gewissen Einschränkungen verbunden, hat aber enorme Erschließungsvorteile für die Gliederung des Baugrundstücks selbst. Der Gemeinderat bewertet deshalb die Einschränkungen der Sichtfelder als vertretbar, zumal keinerlei Probleme oder Unfälle an dieser Stelle aus der Vergangenheit bekannt sind.

In der Nähe der Anbindung dieses Straßenstichs an die Klosterstraße werden oberirdische Besucherstellplätze angeboten, welche ein Einfahren von Besuchern in das Wohnquartier verhindern sollen.

Der ruhende Verkehr der Anlieger wird in Garagen und auf offenen Stellplätzen entlang der Wendeschleife untergebracht.

4.2 *Städtebauliche Struktur*

Entsprechend der baulichen Umgebung wird eine kleinteilige, lockere Einfamilienhausstruktur angestrebt.

Der Baubestand auf Flurnr. 1131 besteht aus Mehrfamilienhäusern, von denen das entlang der Gebhardstraße eine für die bauliche Umgebung atypische Gebäudelänge aufweist.

Im Falle einer Umstrukturierung bzw. Beseitigung dieses Gebäudes setzt der B-Plan ersatzweise den Neubau von 2 kleinteiligeren Baukörpern fest.

4.3 *Art und Maß der Nutzung*

Als Art der Nutzung wurde in Entsprechung zum B-Plan Nr. 6 Allgemeines Wohngebiet mit den gleichen dort festgesetzten Einschränkungen festgelegt.

Die bauliche Dichte wurde entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 mit einer GRZ von 0,18 mittels absoluter Grundflächenzahlen pro Bauraum festgesetzt.

Bei der Ermittlung der GRZ wurde die Gemeinschaftsparkfläche gem. § 21a Abs. 2 BauNVO am Straßenanschluss zur Klosterstraße miteinbezogen, um einen echten Dichtevergleich zum Bebauungsplan Nr. 6 zu erhalten.

Die Wandhöhen mit 6,10 m ü. Oberkante Fertigfußboden des EG bei max. 15 cm Sockelhöhe beziehen sich auf die Höhenfestsetzungen der Nachbarschaft.

Nachdem das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches jedoch nicht durchweg eben ist, wurden Höhenfestsetzungen über NN getroffen, auf die sich die Wandhöhen entsprechend beziehen.

Die Dachneigungen wurden auf 28 ° beschränkt, um künftig keine unkontrollierte Wohnraummehrung durch Dachausbauten zu erhalten, welche sich negativ auf den vorhandenen Parkraum auswirkt. Das gleiche Ziel wird durch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude verfolgt.

4.4 Kinderspielflächen

Im Bauquartier auf Flur Nr. 1125 wurde eine zentrale Freifläche freigehalten, welche als Spiel- und Kommunikationsfläche für die Anwohner und als gemeinschaftliche Ergänzungseinrichtung der privaten Gartenflächen dienen soll.

5. Lärmimmissionen

Im westlichen und südlichen Bereich des Plangebiets kommt es auf Grund des von der Münchner Straße und Klosterstraße einfallenden Verkehrslärms zu teilweise erheblichen Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte (siehe Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1). Dies war bereits bei Aufstellung des B-Plans Nr. 6 Anlass für die Erstellung eines Schallschutzgutachtens, welches vom Ing.Büro Müller BBM mit Datum vom 15.06.1998 gefertigt wurde und auch Bestandteil dieser Begründung ist (siehe Anhang).

Die Ergebnisse dieses Gutachtens führten zu entsprechenden Festsetzungen durch Planzeichen und Text, mit denen die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Bereich der lärmemittierenden Klosterstraße gewährleistet werden soll.

7. Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung wird auf Flurnr. 1125 Baurecht für 12 Wohneinheiten in 6 Einzelhäusern geschaffen, was einem Einwohnerzuwachs von ca. 40 Einwohnern entspricht. Auf Flurnr. 1131 bestehen derzeit 4 WE in dem Mehrfamilienhaus an der Gebhardstraße, weitere 3 WE sind in dem Einzelhaus weiter südlich untergebracht. Die vorliegende Planung hält an dieser Wohndichte fest und zielt auf eine städtebauliche Verbesserung der derzeit unbefriedigenden Bestandssituation ab.

München, den 21.02.2001/ 24.10.2001
20.02.2002



Schäftlarn, den 21.02.2001/ 24.10.2001
20.02.2002

der 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr.6/1 nordöstlich der Klosterstraße
Planungsdaten Stand Mai 2001

Geltungsbereich
 (Grundstücksgrößen gem. Amtsdatei des Vermessungsamtes)

Flurnr. 1125	6.365m ²
Flurnr. 1131	1.898 m ²
Flurnr.:1125/3	814 m ²
Gesamt	9.077 m²

Flurnr 1125

Grundstückgröße	6.365 m ²
Öffentl. gewidmete, private Straßenerschließung	740m ²
Nettobauland inkl. Gemeinschaftsflächen	5.625 m ²

Vorgeschlagene, überbaubare Grundflächen: 3 Baukörper a 160 m ² und 3 Baukörper a 186 m ²	1.038 m ²
--	----------------------

entspricht GRZ =	0,185
------------------	-------

Flurnr 1131

Grundstücksgröße	1.898 m ²
------------------	----------------------

Vorschlag überbaubare Flächen Neubebauung: 2 Baukörper a 173 m ²	346 m ²
--	--------------------

entspricht GRZ =	0,182
------------------	-------

Flurnr. 1125 /3.

Grundstücksgröße	814 m ²
------------------	--------------------

Überbaubare Fläche bei GRZ = 0,18	147 m ²
-----------------------------------	--------------------

Davon bereits durch Bestand überbaut	139 m ²
--------------------------------------	--------------------