

# Gemeinde Schäftlarn

Ortsteil: Hohenschäftlarn

Landkreis: München

## Bebauungsplan Nr. 8 (Neuaufstellung)

Reines Wohngebiet -WR-

(für das Gebiet südlich des Steinberges,  
nördlich der Aufkirchner Straße und westlich  
des Ortskerns in Hohenschäftlarn)

für die Grundstücke Flur Nr.:

202-3, 203-6, 230 -- T, 231, 231-3  
232, 232-1, 232-2, 232-3  
233, 233-1, 233-2, 233-3, 233-4, 233-5  
234, 234-1, 234-3, 234-4, 234-5, 234-6, 234-7, 234-8,  
234-9, 234-10, 234-11, 234-12, 234-13  
235-2, 235-3  
236-1, 236-2, 236-3, 236-4, 236-5, 236-6, 236-7, 236-8,  
236-9, 236-10, 236-11, 236-12, 236-13, 236-14  
237-1, 237-2, 237-3, 238  
241-1, 241-2, 241-T, 249, 259-5, 1524-4, 1524-5

### BEGRÜNDUNG

Datum:

17.11.1991

12.06.1992

18.12.1992

04.09.1993

Verfasser:

Dr. Rudolf Hierl, Architekt  
Ronald Scherzer, Rgbmstr.  
Gabelsbergerstr. 85  
8000 MÜNCHEN 2  
Tel.: 523 1105, 523 4834



## F Begründung

gemäß § 9, Abs. 8 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Schäftlarn im Landkreis München,.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemeinde Schäftlarn, Ortsteil Hohenschäftlarn, Landkreis München. (Grundstücke siehe Berechnungsplan).

### 1. Baurechtliche Voraussetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte gemäß § 8, Abs. 1 und 2 BauGB aufgrund Beschluß des Gemeinderats vom 20. Februar 1991.

Das Gebiet des BPlans Nr. 8 liegt innerhalb der im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen.

### 2. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Schäftlarn, Ortsteil Hohenschäftlarn. Mit seiner Westgrenze bildet es den westlichen Ortsrand.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 4,5 ha (siehe Berechnungsblatt) und weist eine von Nord nach Südost leicht fallende Topographie auf (Höhendifferenz 6 m).

Der Umgriff des neuen Bebauungsplans Nr. 8 ist identisch mit dem Umgriff des bisher gültigen BPlans Nr.8. vom 28.11.1967.

### 3. Planungsanlaß

Der neue Bebauungsplan Nr. 8 ersetzt den bislang gültigen Bebauungsplan Nr. 8 vom 28.11.1967, der die Herstellung und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr gewährleisten kann. Dies liegt begründet a) in substantiellen Abweichungen von den Festsetzungen während der Realisierungsphase und b) in erheblichen Widersprüchen zwischen dem Maß der Nutzung und der Ausweisung der Bauräume bzw. dem für Einfamilienhausbebauung überzogenen Maß der Nutzung von 0,7 GFZ.

a) Der alte Bebauungsplan Nr. 8 basiert auf einem Baulinienplan, der eine lockere Einfamilienhausbebauung mit insgesamt 20 Baugrundstücken und Grundstücksgrößen etwa zwischen 1200 qm und 2500 qm vorsieht (siehe Bestandsplan 1).

Der Bebauungsplan Nr. 8 vom 28.11.1967 sieht weiterhin Einfamilienhausbebauung und "Allgemeines Wohngebiet WA" vor. Die Grundstücksmindestgröße wird auf 800 qm für 1 Wohneinheit und 1200 qm für 2 Wohneinheiten festgelegt. Die zulässige Geschoßflächenzahl, bei 2 Vollgeschoßen liegt bei 0,7 (!). Insgesamt werden 29 Baugrundstücke ausgewiesen (siehe Bestandsplan 2).

b) Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme für die Neuaufstellung im Sommer 1991 weist das Baugebiet 26 bebaute und 5 unbebaute Grundstücke auf (siehe Bestandsplan 3). Abweichend vom Bebauungsplan wurden vor allem im Bereich der Flurnummern 234/7 bis /13 auf dem Ausnahmeweg Neuparzellierungen erwirkt, die die Zahl der Baugrundstücke erhöhten, gleichzeitig aber die vorgesehene städtebauliche Ordnung des gültigen Bebauungsplans verunmöglichten und eine wesentliche Verschlechterung der Erschließungssituation mit sich brachten (vgl. v.a. Fl.Nr. 234/13). Insgesamt werden bei mehr als der Hälfte der Baugrundstücke bei der Grundstücksaufteilung, der Baukörperstellung bzw. der Bebauung

selbst von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen (siehe Bestandsplan 5).

Im alten Bebauungsplan Nr. 8 wurde eine maximale GFZ von 0,7 bei zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Die Bauräume wurden gleichzeitig so abweichend bemessen, daß realisierbare Baudichten von max. 0,18 GFZ bis max. 0,7 GFZ auf Grundstücken ähnlicher Lage und ähnlichen Zuschnitts z.T. sogar in Nachbarlage entstanden (siehe Bestandspläne 6 und 7).

#### 4. Planungsziel

---

##### a) Korrektur des Maßes baulicher Nutzung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans wird das Maß baulicher Dichte von vormals max. 0,7 GFZ auf max. 0,4 GFZ reduziert. Dieser Wert orientiert sich an der Obergrenze der tatsächlich realisierten Nutzungsdichte. Er trägt den Anforderungen an eine bessere Ausnutzung der knapper werdenden Bodenressourcen bei steigenden Flächenansprüchen Rechnung, bietet aber gleichzeitig Gewähr den Siedlungscharakter des Einfamilienhausgebietes zu erhalten.

##### b) Sicherung der städtebaulichen Ordnung

Unter der Prämisse des neuen Nutzungsmaßes werden alle Grundstücke einer Neubewertung unterzogen, die die vormals ungerechtfertigten Differenzen in der Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke ausgleicht. Ausgehend vom überwiegend vorhandenen Siedlungsbild einer wegebegleitenden Einfamilien-, bzw. Doppelhausbebauung wird eine ausgewogene Verteilung des Baurechts erreicht. Zur Vermeidung weiterer Fehlentwicklungen wie z.B. Hammererschließung werden alle Doppelhausbebauungen mit Grundstücksrealteilung nur mit öffentlicher Erschließung ausgewiesen.

Die relativ großen Grundstückszuschnitte führen in Verbindung mit der aus dem Bestand abgeleiteten maximalen GFZ von 0,4 zu überdurchschnittlich hohen Geschoßflächen pro Baugrundstück. Um das gewünschte Siedlungsbild einer freistehenden Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung zu sichern und den gestalterischen Charakter flachgeneigter und ungestörter Satteldächer zu erhalten, sind folgende baurechtliche Festsetzungen unerlässlich:

- 1) die Festsetzung einer Obergrenze für die Anzahl der zu realisierenden Einheiten je Baugrundstück.
- 2) Die Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche hat nach dem tatsächlichen Bestand zu erfolgen, d.h., auch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind gem. § 20 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO miteinzurechnen.

##### c) Verbesserung der öffentlichen Erschließung

Um die innenliegenden Grundstücksteile einwandfrei zu erschließen wird der Kapellenweg zum Tränkweg hin verlängert und damit gleichzeitig die unbefriedigende Sackstraßensituation beseitigt. Dieser neue Erschließungsweg integriert zwei bislang private Grundstückszufahrten und ermöglicht den betroffenen Grundstücken FL.Nr. 236/4,7 und 237/1 eine spätere Realteilung für Doppelhausbebauung.

Aufkirchner Straße, Steinberg, Tränkweg und Kapellenweg werden als verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42, Abs. 4a StVO ausgewiesen.

## 5. Bauliche Nutzung

### a) Art der Nutzung

Die bisherige Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet WA" wird ausgehend von der bestehenden Nutzungssituation und zur Erhaltung des Gebietscharakters in "Reines Wohngebiet WR" gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauNVO umgewandelt.

### b) Maß der Nutzung

Für das Planungsgebiet wird einheitlich eine max. Grundflächenzahl von 0,2 und eine max. Geschoßflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Es wird generell eine Bebauung mit Einfamilien-, bzw. Doppelhäusern vorgesehen; die aus wasserwirtschaftlichen Gründen bisher geltenden Grundstücksmindestgrößen von 800 qm für EFH-, und 1200 qm für DH-Bebauung wird beibehalten. Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist nach Lage und Größe wie folgt aufgliedert:

Bereich E<sub>1</sub>: Nur Einzelhäuser zulässig - zweite Wohneinheit als Einliegerwohnung zulässig.

Bereich E<sub>2</sub>: Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten ohne die Möglichkeit einer Grundstücksrealteilung zulässig.

Bereich ED<sub>1</sub>: Einzel-, oder Doppelhausbebauung zulässig.

Bereich ED<sub>2</sub>: Einzel-, oder Doppelhaus zulässig. Realisierung des Doppelhauses ist nur bei gleichzeitigem Abriß des bestehenden Wohnhauses möglich. Insgesamt darf die erzielte Geschoßfläche auf dem Grundstück den Wert 0,4 GFZ nicht übersteigen.

Das Grundstücksnetz der ausgewiesenen Baugrundstücke bleibt gegenüber dem Bestand unverändert, jedoch kann durch Ausschöpfen der Möglichkeiten einer Doppelhausbebauung mit Grundstücksrealteilung die Zahl der selbständigen Baugrundstücke von jetzt 31 bis auf max. 41 erhöht werden.

## 6. Bauliche Gestaltung

Zur baulichen Gestaltung werden unter dem Aspekt der Beibehaltung und Sicherung der bestehenden Gestaltsmerkmale und -qualitäten im Plan entsprechende Textfestsetzungen getroffen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der "Örtlichen Bauvorschrift zu Ortsgestaltung" der jeweils neueste Fassung.

## 7. Erschließung

Die Erschließung erfolgt wie bisher über die bestehenden Erschließungsstraßen. Nur im Bereich des Kapellenweges wird durch einen neuen, im Bedarfsfall zu errichtenden öffentlichen Weg die bislang mangelhafte Erschließungssituation verbessert. Die neue Erschließung ist als 4 m breite Wegefläche mit einem 1 m breiten befahrbaren und begrüntem Seitenstreifen nach den Gestaltungsprinzipien neuzeitlicher und sparsamer Wohnwegeplanung konzipiert.

Alle übrigen Erschließungsstraßen im Planungsgebiet werden ihrer Funktion entsprechend als reine Wohnerschließungen ohne gebietsfremden Durchgangsverkehr als Wohnstraßen gem. § 42, Abs. 4a StVO festgesetzt. Auf eine exakte Festlegung der Fahrbahnflächen innerhalb des öffentlichen Erschließungsraums (Vermaßung) wird im Bebauungsplan verzichtet, da dies erst durch eine Planung der Gemeinde im Rahmen der Kanalbauarbeiten erfolgt.

## 8. Garagen und Stellplätze

Für die einzelnen Baubereiche werden die Erfordernisse an die Kfz-Unterbringung wie folgt geregelt:

Bereich E<sub>1</sub> und ED<sub>1/2</sub>: Je Hauseinheit (EFH oder DHH) zwei Stellplätze auf dem Grundstück, davon mindestens einer in einer Garage.

Bereich E<sub>2</sub>: Je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück, davon einer in einer Garage.

Notwendige Besucherstellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Der geforderte Stauraum von mindestens 5 m Tiefe vor Garagen kann zum Nachweis von Besucherstellplätzen mitangerechnet werden.

## 9. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet wird nicht unmittelbar vom ÖPNV angedient, jedoch befindet sich die Haltestelle des Regionalbusverkehrs am Rathaus in einer fußläufiger Entfernung von ca. 400 m. Die S-Bahnhaltestelle der Linie 7 liegt in ca. 800 m Entfernung.

## 10. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes ist auch bei einem max. Zuwachs von 10 Hauseinheiten durch das bestehende Leitungsnetz gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgte bislang noch durch private Versitzgruben. Der Anschluß an die örtliche Kanalisation ist geplant. Die Trassierung ist im Bereich der öffentlichen Straßen und Wege mit Anschluß aller Baugrundstücke möglich. Durch die Einhaltung von Grundstücksmindestgrößen von 800 qm je EFH und 1200 qm je DH wird den bis zum Kanalanschluß geforderten Auflagen der Wasserwirtschaft Rechnung getragen.

## 11. Grünordnung

Bedeutender Baum- und Strauchbestand wurde bei Bestandsaufnahmen im Sommer 1991 und einer Aktualisierung im Dezember 1992 mit erfaßt (siehe Bestandsplan 5) und durch Aufnahme in die textlichen Festsetzungen gesichert. Erhaltenswerter Baumbestand ist zusätzlich in der Planfassung gekennzeichnet.

Für neu zu bebauende Grundstücke wird die Pflanzung von heimischen groß-, bzw. kleinkronigen Laubbäumen nach beigefügter Pflanzliste vorgeschrieben. Das angegebene Artenspektrum kann in Absprache mit der Gemeinde und dem Landratsamt sinngemäß erweitert werden.

Die Weiherfläche auf Grundstück FI.Nr. 238 ist in der Biotopkartierung des Landkreises München unter der Nummer L 81 34/130 erfaßt und wird gem. § 9, Abs. 1 (20) BauGB als Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzt und von jedweder Bebauung freigehalten.

Auf die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Grünflächen wird verzichtet. Jedes Baugrundstück weist einen Freiflächenanteil von mind. 2/3 der Grundfläche auf. Im nordöstlich angrenzenden Gebiet des Bebauungsplans Nr. 11 (fußläufige Entfernung ca. 200 m) ist eine Kinderspielplatz in ausreichender Größe (Gesamtfläche 800 qm) ausgewiesen. Die unmittelbar westlich angrenzende Felder- und Waldlandschaft stellt zudem eine wesentliche Erweiterung der Spiel- und Erholungsmöglichkeiten v.a. für Jugendliche und Erwachsene dar.



Gemeinde Schäftlarn

Ortsteil: Hohenschäftlarn  
Landkreis: München

Bebauungsplan Nr. 8

(Neuaufstellung)

Entwurf

Begründung

Stand 04.09.1993

Ausschnitt FNP

Verfasser:  
Dr. Rudolf Hierl, Architekt  
Ronald Scherzer, Rgbmstr  
Gabelsbergerstr. 85  
8000 MÜNCHEN 2  
Tel.: 523 4834, 523 1105

Gemeinde Schäftlarn

Ortsteil: Hohenschäftlarn

Bebauungsplan Nr. 8

(Neuaufstellung)

Bestand 1

(M 1: 1000)

Zustand vor 1967

Legende:

ausgewiesene Baufläche  
gemäß Baulinienplan: 

vorhandene Bebauung: 



Verfasser:  
Dr. Rudolf Hierl, Architekt  
Ronald Scherzer, Rgbmstr.  
Gabelsbergerstr. 85  
8000 MÜNCHEN 2  
Tel.: 523 4834, 523 1105

Gemeinde Schäftlarn

Ortsteil: Hohenschäftlarn

Bebauungsplan Nr. 8

(Neuaufstellung)

Bestand 2:

(M 1:1000)

Zustand 1967

Legende:

vorhandene Bebauung. 

Baulinien: 

Baugrenzen: 



Verfasser:  
Dr. Rudolf Hierl, Architekt  
Ronald Scherzer, Rgbmstr.  
Gabelsbergerstr. 85  
8000 MÜNCHEN 2  
Tel.: 523 4834, 523 1105

Gemeinde Schäftlarn

Ortsteil: Hohenschäftlarn

Bebauungsplan Nr. 8

(Neuaufstellung)

Bestand 3:

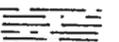
(M 1:1000)

Zustand Mai 1991

Legende:

Hauptgebäude 

Nebengebäude 

Weiher 



Verfasser:  
Dr. Rudolf Hierl, Architekt  
Ronald Scherzer, Rgbmstr.  
Gabelsbergerstr. 85  
8000 MÜNCHEN 2  
Tel.: 523 4834, 523 1105

Gemeinde Schäftlarn

Ortsteil: Hohenschäftlarn

Bebauungsplan Nr. 8

(Neuaufstellung)

Bestand 4:

(M1:1000)

Grünordnung

Legende:

Hecken



Sträucher



Bäume



Verfasser:

Dr. Rudolf Hierl, Architekt

Ronald Scherzer, Rgbmstr.

Gabelsbergerstr. 85

8000 MÜNCHEN 2

Tel.: 523 4834, 523 1105



Gemeinde Schäftlarn

Ortsteil: Hohenschäftlarn

Bebauungsplan Nr. 8

(Neuaufstellung)

Bestand 5:

Abweichungen vom B-Plan

Legende:

Abweichungen 



Verfasser:  
Dr. Rudolf Hierl, Architekt  
Ronald Scherzer, Rgbmstr.  
Gabelsbergerstr. 85  
8000 MÜNCHEN 2  
Tel.: 523 4834, 523 1105

Gemeinde Schäftlarn

Ortsteil: Hohenschäftlarn

Bebauungsplan Nr. 8

(Neuaufstellung)

Bestand 6:  
(M1:1000)

Bebauungsdichte  
(nach B-Plan)

Legende:

realisierbare Baudichtenach B-Plan innerhalb der Baugrenzen:



Festlegungen des B-Plan geändert, keine Aussage möglich



Verfasser:  
Dr. Rudolf Hierl, Architekt  
Ronald Scherzer, Rgbmstr.  
Gabelsbergerstr. 85  
8000 MÜNCHEN 2  
Tel.: 523 4834, 523 1105



Gemeinde Schäftlarn

Ortsteil: Hohenschäftlarn

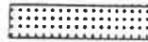
Bebauungsplan Nr. 8

(Neuaufstellung)

Bestand 7:

Bebauungsdichte  
(Bestand)

Legende:

GFZ 0,00 - 0,10	
GFZ 0,10 - 0,20	
GFZ 0,20 - 0,28	
GFZ 0,28 - 0,40	

Verfasser:  
Dr. Rudolf Hierl, Architekt  
Ronald Scherzer, Rgbmstr.  
Gabelsbergerstr. 85  
8000 MÜNCHEN 2  
Tel.: 523 4834, 523 1105

