

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz zu der - Aufstellung - ~~Änderung~~ - ~~Ergänzung~~

des ~~örtlichen~~ Bauleitplanes Nr. 11 der Gemeinde Schäftlarn

Ortsteil Schäftlarn Landkreis München Planbezeichnung: Nr. 11

Fl.-Nr. ¹ siehe Anlage i.d.F. vom 24. Februar 1977

Gemarkung Schäftlarn Plandatum: 15. Juni 1967 Änderungsvermerk: 30. September 77

Entwurfsverfasser: Theodor Lawatsch Planungsbüro, Münsigger-Str. 12, 8 München 71

Einwohnerzahl der Gemeinde am 1. April 1977² EW 4530 Richtzahl bis 1980 = 4700 EW

Gemeinde mit - geringer - ~~mittlerer~~ ~~hoher~~ - Wohnsiedlungstätigkeit.

Landesplanerische Einstufung der Gemeinde: Klein-, ~~Urban~~ ~~Zentrum~~

EW

A. Baurechtliche Voraussetzungen

1. Die - Aufstellung - Änderung - Ergänzung - des Bebauungsplanes erfolgt gem. - § ~~XXXXXBBauG~~ - § 8 Abs. 2 - Satz 1 ~~XXX~~ ^{als} ~~BBauG~~
2. Das Baugebiet wird - ganz - ~~als Kleingartenanlage~~ - reines Wohngebiet - ~~als Mischgebiet~~ ~~als Wohngebiet~~ ~~als Kerngebiet~~ ~~als Gewerbegebiet~~ ~~als Industriegebiet~~ ~~als Sondergebiet~~ - festgesetzt.
3. In dem - ~~XXXXX~~ - genehmigten - Flächennutzungsplan wurde das Planungsgebiet - ganz - ~~als~~ ^{als} Wohnbaugebiet dargestellt.
4. Begründung für die - Aufstellung - ~~Änderung~~ ~~Ergänzung~~ - des Bebauungsplanes (insbes. bei § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG) gem. Gemeinderatsbeschluß vom 5. Aug. 1966 Nr. 2 Seite _____:
Der Bedarf an Wohngrundstücken macht es erforderlich die bauliche Nutzung zu ordnen und festzusetzen.

B. Lage des Planungsgebietes

1. Das Planungsgebiet liegt - nicht - im Außenbereich gem. § 35 BBauG, //// m ² der Ortsgrenze von Schäftlarn. Es erhält über die Starnberger - Aufkirchner - Straßen Anschluß an das bestehende Straßennetz. Bei der Weiber-Weg, Aufkirchner - Straße erfolgt der Anschluß - innerhalb - ~~außerhalb~~ - der Ortsdurchfahrtsgrenze.
2. Folgende Schutzzonen greifen in das Planungsgebiet ein: ////////
3. Der nächste zentrale Ort ist: //////// Entfernung vom Planungsgebiet: //////// km
4. Entfernungen zu
 - a) Bahnhof Schäftlarn 1000 m f) Gemeindekanzlei 400 m
 - b) Omnibus-~~Kombi~~/S-Bahn-Haltestelle 1000 m g) kath. - Kirche³ 400 m
 - c) Volksschule 1200 m h) Postamt 1000 m
 - d) Kindergarten 1000 m i) m
 - e) Versorgungsladen 600 m k) m

¹ TF = Teilflächen (Sitz gesondert anzugeben)

² Himmelsrichtung

³ Konfessionsangabe

Kommunalschriften-Verlag J. Jehle München GmbH, 8 München 34 - Postfach, Verlagshaus Barer Straße 32, Tel. 089/282071

C. Beschaffenheit des Planungsgebietes

- 1. Geländeverhältnisse: **Flach bis ansteigend**
- 2. Vorhandener Baumbestand: **keiner**
- 3. Bodenbeschaffenheit: **Kies mit Lehm vermischt**
- 4. Max. Höhenunterschied: 11 m
- 5. Höchster Grundwasserstand unter OK Terrain: ca 25 m
- 6. Erforderliche Maßnahmen zur Erzielung eines tragfähigen und trockenen Baugrundes: **keine**

D. Bodenordnende Maßnahmen

- 1. Eine Umlegung gem. §§ 45 ff. BBauG wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich:
erfolgt durch die Beteiligten selbst.
- 2. Eine Grenzregelung gem. §§ 80 ff. BBauG wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich: (266/3+266/7), (266/3+300/1), (270+300), (299+270), (270+298), (300+263), (264+300), (263+262), (261/2+261), (261+260), (270/6+272), (270/9+269).
- 3. Eine Flurbereinigung - ist - wird - nicht - durchgeführt durch das Flurbereinigungsamt

E. Bauliche Nutzung

- 1. Im Bebauungsplan wird die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BaunutzungsVO) wie folgt festgesetzt

Besondere Art der baulichen Nutzung	Bruttofläche ha	Flurstücksnummern (TF = Teilflächen)
Reines Wohngebiet	5.9375	siehe Beilage i.d.F. vom 24. Febr. 1977

2. Flächenanteile

Brutto-Baufläche	5.9375	ha, = 100	v. H.
abzüglich öffentliche Verkehrsflächen	0.9114	ha, = 15,3	v. H.
abzüglich Gemeindebedarfsflächen wie			
a) Kinderspielplatz	0.0800	ha, = 1,3	v. H.
b) Versorgungsanlage Trafostelle	0.0090	ha, = 0,2	v. H.
c)		ha, =	v. H.
d)		ha, =	v. H.
Netto-Wohngebiet	4.9371	ha, = 83,2	v. H.

- 3. Es wurden 53 Parzellen mit 53 Wohngebäuden und etwa 58 Wohneinheiten, 59 Garagen / 1 Pkw-Stellplätzen und 1 Kinderspielplätzen ausgewiesen.

- 4. Zu erwartender Bevölkerungszuwachs: 173 Einwohner mit 25 max. volksschulpflichtigen Kindern.

F. Erschließung

1. Straßen:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die

-Straßen

Das Hauptverbindungsstück bis zum Planungsgebiet beträgt 0 m.

Straßenprofile und Konstruktion: **Straßenbau-Projekt Nr.25206 PlanNr.3 v. 12.1.1976**
und **Nr.75206 PlanNr.4a v. 9.1.1976**

erstellt v. **Ing.-Büro Steinberger u. Menzel Schmaedel-Str.22,**
8 München 60

Kostenträger: 10 v. H.¹ die Gemeinde
 90 v. H. Anlieger

2. Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt durch - ~~XXXXX~~ - Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage ~~des~~/der
Gemeindlichen Wasserversorgung

Nächste Anschlußmöglichkeit an die vorhandene - geplante - Wasserversorgungsanlage in 0 m Entfernung

Eine - ~~XXXXXX~~ - Erweiterung - der bestehenden Wasserversorgungsanlage wird erforderlich durch
Neuverlegung im Planungsgebiet

Kostenträger:

3. Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch - Einzelkläranlagen - ~~Sammelkläranlage~~ - Versitzgruben - Untergrun-
deriesung - ~~XXXXXX~~ XX

abflußlose Grube - als ~~XXXXXX~~ - als Dauerlösung - ~~XXXXXX~~ XX

Nächste Anschlußmöglichkeit an das bestehende Abwasserbeseitigungsanlage wird erforderlich durch
~~XXXXXX~~ XX

Kostenträger:

4. Strom:

Die Stromversorgung erfolgt durch **Isar-Amperwerke AG**

mittels - Verkabelung - ~~XXXXXX~~. Eine neue Trafo-Station wird - ~~XXX~~ - erforderlich und ist - ~~XXX~~ - einge-
plant. Nächste Anschlußmöglichkeit an das bestehende Stromnetz in 0 m Entfernung.

Kostenträger: **Anlieger**

5. Gas:

Die Versorgung mit - Erdgas - ~~XXXXXX~~ - erfolgt durch **Gasversorgung Obb.**

Nächste Anschlußmöglichkeit an das bestehende Netz in 0 m Entfernung.

Kostenträger: **Anlieger**

6. Müll:

Die festen Abfallstoffe werden beseitigt durch **gemeindliche Müllabfuhr**

7. Die Erschließungsanlagen werden - in einem Zug - ~~XXXXXX~~ ausgeführt:

8. Die Erschließung wird - von der Gemeinde durchgeführt - ~~XXXXXX~~

Kova-Druck 610 900 (11 74) (früher 6140) - Entwurf Dipl. Ing. Gunther-J. Herrmann
Kommunalschriften-Verlag J. Jehle München GmbH, 8 München 34 - Postfach, Verlagshaus, Barer Straße 32, Tel. 089/282071

¹) mindestens 10 v. H.

G. Herstellungskosten (überschlägige Ermittlung)

1. Straßen, Wege, Plätze

- a) Fahrbahn 8531 qm à 65.-- DM
- b) Wege 60 qm à 70.-- DM
- c) Plätze Kinderspielpl. qm à DM
- d) Gehsteige 2207 qm à 78.-- DM
- e) Randsteine ^{Basalt}Granit 1830 lfm à 75.-- DM
- f) Straßenleuchten 17 Stck. à 1800.-- DM
- g) Grunderwerb 7145 qm à 40.-- DM
- h) Kinderspielpl. 800 qm à 60.-- DM
- i) Schallschutzwall u. Mauern DM
- k) Herstellungskosten gem. Ziff. 1a) - i) abzüglich 10 v H.¹⁾
 Kostenanteil der Gemeinde in Höhe von DM 130.451,10

l) Die jährlichen Unterhaltungskosten aus den Anlagen gem. Ziff. 1a) - i) betragen
 für die Gemeinde voraussichtlich 6.000.-- DM

Summe der Straßen, Wege, Plätze:

2. Wasserversorgung

- a) Hauptstrang 730 lfm à 120.-- DM
- b) Hausanschlüsse Anlieger lfm à 7777 DM
- c) Hydranten 5 Stck. à 600.-- DM
- d) à DM
- e) à DM
- f) Änderung oder Erweiterung der bestehenden Wasserversorgungsanlage durch
- g) Anschlußgebühr - lt. Satzung - durch Umlegung - pro Anschluß 2800 DM ergibt bei 59 Anschlüssen
- h) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

i) Die auf die Gemeinde fallenden jährlichen Unterhaltungskosten für die Anlagen gem. Ziff. 2a) - f) betragen
 voraussichtlich 1800.-- DM

Summe der Wasserversorgung:

3. Abwasserbeseitigung (Misch - Trenn - System)

- a) Hauptsammler (Schmutzw.) lfm à DM
- b) Hauptsammler (Regenw.) lfm à DM
- c) Drainage lfm à DM
- d) Hausanschlüsse lfm à DM
- e) à DM
- f) à DM
- g) Änderung oder Erweiterung der bestehenden Zentralanlage durch
- h) Anschlußgebühr - lt. Satzung - durch Umlegung - pro Anschluß DM ergibt bei Anschlüssen
- i) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

k) Die auf die Gemeinde fallenden jährlichen Unterhaltungskosten für die Anlagen gem. Ziff. 3a) - g) betragen
 voraussichtlich DM

Summe der Abwasserbeseitigung:

Kosten DM	Einnahmen DM
554.515,00	
4.200,00	
20.000,00	
172.146,00	
137.250,00	
30.600,00	
285.800,00	
48.000,00	
52.000,00	
1.304.511,00	1.174.059,90
87.600,00	
3.000,00	
	162.400,00
90.500,00	162.400,00

¹⁾ mindestens 10 v. H.; diese Kosten sind nicht auf Dritte abwälzbar

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr 11
 der Gemeinde S c h ü f t l a r n.
 Darstellung der Erschließungs- und Nachfolgelasten

A. Grunddaten des Planungsgebietes

1. Flächengliederung des Planungsgebietes

1.1	Reines Wohngebiet (WR)	
1.11	Bauland (netto) unbebaut	4.0714 ha
1.12	Bebaute Fläche alt	0.4350 ha
1.13	Bebaute Fläche neu	<u>0.3307 ha</u>
1.14	Bauland insgesamt 1.11 bis 1.13	4.9371 ha
1.15	Verkehrsfächen	0.9114 ha
1.16	Kinderspielplatz	0.0300 ha
1.17	Versorgungsanlage Trafo	<u>0.0030 ha</u>
1.18	Insgesamt 1.15 bis 1.17	1.0004 ha
1.19	Planungsgebiet insgesamt	5.9375 ha =====

2. Nettobauland (reines Wohngebiet)

2.1 Wohnbauland verschiedene Bauquatiere

Gesamt- fläche	GFZ	Beschaf- fläche
0.0634	0.33	0.0526
0.0646	0.35	0.0226
0.3107	0.35	0.1037
0.3400	0.28	0.0966
0.2101	0.28	0.2235
0.2720	0.28	0.0761
0.1250	0.28	0.0350
0.0985	0.28	0.0275
0.0810	0.35	0.0283
0.0300	0.28	0.0224
0.5095	0.28	0.1426
0.4451	0.35	0.1557
0.7424	0.28	0.2638
0.7626	0.28	0.2131
4.9371	0.30	1.4797 ha =====

3. Gemeindebedarfsflächen

3.1 Trafostation Isar-Amper-Werke 0,0090 ha

4. Öffentliche Grünflächen (§ 9. Ziff. 8 BBauG)

Kinderspielplatz 0,0800 ha

5. Wohnungen

5.1 Gesamtwohnfläche

Gesamtgeschoßfläche der Wohnungen
nach 2.1 1.4797 ha

x 0,75 = abgerundet 1.1097 ha

5.2 Wohnungsspielanzahl

5.3 Durchschnittsgröße einer Wohnung
Wohneinheiten

$$\frac{11097}{68} = 163 \text{ qm}$$

5.4 Durchschnittliche Wohnungsbelegung

Personen je Wohnung (Belegungsdichte) 3,5

5.5 Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner

$$\frac{\text{Durchschnittsgröße einer Wohnung (5,3)}}{\text{Belegungsdichte (5,4)}} = \frac{156 \text{ qm}}{3,5} = 44,57 \text{ qm}$$

5.6 Gesamtzahl der Wohnungen

$$\frac{\text{Gesamtwohnfläche (5.1)}}{163} = 68$$

Durchschnittsgröße
einer Wohnung (5.3)

5.7 Aufteilung der Wohnungseinheiten

Erschließungszone I Bestand	10	Wohneinheiten		
Erschließungszone I	26	Wohneinheiten	davon	2 bebaut neu
Erschließungszone II	32	Wohneinheiten	davon	2 bebaut neu
zusammen	68			

6. Bevölkerung

6.1 Voraussichtlicher Bevölkerungszuwachs

	Gesamtzahl der Wohnungen (5.4)	Personen je Wohn.(5.4)	Einwohner Zuwachs
vorhandene Altbauten (5.7)	10	3,5	
vorhandene Neubauten	4	3,5	14
noch zu bebauende Grundstücke	54	3,5	189
zusammen			203

=====

Den weiteren Berechnungen werden als geschätzter Bevölkerungszuwachs rund 203 Personen zugrunde gelegt.

6.2 Bevölkerungsstruktur

6.21 Anteil der Personen mit mehr als 17 Jahren an der Gesamtbevölkerung

58 Mehr- Zimmerwohnungen x 2,5 Pers. 145 Pers.

6.22 Anteil der Personen unter 13 Jahren 48 Pers.

6.23 Anteil der Personen unter 10 Jahren 12 Pers.

zusammen 203 Pers.
=====

7. Nachfolgelasten-Berechnung Erschließungszone II

	Gesamtkosten 4.733 Einw.	pro Einw.	Erschl.-Zone I 91 Einw.	Erschl.Zone II 112 Einw.
a) Schulhaus-Erweiterung-Pullach	1.048.384,00 DM	221,51 DM	20.157,41 DM	24.809,12 DM
b) Turnhalle Pullach Hauptschule	449.680,80 DM	95,01 DM	8.645,91 DM	10.641,12 DM
c) Kindergarten Baukostenanteil	324.285,00 DM	68,52 DM	6.235,32 DM	7.674,24 DM
d) Friedhoferweiterung	1.200.000,00 DM	253,54 DM	23.072,14 DM	28.396,48 DM
e) Verwaltungs-Einrichtung nur Erschl-Zone II	5.000,00 DM	45,87 DM		5.000,00 DM
f) Feuerwehr-Gerätehaus Jahnstr.	1.580.000,00 DM	316,92 DM	28.839,72 DM	35.495,04 DM
g) Bauhof-Fuhrpark	800.000,00 DM	169,03 DM	15.381,73 DM	18.931,36 DM
h) Trinkwasser-Versorgung	1.200.000,00 DM	253,54 DM	23.072,14 DM	28.396,48 DM
i) Summe	6.522.349,80 DM	1378,07 DM	125.404,37 DM	159.343,84 DM

125.404,37 DM
 + 159.343,84 DM

 284.748,21 DM
 =====

K) Erschließungszone I
 Erschließungszone II

Summe

7.1 Erschließungszone II 30 Wohneinheiten nach 5.7
 7.11 Erschließungszone II nach 7.1) 159.343,84 DM
 7.12 Pro Wohneinheit 159.343,84
 30 = 5.311,46 DM
 =====

München, den 24. Februar 1977


Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Schöfflarn: Anlage zur Begründung § 9 Abs. 6 BBauG

Fl.Nr.	Gesamtgr. Planungsgeb.	Straßengrund Erwerb	Netto b a u l a n d		Straßengrund Gemeinde	Zufahrt Privat	Kinderspielpl.	Trafö
			unbebaut	bebaut alt				
227/3	43	43						
230	365				365			
259	372	372						
259/1	22	22						
260	3170	925	1345			100	800	
261	3240	334	2850			50		
261/2	1070	150	1520					
262	4050	300	3650			94		
263	3270	244	2924			102		
264 Teil	624		624					
265 Teil	1152			1152				
269	955				955			
266/3 "	398	45	353					
266/4	1410	210	1200					
266/5 "	700				60			
266/6 "	608	14	654					
266/7 "	498	55	443					
266/17	1074		1074					
266/18	150	150						
Übertr.:	23.039qm	2.879qm	16.643qm	634qm	1.366qm	340qm	800qm	

Fl.Nr.	Gesamter Planungsgeb.	Straßengrund Erwerb	Nettobauland				Straßengrund Gemeinde	Zufahrt Privat	Kinderspielpl.	Trafó
			unbebaut	bebaut alt	bebaut neu					
Übertr.: 270	23.839qm	2.378qm	10.043qm	634qm	1.152qm	1.386qm	340qm	800qm		
270/6	628		628	1247						
270/11	1247			810						
270/19	602				602					
270/19	601		601							
270/20	801		801							
270/21	966		966				237			
270/22	237									
270/23	800		800							
270/24	988		988							
270/25	800		800							
270/26	812		812							
270/27	805				805					
270/28	364	364								
270/7 Teil 1B	10	10								
Übertr.: 270/7	34.310qm	3.260qm	23.039qm	2.691qm	2.559qm	1.386qm	583qm	800qm		

Fl.Nr.	Gesamtgr. Planungsgeb.	Straßengrund Erwerb	N e t t o b a u l a n d		Straßengrund Gemeinde	Zufahrt Privat	Kinderspielpl.	Traflo
			unbebaut	bebaut alt				
Übertr.:	34.318qm	3.260qm	23.039qm	2.691qm	2.559qm	563qm	800qm	
272	1480	1280	200					
272/1	1028			1028				
272/2	453	7		451				
272/3	680			680				
292	815		815					
293 Teil	1347	97	1250					
293/1	640		640					
293/2	1265		1265					
297	1545	530	1015					
298 Teil	736	122	614					
299 Teil	200		200					
300	13322	1595	10389		1243			90
300/1	1267	30	1237					
300/2	224	224						
	59.375 qm	7.145 qm	40.714 qm	4.850 qm	3.007qm	1.306qm	800 qm	90 qm

München, den 24. Februar 1977

Theodor Lawatsch

PLANUNGSBÜRO

8 München, Münsinger Str. 17

Telefon 788200

Erläuterung zur Begründung Bebauungsplan Nr. 11 vom 24.2.77
Seite 5 Nr. 9 a

Trotz der, der Gemeinde entstehenden Kosten von DM 193.399,31 (Begründung vom 24.2.77 Seite 5 Nr. 9 a) ist die Finanzierung sicher gestellt, weil die Aufwendungen für

- | | |
|----------------------------------|-------------------|
| a) Schulhaus-Erweiterung-Pullach | von DM 449.680,80 |
| b) Kindergartenbaukostenanteil | von DM 324.285.-- |
| c) Bauhof - Fuhrpark | von DM 800.000.-- |

von der Gemeinde bereits bezahlt sind.

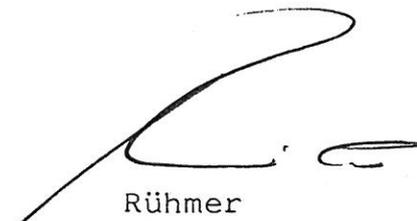
Die in Aussicht genommenen übrigen gemeindlichen Einrichtungen sind ohne fremde Finanzierung möglich. Die meisten Maßnahmen sind vom Gemeinderat bereits in der mittelfristigen Finanzierungsplanung berücksichtigt.

Nachdem für die Erschließungszohne 1 Nachfolgelasten nicht erhoben werden können, entsteht eine Einnahmeausfall von

DM 135.000.-- (27 WE x DM 5000.--)

Die, der Gemeinde entstehenden Kosten in Höhe von DM 193.399,31 sind deshalb verhältnismäßig hoch.

Hohenschäftlarn, 21.4.1977



Rühmer
1. Bürgermeister