

3L 57/86  
26.4.89

8.6.88

BEBAUUNGSPLAN NR 20  
PLANGEBIET ZWISCHEN STARNBERGER STRASSE,  
NIEDERRIED UND AUFKIRCHNER STRASSE

Flurnummern 151, 151/4, 153/6, 155/2, 155/3,  
155/4, 155/20, 155/21, 155/22, 155/23, 40 und  
Teilflächen aus Flurnummern 41, 198.

B e g r ü n d u n g

1. Grund für die Aufstellung:

Für den im Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet", "Dorfgebiet" und als "Grünfläche" ausgewiesenen Gemeindebereich zwischen Niederried, Aufkirchner und Starnberger Straße hat der Gemeinderat Schäftlarn am 21.2.84 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 beschlossen.

Dadurch soll die Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 40 und des südlichen Teils von Fl.Nr. 151 geregelt und die Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.Nr. 155/23 festgesetzt werden. Für die restlichen Parzellen sollen geordnete Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen der GFZ geschaffen werden.

2. Lage und Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Nordosten und Norden von der Starnberger und Aufkirchner Straße, im Südosten vom Niederried begrenzt und erschlossen.

Von Nord nach Süd führt der sog. Treppenweg als Fußweg vom Niederried zur Einmündung der Aufkirchner in die Starnberger Straße.

Topographisch ist das Plangebiet hauptsächlich durch die starke Südhanglage geprägt. Der Höhenunterschied vom Niederried zur Aufkirchner Straße beträgt ca. 28 m.

Sowohl das "Allgemeine Wohngebiet" als auch das "Dorfgebiet" ist größtenteils mit Wohnhäusern bebaut. Am Niederried auf Fl.Nr. 155/3 befindet sich ein

Gewerbebetrieb (Holzzuschnitte und Heimwerkerbedarf). Das im nördlichen Teil an der Starnberger Straße gelegene landwirtschaftliche Anwesen auf Fl.Nr. 151 wird teilweise als Wohngebäude, teilweise gewerblich (metallverarbeitender Betrieb, fleischverarbeitender Betrieb) genutzt.

Die maximale Bauhöhe liegt bei zwei Vollgeschossen. Das Grünland im Nordwesten an der Aufkirchner Straße wird als Pflanzfläche eines Gartenbaubetriebes (Baumschule) verwendet.

Aufgrund des etwa 150 m südlich vom Plangebiet gelegenen gemeindlichen Sportplatzes mit Kinderspielplatz und der Tatsache, daß die meisten Grundstücke eigene Spielanlagen besitzen, wurde auf die Errichtung eines Spielplatzes im Plangebiet verzichtet.

### 3. Immissionssituation

Eine Lärm- und Geruchseinwirkung auf das Plangebiet bzw. Teile davon ist von folgenden vorhandenen Nutzungen möglich:

a) Die im Norden gelegene Starnberger Straße hat als Autobahnzubringer ein relativ hohes Verkehrsaufkommen. Beeinträchtigt wird hiervon vor allem das straßennächste Gebäude auf Fl.Nr. 151.

b) Gewerbliche Nutzung auf Fl.Nr. 151

Lärmbelästigungen der Anwohner sind weder von dem dort befindlichen fleischverarbeitenden Betrieb Martin (keine Schlachtung), noch von der Fa. Wagenhäuser als metallverarbeitenden Betrieb bekannt, sie sind jedoch bei dem derzeit gegebenen Betriebsablauf nicht auszuschließen (Fleischanlieferung z. T. während der Nachtzeit, Arbeiten bei geöffneten Werkstattoren während der warmen Jahreszeit).

auf Fl.Nr. 155/3

Der dort befindliche Betrieb, die ehemalige Schreinerei Aumeier, führt heute ein Heimwerkersortiment mit Holzzuschnitten in kleinerem Umfang sowie einen Schlüsseldienst und eine Fotoannahmestelle.

Geruchseinwirkungen sind nicht möglich, Lärmbelästigungen

entstehen nur durch den Pkw-Kundenverkehr, der jedoch in den normalen Geschäftszeiten liegt.

- c) Das Niederried führt in westlicher Richtung zu Weide- und Ackerflächen und wird von den Bauern aus dem Ortskern als Versorgungsstraße (landwirtschaftlicher Verkehr) genutzt.

Dabei kann es, da dies auch an Sonn- und Feiertagen geschehen darf, zu Lärm- und Geruchsbelästigungen für die direkt angrenzenden Grundstücke kommen.

Zum Schutz gegen den Lärm der Starnberger Straße wurden unter Ziffer B 5.1 des Bebauungsplanes entsprechende Festsetzungen zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen getroffen (schalltechnisch günstige Grundrißgestaltung, Belüftungseinrichtungen für die Schlafräume, Schallschutzfenster). Im Bezug zur gewerblichen Nutzung wird auf Ziffer B 5.2 des Bebauungsplanes verwiesen, wonach zum Schutz der Anwohner im Bauvollzug jeweils ein Schallschutznachweis vorzulegen ist.

#### 4. Zur Bebauungskonzeption

Ziel der Konzeption ist das Einfügen der neuen Gebäude in die vorhandene ländliche Bebauung in Verbindung mit den Erfordernissen, die aus einer überwiegenden Wohnnutzung entstehen.

Dies wirkt sich im wesentlichen auf die Fl.Nr. 40 und Fl.Nr. 151/Südteil aus.

Der dominante Bezug ist hierbei das ehemalige Leitenbauer-Anwesen auf Fl.Nr. 37/5 südlich des Niederrieds und das im Norden an der Starnberger Straße gelegene Böck-Anwesen auf Fl.Nr. 151.

Um die prägende Hangsituation ablesbar zu halten, werden die Gebäude leicht versetzt und von der Baumasse her zum Niederried hin verdichtet.

Für die Fl.Nr. 155/23 liegt die genehmigte Planung des Architekten Helge Basil Noae den Bebauungsplanfestsetzungen zugrunde.

Die Geschoßfläche bzw. Geschoßflächenzahl entsprechen dem ortsüblichen Durchschnitt.

Die Gestaltung der Gebäude wird durch die örtliche Bauvorschrift vom 23.9.1983 bestimmt.

5. Abweichungen von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO

Das auf Fl.Nr. 155/3 gelegene Gebäude erfüllt an seiner SW-Seite nicht die Anforderungen nach Art. 6 BayBO.

Der Sinn der Abstandsflächen ist jedoch insofern gewahrt, als der Abstand zur möglichen NO-Gebäudekante auf Fl.Nr. 155/2 ca. 10 m beträgt und der dazwischenliegende Eigentümerweg nicht bebaut werden kann.

6. Voraussichtliche Erschließungskosten und Grunderwerb

a) Der Erschließungsaufwand für den Ausbau der Stichstraße Fl.Nr. 151/4 sowie für den Treppenweg und

die Bushaltestelle beträgt etwa DM 200.000,00

davon betragen die Baukosten ca. DM 182.300,00

Die der Gemeinde daraus entstehenden Kosten betragen ca. DM 17.700,00

b) Erforderlicher Grunderwerb

Zur Verbreiterung des Treppenweges und zur Abrundung der Stichstraße ist der Kauf von ca. 300 m<sup>2</sup> Grund erforderlich.

Hohenschäftlarn, den 8.6.88...

**aps ARCHITEKTEN**  
DIPL. ING. H. SUPE  
STEINBERG 12 TEL. 08178/4945  
80211 HOHENSCHÄFTLARN



*[Signature]*  
.....  
mer, 1. Bürgermeister

Landratsamt München

7a/76-BL 51/86

Schäftlarn

---

Über die

Abteilung 8

*MM 31.5.89*

an die

Gruppe 813

im Hause

### Rechtskraft des Bebauungsplanes

*Bebauungsplan Nr. 20 - Starnberger Straße- ST 2071*

Anlagen: 1 Bebauungsplan  
1 Begründung

Die Gemeinde *Schäftlarn* hat den mit Bescheid vom *31.01.1989*  
des Landratsamtes München Nr. *7a/76-BL 51/86*  
der Regierung von Oberbayern Nr.  
für rechtsaufsichtlich unbedenklich erklärten Bebauungsplan am *26.04.1989*  
gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Die beigelegten Unterlagen sind für die dortigen Akten bestimmt.

München, den *29.05.1989*

Sachgebiet 76

Im Auftrag

Beckerbauer

(4)