

BL 65/88

31.1.91

Gemeinde Schäftlarn  
Starnberger Straße 50  
8021 Hohenschäftlarn

Begründung zum Bebauungsplan Nr.27 im Ortsteil Zell  
der Gemeinde Schäftlarn Landkreis München

-----

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende  
Flurnummern:

1454/Teilfl., 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462/Teilfl.,  
1538/Teilfl., 1555, 1563/Teilfl., 1563/1/Teilfl., 1564/Teilfl.,  
1465/2/Teilfl., 1465/4, 1565/Teilfl., 1566/Teilfl. und 1558/Teilfl.

#### Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.7.1987 den Auf-  
stellungsbeschluß für diesen Bebauungsplan gefaßt.

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem am 30.6.1969 genehmig-  
ten Flächennutzungsplan für die Gemeinde Schäftlarn.

#### Lage und Größe, Geländeverhältnisse

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Zell der  
Gemeinde Schäftlarn.

Die Gesamtfläche umfaßt ca. 1.4 ha.

Das Gelände ist im Bereich der Bauflächen weitgehend eben,  
die Erweiterungsflächen für den Friedhof fallennach Westen ab.  
Der Höhenverlauf ist durch Höhenlinien dargestellt.  
Der steilere Hangbereich im Nordosten des Friedhofes soll für  
Urnengräber vorgesehen werden.

#### Planerischer Leitgedanke

Der Bebauungsplan soll den durch die 1. Erweiterung des Friedhofes  
vorhandenen Zustand, sowie die vorgesehene 2. Erweiterung auf der  
Flurnummer 1457 rechtlich sichern.

Im festgesetzten Dorfgebiet ist für den Baubestand auf den Flur-  
nummern 1459 und 1460 der vorhandene Bestand geschützt.

Das landwirtschaftliche Gebäude auf der Flurnummer 1455 ist als Baudenkmal in seinem jetzigen Umfang und Baugestaltung zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Die Nutzung ist mit denkmalvertäglicher Nutzung, z.B. Wohnungen oder nichtstörender Handwerksbetrieb festgesetzt.

Die Festsetzung der Wandhöhe in Höhe des vorhandenen Denkmals ist sicher mit einer zeitgemäßen Nutzung etwas schwierig in Einklang zu bringen, jedoch sind hangabwärts an den längeren Gebäudefassaden des Außenwinkels wesentlich höhere Wandhöhen erreichbar. Mit geschickter Architektur- und Grundrißlösung ist nach Meinung der Gemeinde die Problematik lösbar.

Der vorhandene Straßenraum soll in seinem jetzigen Erscheinungsbild erhalten werden. Insbesondere sollen die bestehenden Grasstreifen am Rand bleiben bzw. ergänzt und wiederhergestellt werden.

Die für den Friedhof erforderlichen Stellplätze sind im Bereich des Eingangsbereiches der Aussegnungshalle mit 3 Stellplätzen in Rasenpflaster, sowie 10 Stellplätzen entlang der Friedhofsmauer und im östlichen Straßenbereich festgesetzt. Die im Straßenbereich festgesetzten Stellplätze sind in Schotterrasen ohne Markierung zu erstellen, sie sind nur bei Beerdigungen erforderlich.

Der Straßenraum soll durch Pflanzung von Bäumen räumlich geordnet werden.

Desweiteren soll der dörfliche Straßencharakter durch Anlegung von Straßenbegleitgrün (Schotterrasen) erhalten werden. Diese Flächen können ggf. als Ausweichstellen genutzt werden.

Auf die Festsetzung von Sichtdreiecken kann wegen des geringen Verkehrsaufkommens und der Nichtdurchsetzbarkeit im alten Bauzustand verzichtet werden. Eine bessere Übersichtlichkeit wird durch das Festsetzen eines Straßenradius von 8.00 m auf der Flurnummer 1456 erreicht.

Die genauere Gestaltung des Straßenraumes wird durch einen Straßendetailplan zum Ausbaupunkt dargestellt.

Der vorhandene, erhaltenswerte Baumbestand ist im Bebauungsplan festgesetzt.

#### Erschließung und Versorgung

Das Gelände ist durch die Zeller Straße und die Neufahrner Straße erschlossen. Die Neufahrner Straße mit der der Nordzugang zum Friedhof erschlossen wird, ist in seiner bestehenden Form als unbefestigter Hohlweg zu belassen.

Ein Unterschreiten der üblichen Straßenbreiten ist vertretbar, da die Benutzungsfrequenz sehr gering ist und bei einem breiteren Ausbau die landschaftsprägende Situation zerstört würde.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das gemeindliche Wassernetz.

Die Abwasserentsorgung ist durch den vorhandenen Kanal gesichert.

Stromversorgung durch die Isar-Amperwerke.

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis München geregelt.

### Kosten

Die Kosten die der Gemeinde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen, sind durch die Haushalte der nächsten Jahre zu decken, sie werden wie folgt geschätzt:

1. Grunderwerb für den Friedhof	DM 150.000.--
2. Anlage der Friedhofserweiterung	DM 160.000.--
3. Straßenausbau	DM 400.000.--
4. Nebenkosten	DM 40.000.--
	-----
	DM 750.000.--
	=====

### Durchführungszeitraum

Es ist vorgesehen die Maßnahme in den nächsten 5 Jahren durchzuführen.

Aufgestellt: 12.4.1988  
geändert: 2.6.1989  
21.5.1990  
31.10 90

*H. Kühne*

Gemeinde Schäftlarn



*Röhmer*

Röhmer

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 GEMEINDE SCHÄFTLARN

BERECHNUNG

DER GESCHOSSFLÄCHEN DES VORHANDENEN GEBÄUDE-  
BESTANDES

FLURNUMMER 1460 II+D

$$21,0 \times 14,5 \times 2 = 304,5 \times 2 = \underline{\underline{609 \text{ qm}}}$$

FLURNUMMER 1455

DENKMAL

WOHNTEIL II+D

$$11,5 \times 7,0 \times 2 = 80,5 \times 2 = \underline{\underline{161 \text{ qm}}}$$

LANDWIRTSCHAFTLICHER TEIL

$$11,5 \times 18,0 \times 2 = 207 \times 2 = 414$$

$$13,0 \times 9,5 \times 2 = \underline{\underline{247}} \\ \underline{\underline{661 \text{ qm}}}$$

AUFGESTELLT: H. Kitzler  
2.6.89  
GEÄNDERT:  
31.10.90

Landratsamt München

73770-3L 65/28

Schäftlam

Eingetragen  
am 19.11.91 St.

Über die

Abteilung 8

an die

Gruppe 213

im Hause

Rechtskraft des Bebauungsplanes

Bebauungsplan Nr. 27 "Friedhof Zee"

Anlagen: 1 Bebauungsplan  
1 Begründung

Die Gemeinde Schäftlam hat den mit Bescheid vom 28.11.90

des Landratsamtes München Nr. 73770-3L 65/28

der Regierung von Oberbayern Nr.

für rechtsaufsichtlich unbedenklich erklärten Bebauungsplan am 31.07.91  
gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Die beigelegten Unterlagen sind für die dortigen Akten bestimmt.

München, den 19.02.91

Sachgebiet 76

Im Auftrag

Beckerbauer