

BL 45/00
Rk. 6.3.2002

Gemeinde

Schäftlarn

Lkr. München

Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 37

„Max-Rüttgers-Straße Süd“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-30 Bearb.: Wi/Sz/Na

Plandatum

24.05.2000
13.12.2000
18.12.2001

Begründung

- 1 Geltungsbereich
- 2 Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen
- 3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
- 4 Planungskonzept
 - 4.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets
 - 4.2 Bauliche Nutzung, Bestand und Zuwachs
 - 4.3 Nebenanlagen und Stellplätze
 - 4.4 Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden
 - 4.5 Festsetzungen zur Gestaltung von Freiflächen
- 5 Erschließung
- 6 Belange der Wasserwirtschaft

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst einen Bereich beidseitig der Max-Rüttgers-Straße (Fl. Nr. 1624/1) mit Grundstücken der Fl. Nr. 1624/8 bis -/19.

2 Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen

Das Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schäftlarn (in der Fassung vom 24.10.2001 genehmigt mit Bescheid des Landratsamts München vom 10.01.2002) als Wohnbaufläche dargestellt.

Für das Gebiet besteht ein Bebauungsplan vom 04.09.1952, welcher mit Beschluss des Landratsamts Wolfratshausen vom 31.08.1954 festgesetzt wurde. Mit Schreiben vom 22.11.1966 teilte das Landratsamt mit, dass es sich um einen weiter geltenden Bebauungsplan im Sinne des BauGB handelt (Ablichtung im Anhang).

Der Bebauungsplan wurde am 18.12.2001 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Wünsche der Grundstückseigentümer auf Teilung und zusätzliches Baurecht standen in Konfrontation zum Anliegen der Gemeinde, die besondere Qualität des Gebiets zu erhalten. Durch einen Bebauungsplan sollen öffentliche und private Belange gleichermaßen gewahrt werden.

4 Planungskonzept

4.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das Gebiet gehört zum Ortsbereich Zell-Ebenhausen und liegt an der Grenze zur Nachbargemeinde Icking. Der S-Bahnhof Ebenhausen und die Bundesstraße 11 sind in etwa 1,5 km Entfernung zu erreichen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha.

Das Gebiet stellt eine bebaute Hanglage dar, welche von Westen nach Osten fällt. Die Straße verläuft in etwa waagrecht parallel zu den Höhenschichtlinien (ca. 695 - 693 m über NN).

Nach Westen steigt das Gelände auf eine Entfernung von 60 m etwa um 7 m an. Dort schließt Wald an (Fl. Nr. 1623).

Nach Osten fällt das Gelände auf 90 m bis zu 10 m ab unter Ausbildung einer ausgeprägten Hanglage im Bereich der Fl. Nrn. 1624/14 bis -/17.

Das Gebiet stellt sich - trotz partieller Verluste im Bereich neu bebauter Grundstücke - immer noch als ein Gebiet mit wertvollem altem Baumbestand dar, welches teilweise mit Villenbebauung auch parkartigen Charakter und das stimmige Erscheinungsbild eines gehobenen Wohnviertels aufweist.

Das Gelände ist Teil würmeiszeitlichen Endmoränen mit grundwasserfernen (terrestrischen) Böden.

Der westlich angrenzende Wald gilt als Erholungswald der Intensitätsstufe I und ist in der Waldfunktionskarte als regionaler Klimaschutzwald kartiert.

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan konstatiert in der Entwicklung von Bauflächen in den Wald Konflikte und empfiehlt eine besondere Berücksichtigung der Pufferzone zwischen Waldrand und Bebauung.

Trotz des tiefliegenden Grundwassers (> 50 m) kann Schichtwasser auf bindigen Bodenschichten aus dem Hang austreten.

Die Gemeinde Schäftlarn hat durch ein Ingenieurbüro (FERNKORN und SOHN) das Gebiet aufmessen lassen (15.10.1999). Dabei wurden die vorhandene Bebauung, die Höhenlage (mit Schichtlinien vom 0,25 m) mit Böschungskanten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Baumbestand und Bodenbefestigungen kartiert im M 1:200. Höhenlinien, Bau- und Baumbestand wurden für den Bebauungsplan übernommen. (Karte im Anhang).

4.2 Bauliche Nutzung, Bestand und Zuwachs

Ein Teil der Grundstücke ist mit Wohngebäuden unterschiedlicher Größe und Bauzeit bebaut. Für zwei Grundstücke liegen derzeit (Mai 2000) genehmigte Baugesuche vor (1624/15 und -/18).

Das Konzept des Bebauungsplan versucht, einer zukünftigen Weiterentwicklung des Gebiets in Hinblick auf mehrere Anforderungen gerecht zu werden (Skizze im Anhang).

- Der Wald im Westen sollte optisch und kleinklimatisch weiterhin wirksam sein (→ keine Riegelwirkung durch die Bebauung).
- Der Hangbereich und der Baumbestand im Osten sollten von Bebauung freigehalten werden (→ Lage der Baugrenzen).
- Die Max-Rüttgers-Straße sollte ohne Erweiterungen der Erschließung dienen (→ Zuordnung von Hauptgebäuden und Garagen).
- Der Villencharakter des Gebiets soll erhalten bleiben (→ Festsetzung von Einzelhäusern, Zahl der Wohneinheiten/Wohngebäude, Mindestgrößen der Grundstücke, zwei Vollgeschosse als EG + OG und EG + Dach möglich)
- Art und Maß der Nutzung sollen einen überschaubaren Zuwachs ermöglichen, aber auch eine Verwandlung in ein gänzlich anders strukturiertes Baugebiet verhindern. Aus diesem Grund wurde nicht nur die GR sondern zur Vermeidung von unbeabsichtigten Fehlentwicklungen auch die GF festgesetzt.
- Die Bauräume sollten eine gewisse Bandbreite der Entwicklung (großes Einzelhaus, Erweiterung des Bestands, kleinere Einzelhäuser) abdecken, um den Eigentümern möglichst viele Alternativen der Verwertung (Selbstnutzung bis Verkauf) zu erlauben (→ überbaubare Fläche).

Die nachfolgende Tabelle stellt dar, welcher Zuwachs an Baurecht mit diesem Bebauungsplan verbunden ist.

Flurst.Nr.	Bestand			Planung		
	Fläche qm	Vorhandene Geschossfläche (qm) nach Zeichnung	Baufenster gemäß altem Bebauungsplan	Überbaubare Fläche	Grund- fläche	Geschoss- fläche
1624/8	1.510	320	180	330	200	400
1624/9	1.836	340	200	620	200	400
1624/10 2 Teilflächen	2.269	180	180	750	250	500
1624/11	1.991	-	220	530	250	500
1624/12	2.206	320	200	680	250	500
1624/13	2.166	270	220	750	250	500
1624/14	4.099	380	430	1.210	450	900
1624/15 2 Teilflächen	3.765	710 (Baugesuch)	500	980	400	800
1624/16	4.105	870	460	1.120	450	900
1624/17	3.711	310	400	1.000	400	800
1624/18	2.500	420 (Baugesuch)	425	700	300	600
1624/19	2.007	350	410	825	250	500
Summe	28.454	4.470	3.825	9.495	3.150	6.300

13.12.2001

Aus der tabellarischen Zusammenstellung lässt sich die gewünschte größere Baufreiheit der Grundstücksbesitzer auf etwa das 2^{1/2}-fache (Baufenster) ebenso ablesen wie das zukünftige Wachstumspotential (Geschossfläche) auf das 1,4-fache. Die durchschnittliche Baudichte liegt zukünftig bei einer GFZ von 0,22.

4.3 Nebenanlagen und Stellplätze

Stellplätze sind nachzuweisen entsprechend gemeindlicher Satzung. Der Bebauungsplan setzt nur pauschale Bereiche parallel zur Straße fest in denen Garagen, Carports (= offene Garagen) und unterirdische Tiefgaragen gleichermaßen zulässig sind. Allerdings dürfen Garagen nur einseitig als Grenznbau vorgesehen werden. Ebenso sind Nebenanlagen nicht an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Damit soll eine geschlossene Grenzbebauung aus verketteten Haupt- und Nebengebäuden entlang der Straße vermieden werden.

4.4 Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden

Hierfür gilt die gemeindliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung. Der Bebauungsplan setzt insofern nur noch ergänzend die zugehörigen Dachneigungen bei verschiedenen Haustypen fest.

4.5 Festsetzungen zur Gestaltung von Freiflächen

Hinzuweisen ist auf die gemeindliche Baumschutzverordnung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Grünordnung sollen die Versickerungsfähigkeit des Bodens sichern, für die Nachpflanzung standortgerechter Gehölze zur Mindestbegrünung von Grundstücken (darüber hinaus keine festgesetzten Arten!) sorgen, die natürliche Topografie sichern und den parkartigen Charakter des Gebiets erhalten.

5 Erschließung

Verkehrsflächen, Wasser- und Kanalanschluss, elektrische Energie, Müll- und Wertstoffentsorgung sind vorhanden. Die Gemeinde erwartet durch die Bebauung des Gebiets keine infrastrukturelle Überforderung.

6 Belange der Wasserwirtschaft

Über die Zulässigkeit von geplanten Entwässerungseinrichtungen muss entweder in einem Wasserrechtsverfahren nach Art. 17 BayWG entschieden werden oder die Zulässigkeit ergibt sich aus Art. 33 BayWG, d.h. bei Einhaltung der Anwendungsvoraussetzungen und Anforderungen der „Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV)“ vom 01.02.2000 zum schadlosen Versickern von Niederschlagswasser sowie der zugehörigen „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ ist die Versickerung von einer wasserrechtlichen Genehmigung befreit.

Bei speziellen rechtlichen Fragen wird geraten, sich mit dem Landratsamt München, Sachgebiet Wasserrecht, in Verbindung zu setzen.

Als Anwendungsvoraussetzungen bzw. Technische Regeln für die NWFreiV gelten insbesondere:

- Primär flächenhafte Versickerung über bewachsenen Oberboden
- Niederschlagswasser nicht mit Abwasser oder wassergefährdenden Stoffen vermischt bzw. durch sonstigen Gebrauch nachteilig verändert
- Anschluss von höchstens 1.000 qm befestigter Fläche an eine Versickerungsanlage
- keine kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen (Metalldachanteil nicht über 50 qm)
- kein Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten
- Sohle der Versickerungsanlage (z.B. max. Eindringtiefe von Sickerschächten) nicht tiefer als 5 m unter natürlichem Gelände.

Nicht alle Randbedingungen der zitierten Vorschriften sind umfassend wiedergegeben. Diese sind im jeweiligen Einzelfall vom Entwässerungsplaner vollständig abzugleichen.

Vorrangig ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Oberbodenzone anzustreben.

Erst wenn alle Möglichkeiten der Rückhaltung und breitflächigen Versickerung ausgeschöpft wurden, kann eine gezielte Versickerung umgesetzt werden.

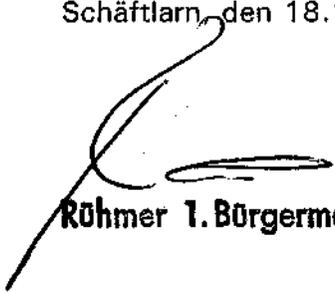
Maßnahmen zur Rückhaltung und Zwischenspeicherung (z.B. Regentonnen zur Beregnung von Grünflächen) werden begrüßt.

Als konkrete Planungshilfen wird verwiesen auf die Neufassung des ATV-Arbeitsblattes A 138 (Entwurf 11/99) sowie auf das neue ATV-Merkblatt M 153 (Febr. 2000).

Generell müssen bei einer Versickerung die zu erwartende Belastung des Niederschlagswassers, resultierend aus Regenwasserbelastung und Flächenabschwemmung, und eine entsprechend wirkungsvolle Reinigungspassage aufeinander abgestimmt sein (s. ATV-Regelwerk).

Tiefgaragenböden sind oberflächenwasserdicht auszubilden, eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser in Tiefgaragen kommt aus Gründen des Grundwasserschutzes generell nicht in Betracht. Anfallendes Schmutzwasser kann z.B. verdunstet werden oder es ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten (Abstimmung mit dem Kanalnetzbetreiber).

Schäftlarn, den 18.12.2001



Röhmer 1. Bürgermeister

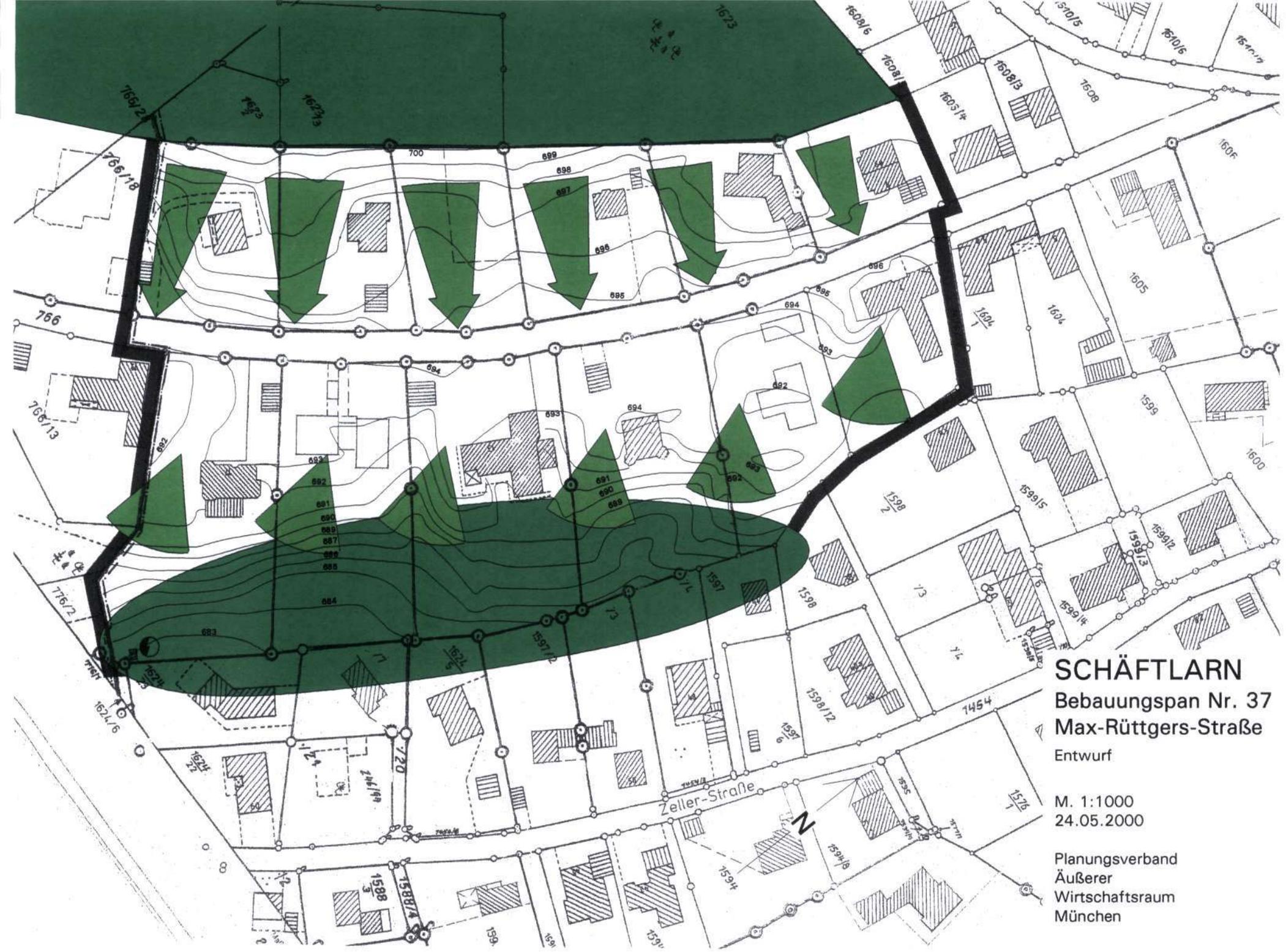


SCHÄFTLARN
 Bebauungsplan Nr. 37
 Max-Rüttgers-Straße
 Entwurf

M. 1:1000
 24.05.2000

Planungsverband
 Äußerer
 Wirtschaftsraum
 München





SCHÄFTLARN
Bebauungsplan Nr. 37
Max-Rüttgers-Straße
Entwurf

M. 1:1000
24.05.2000

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München



Landratsamt München · Postfach 95 02 60 · 81518 München

An
Gruppe 8.1.2

im Hause

Öffnungszeiten:

Di. und Do. von 08:00 bis 12:00 Uhr
und Do. von 14:00 bis 17:30 Uhr

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben flexible Arbeitszeit. Daher empfehlen wir Ihnen, Termine zu vereinbaren.

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen
7.1.3 – 0045/00/BL

Ansprechpartner/-in
Fr. Weiderer-Winnerl

Durchwahl 089 / 6221-
Tel. 2687
Fax 2639
Zimmer-Nr. E 3.01
München, 02.05.2002
E-Mail: poststelle@lra-m.bayern.de

Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 37 „Max-Rüttgers-Straße Süd“ der Gemeinde Schäftlarn

Anlagen:

- 1 Bebauungsplan
- 1 Begründung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Schäftlarn hat den o.g. Bebauungsplan am 06.03.2002 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde mit diesem Datum rechtsverbindlich. Die beigelegten Unterlagen sind für die dortigen Akten bestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Weiderer-Winnerl