

Begründung gemäß § 9 Abs. 6 BBauG

BL 124/72
Rk. 13.3.1967

I. Allgemeine Angaben

1. zur Gemeinde:

Dzt. Einwohnerzahl 4042 Gem.-Fläche 121 821 ha, Zahl der Haushalte 1210, davon landw. Betriebe 31, Zahl der Gewerbebetriebe 171 mit ca. 400 Arbeitsplätzen im Ort, nächste Arbeitsstätten in Wolfratshausen, Isenbrunn, Pullach, München
Wohnhausneubauten seit 1948 340 Gebäude, 470 WE, geschätzter Eigenbedarf bis 1980 -
Gebäude - WE, bereits vorhandene Bewerber -
Bestehende Verkehrsverbindungen: Eisenbahn, Omnibus

2. zum beantragten Baugebiet:

Gesamtbaugebietsfläche	<u>14 897</u> qm	% <u>12,2</u>
/. Straßen und öffentliche Flächen	<u>1 630</u> qm	<u>1,9</u>
verbleibende Netto-Baufläche	<u>13 267</u> qm	<u>99,1</u>

Die jetzigen Grundstückseigentümer beabsichtigen 2. Teil einzelnen zu verkaufen — selbst zu bauen.

II. Vorgesehene Bebauung (vom bisherigen Ortskern ca 500 m entfernt)

1. Wohnungen

a) 18 Bauparzellen für Familienheime (Neubaufläche)

im Durchschnitt 743 qm Fläche mit 1—2 Wohnungen =

b) - Bauparzellen für Reihenhäuser à 1 Wohnung =

c) - Bauparzellen für Mehrfamilienhäuser à - Wohnungen =

d) Sonstige =

Summe

Häuser	Wohneinh. WE	Anteil %
<u>18</u>	<u>18</u>	<u>1,9</u>
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>18</u>	<u>18</u>	<u>1,9</u>

ergibt bei einer durchschnittlichen Belegung von 3,5 Personen je Familie =

63 Personen

2. Garagen, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

3. Öffentliche Gebäude

4. Gewerbliche Anlagen

2
-
2. Festsetzung, an

III. Erschließung des Baugebiets — Erstmalige Herstellungskosten

1. Straßen — Wege (Asphaltdecke mit Randbefestigung)

a) Straßen — Wege zum Anschluß an Verkehrsnetz

- lfm × - m Breite = - qm

b) im Baubereich

siehe Aufstellung

315 lfm Länge × Breite ✓ = 1830 qm 44.- DM/m²

315 lfm Straßenbeleuchtung mit 6 Brennstellen laut Angebot

2. Wasserversorgung — Anschluß an gemeindliche Wasserleitung

171 lfm neuer Hauptstrang à 45 DM

3 lfm Anschlußleitungen à - DM

3 Stück Hydranten à 25 DM

Anderung, Erweiterung d. Gemeinsch. Anlage (Hochbeh., Pumpe etc.)

Satzungsgemäße Anschlußgebühr pro Haus 500.- DM

für Gesamtbaugebiet zu erwarten 18 × 500 9 000.- DM

3. Abwasserbeseitigung

a) Einzelkläranlagen

v. Eigentümer zu tragen

b) Sammelanlage

(Untergrundverhältnisse lehnt Flies Grundwasserstand bei - m)

- lfm Hauptsammler mit Zubehör

- lfm Anschlußleitungen

Anteil an Zentralanlage — Klärwerk

Satzungsgemäße Anschlußgebühr pro Haus -.- DM

für Gesamtbaugebiet zu erwarten -.- DM

4. Stromversorgung, Sonderkosten für neue Hauptleitung, Trafo, Kabel

5. Sonstige Kosten (Planung, Vermessung, Parkanlagen, Grünanlagen, Spielplätze)

Der Erschließungsanteil der Gemeinde — mind. 10 % der

Kosten*) ergäbe = aus 3: 292.- 80 2920 DM

Summe III:

Gesamtkosten	pro qm Nettobaufläche
<u>-</u>	<u>ohne it- baufächen</u>
<u>71 720</u>	<u>5,424</u>
<u>3</u>	<u>0,026</u>
<u>7 025</u>	<u>0,581</u>
<u>750</u>	<u>0,057</u>
<u>5572</u>	<u>0,428</u>
<u>85 737</u>	<u>6,727</u>

≈ 6.73

IV. Künftige laufende Unterhaltskosten der Erschließungsanlagen

1. Straßen, Wege und Plätze 315 lfm $\times$ 6-7 m Breite = 1630 qm
 2. Wasserversorgung, Mehrverbrauch 1210.- cbm à 70 Pf. (lt. Satzung)
 3. Abwasserbeseitigung - cbm

Summe IV:

Unkosten DM	Einnahmen DM
1150.-	-
250.-	847.-
-.-	-.-
14.-	847.-
-.-	-.-
155.-	-.-
-.-	-.-
-.-	-.-
-.-	-.-
80.-	1800.-
-.-	-.-
-.-	-.-
-.-	-.-
955.-	1800.-

V. Nachfolgelasten

1. Verwaltung

2. Schule
- | | Schülerzahl
jetzt: | Schülerzahl
künftig: | Vorhandene Anlagen: | Bedarf
für Zuwachs: |
|-------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|
| Volksschule | 257 | 268 | 8 Klassen | - |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

3. Friedhof

	Vorhandene freie Gräber:	Notwendige Gräber:	Vorhandene Anlagen:	Bedarf für Zuwachs:
Zell	46	26	239	15
H'schäftlarn	3	-		

4. Kirche — Neubau — Erweiterung — nicht — notwendig

5. Kindergarten — Neubau — Erweiterung — nicht — notwendig vorhanden

6. Sportanlagen vorhanden

Summe V:

VI. Sonstige Erläuterungen zur Notwendigkeit der Baugebietsausweisung

(Soziale Bedürfnisse, Eigentumsbildung, wirtschaftliche Lage der Gemeinde, Ortsbild, Grundstückslage, Arbeitsmöglichkeiten.)

Bei der Hinzunahme dieser Fläche als ohnbaufläche im neuen Flächen-nutzungsplan handelt es sich um eine Baugebietsabrundung im weitesten Sinne des Wortes. Nachdem, vor allem für das Grundstück des VdR Fl. Nr. 1117/1 eine Reihe Bauwerber schon seit Jahren warten, war die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vordringlich. Die übrige Fläche, die als ohnbaufläche ausgewiesen ist, hat man sinnvoller Weise in diesen Bebauungsplan miteinbezogen. Die Grundstücke werden an anstehende Bauwerber verkauft. Das Gebiet bildet den Abschluß des Baugebiets in nordöstlicher Richtung der Ortschaft Hohenschäftlarn. Eine Bebauung in der im Bebauungsplan vorgesehenen Weise fügt sich in das Landschaftsbild ein und ist mit der vorhandenen Bebauung in dieser Gegend durchaus vereinbar. Durch die Anlegung einer Verbindungsstraße von der Forststraße zur Ploßgatterstraße ist eine gegenüber heute bessere und direkte Verbindung zur B 11 in Richtung München und Wolfratshausen gewährleistet.

Die wirtschaftliche Lage der Gemeinde ist bedingt durch die rasche Bevölkerungszunahme in den Nachkriegsjahren nicht gut. Alle gemeindlichen Einrichtungen, wie Neubau einer 8-klassigen Volksschule und Schaffung eines neuen Friedhofes usw. verursachten Aufwendungen, die in keinem Verhältnis zu den laufenden Einnahmen der Gemeinde standen und heute noch stehen.

1. Bürgermeister
(Illung)

Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde HohenSchäftlarn
Anlage zur Begründung § 9 Abs. 6 BBauG

zu II 1a) durchschnittliche Bauplatzgröße (Neubauten)

Flur Nr. 1108

Doppelhaus	738 qm	1 WE	}	1388 qm	2 WE
	650 qm	1 WE			
Doppelhaus	674 qm	1 WE	}	1347 qm	2 WE
	673 qm	1 WE			
Freistehendes Haus	843 qm	1 WE		843 qm	1 WE
Doppelhaus	610 qm	1 WE	}	1322 qm	2 WE
	712 qm	1 WE			
Doppelhaus	740 qm	1 WE	}	1530 qm	2 WE
	790 qm	1 WE			

Summe	A	6430 qm	9 WE

Flur Nr. 1117/2

Doppelhaus	870 qm	1 WE	}	1750 qm	2 WE
	880 qm	1 WE			
Doppelhaus	800 qm	1 WE	}	1482 qm	2 WE
	682 qm	1 WE			

Summe	B	3232 qm	4 WE

Flur Nr. 1117/1

Doppelhaus	880 qm	1 WE	}	1680 qm	2 WE
	800 qm	1 WE			
Doppelhaus	445 qm	1 WE	}	875 qm	2 WE
	430 qm	1 WE			
Freistehendes Haus	1050 qm	1 WE		1050 qm	1 WE

Summe	C	3605 qm	5 WE

Zusammenstellung:

Summe	A	6430 qm	9 WE
Summe	B	3232 qm	4 WE
Summe	C	3605 qm	5 WE

13267 qm	18 WE

Ergibt eine durchschnittliche Bauplatzfläche

Maximal 650 qm pro 1 WE

13 267 qm Nettofläche : 18 Parzellen je 1 WE = 757 qm.

durchschnittliche Personenzahl

18 WE x 3,5 Personen = 63 Personen

Garagen 20 Stück

zu III 1 b)

Forststraße	150.00 lfm x 7.00 =	1050 qm
Floßgatter	95.00 lfm x 6.00 =	570 qm
Floßgatter Verlängerung	70.00 lfm x 7.00 =	490 qm
zusammen	315.00 lfm	= 2110 qm *****

Hiervon fallen auf die bereits bestehenden Anlieger

Forststraße	47.00 lfm x 3.50 =	165 qm
Floßgatter	105.00 lfm x 3.00 =	315 qm
zusammen	152.00 lfm	= 480 qm *****

Gegenüberstellung:

Entfallen auf das Neubaugebiet	zus.	2110 qm
bereits bestehende Anlieger	zus.	480 qm
		1630 qm *****

Straßenbeleuchtung 315 lfm 5 Stück

zu III 2)

Wasserversorgung Verlängerung und Zusammenschluß des Hauptstranges

Verlängerung Forststraße	86.00 lfm	Ø	80 mm
Verlängerung Floßgatter	85.00 lfm	Ø	80 mm
neuer Hauptstrang	171.00 lfm	Ø	80 mm *****

zu IV 2) Wasserversorgung:

Durchschnittsverbrauch 4,8 cbm pro Person in 1/4 Jahr

= jährlich pro Familie 4 x 4,8 x 3,5 = 67,2 cbm

= Mehrverbrauch für Neubaugebiet 67,2 cbm x 18 WE = 1209,6 cbm

Regierung von Oberbayern

BL 124/72, RL. 13.3.1967

8000 München 22, den 21. Nov. 1966

Maximilianstr. 39

Postscheckkonto: München Nr. 74 82

Briefanschrift: München 22 Postfach

Telefon 217 61 308

bei Durchwahl 21 76 (Nebenstelle)

Bei Antworten bitte Datum
u. Aktenzeichen angeben

An die
Gemeinde

Schäftlarn

Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Schäftlarn
für das Gebiet Hohenschäftlarn südlich
Floßgatter und Forststraße

Zum Bericht vom 1.9.1966

Beilage: 1 Bebauungsplan mit Begründung 3-fach)

Die Anbringung des beantragten Genehmigungsvermerkes kann
noch nicht erfolgen.

Der vorgelegte Plan bedarf noch hinsichtlich folgender Punkte
der Ergänzung:

- "1) Die auf dem Grundstück Fl.Nr. 1117/1 als Eigentümerweg
ausgewiesene Verkehrsfläche ist in eine öffentliche
Verkehrsfläche umzuwandeln, da sonst die erschließungs-
technischen Voraussetzungen für die anliegenden Baugrund-
stücke gem. Art. 4 Abs. 2 BayBO nicht gegeben sind.
Das Planzeichen für Eigentümerwege kann somit entfallen.
- 2) Die Festsetzungen für unverändert bestehendbleibende
Baulinien und Baugrenzen können entfallen, da sie für den
Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht maßgebend sind.
- 3) Da für die Garagen ein Satteldach als Dachform festgesetzt
wurde, ist auch die Firstrichtung dieser Garagengebäude noch
zu kennzeichnen.
- 4) Beim Haustyp "U+E" ist noch festzusetzen, ob die Zahl der
Vollgeschoße zwingend ist, oder ob es sich dabei um eine
Höchstgrenze handelt, die unterschritten werden kann (§ 17
Abs. 4 BauNutzVO).
- 5) In Ziff. 6 der weiteren Festsetzungen beim Haustyp "E+D"
hat das "G" (geschlossene Bauweise) zu entfallen, da offene
Bauweise im Bebauungsplan festgesetzt wurde.
- 6) Die Straßenbegrenzungslinie sollte auch an den Straßenseiten
durchgezeichnet werden, die unmittelbar an den Geltungs-
bereich anschließen. D.h. zwischen der Straßenbegrenzung

und der Grenze des Geltungsbereiches (schwarze Linie) ist die Straßenbegrenzungslinie in grün noch nachzutragen."

Nach Erledigung der angeführten Punkte wolle der Bebauungsplan wieder vorgelegt werden. Der Genehmigungsvermerk wird dann auf die Pläne gesetzt werden können.

I.A.

gez. Dr. Kemnitzer
Regierungsdirektor

An das
Landratsamt
Wolfratshausen
zur gefl. Kenntnis



Landratsamt Wolfratshausen		
Empf. 25. NOV. 1966		Bed.
Sachg.	Nr. 2660/66	Az.

VS/1

3. K. G.

Kemnitzer
12. VII. 66

3L 124/72

GEMEINDE SCHÄFTLARN
JSARTAL



An das
Landratsamt

Landratsamt Schäftlarn - Hausen	
Eing. - 9. MRZ 1967	
Sachg.	Az.

Fernruf: Ebenhausen 700
Postscheckkonto München 11373
Sparkasse Hohenschäftlarn 5028

819 Wolfratshausen

8021 Hohenschäftlarn, den 7.3.1967

Betreff: Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.7
gem. § 12 BBauG

Der vom Gemeinderat am 17. Dez. 1965 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet Hohenschäftlarn südlich Floßgatter- und Forststraße wurde mit Entschlieung der Reg.v. Obb. v. 26. Mai 1966 unter Nr. II 2 g - NBG - 15 500 nn 17 rechtsaufsichtlich genehmigt. Der genehmigte Bebauungsplan wird in der Zeit vom RL. 13. März bis 25. März 1967 öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan wird mit dieser Bekanntmachung gem. § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

J. J. J.
(Vollzug)
1. Bürgermeister