

Gemeinde: SCHÄFTLARN

Bebauungsplan: Nr. 9

Sondergebiet - So -  
Gemeindebedarf - GB -  
Dorfgebiet - MD -  
Reines Wohngebiet - WR -

Westlich Zech- und nördlich Lechnerstraße,  
östlich Neufahrner Straße

Planfertiger: Architekt Jo Stahr  
Kaulbachstraße 18  
80539 München  
Tel. 089/28 82 81  
Fax 089/28 37 93

Plandatum: 11-01-1989

1. Änderung: 06-12-1989  
2. Änderung: 14-11-1990  
3. Änderung: 14-04-1991  
4. Änderung: 19-11-1991  
5. Änderung: 23-09-1992  
6. Änderung: 24-08-1993

## B E G R Ü N D U N G

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schäftlarn als Dörfliches Mischgebiet - MD -, Wohnbaufläche - WR -, Sondergebiet - SO -, Gemeinbedarf - GB - und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Bereits am 17.1.1975 wurde für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches ein Bebauungsplan aufgestellt, dessen Verfahren nach der öffentlichen Auslegung 1983 nicht weitergeführt wurde. Am 11.1.1989 wurde eine Neuaufstellung beschlossen. Im Bereich des Sichtdreieckes an der Kreuzung Lechner-/Zechstraße ist ein rechtsgültiger Bebauungsplan vorhanden (Nr. 5a). An der Kreuzung Gerhard-Hauptmann-Weg mit der Neufahrner Straße ist der Bpl.Nr. 27 in Aufstellung.

## 2. LAGE, GRÖSSE, BESCHAFFENHEIT

Das rund 8,15 ha große Planungsgebiet liegt zwischen den beiden Ortsteilen Hohenschäftlarn und Ebenhausen im Ortsteil Zell.

Die Entfernung zum Kindergarten, Volksschule, Läden, Post und katholischer Kirche beträgt ca. 500 m; zu den beiden S-Bahnhöfen und dem Rathaus ca. 1000 m. Der nächste zentrale Ort ist Wolfratshausen in ca. 10 km Entfernung. Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurnummern:

WR, MD	1500, 1500/1 T/2 T/3 /4/5/6, 1509, 1509/2/3/5/6/7, 1453, 1451,1499/1/2, 1452/3, 1436, 1499
GB	1500/2 T
SO	1500, 1492/T, 1498/T, 1497/T
Gemeinde	1493, 1494

Das Planungsgebiet wird östlich von der Zechstraße, im Süden von der Lechner- und der Neufahrner Straße, im Nordwesten von der Feldflur und einer privaten Grünfläche begrenzt. Die Bauflächen sind überwiegend bebaut und haben teilweise erhaltenswerten Baumbestand. Bedeutsam für diesen Ortsteil ist die topographische Situation und die große Grünfläche. Im Planungsgebiet sind die erforderlichen Erschließungsflächen überwiegend vorhanden und ausgebaut.

Das Gelände fällt von der höchsten Stelle auf Flur 1500/4 nach allen Seiten ab. Maximale Höhendifferenz ca. 20 m. Der Untergrund ist Kies und Lehm.

## 3. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Neuaufstellung soll eine den örtlichen Gegebenheiten von Ebenhausen besser entsprechende Gestaltung und Entwicklung der Bauflächen erreicht werden, die Eingrünung gesichert und die Erschließung insgesamt verkehrsberuhigend gestaltet werden.

#### 4. GEPLANTE NUTZUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes wird das Bauland festgeschrieben. Das Maß der Nutzung wurde dabei in Form der maximal zulässigen Geschoßfläche oder der Grundfläche so festgesetzt, daß für die überwiegend bebauten Flächen der Bestand gesichert und für das Altenpflegeheim der endgültige Ausbau vorgesehen wird. Auf Flächen mit der Möglichkeit eines zusätzlichen Bauraumes wird eine der Struktur des Gebietes entsprechende Geschoßfläche festgesetzt. Die Grundflächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen werden bei der Geschoßflächenermittlung mit angerechnet. Angestrebt wird eine Baudichte von 0,28 GFZ.

In Abweichung zur Festsetzung A 4.7 wird der Bestand auf Flur Nr. 1453, 1453/1, 1453/2, 1436, 1500/6, 1500/10 festgeschrieben.

Wegen der empfindlichen Topographie und dem wichtigen Grünbestand wurde von einer restriktiven Ausweisung überbaubarer Flächen Gebrauch gemacht. Auf der Flur Nr. 1500/1 ist die Verschiebung eines Bauraumes näher zur Erschließungsfläche als Ersatzbauraum für das abbruchreife Gebäude vorgesehen. Die Bebauung ist nur bei Beseitigung des Bestandes zulässig.

Für die mit Abbruch gekennzeichneten Gebäude besteht Bestandschutz.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung ergeben sich aus dem Ziel einer harmonischen Einfügung von Neubauten oder größerer Umbauten in die Topographie und wegen der direkten Nähe zum alten Ortskern von Zell (mehrere Baudenkmäler). Für den erhaltenswerten Gebäudebestand wird die Möglichkeit einer geringfügigen Änderung oder Erweiterung in Anlehnung an die bestehende bauliche Gestaltung und Gebäudestruktur zugelassen.

Die bereits überwiegend im Besitz der Gemeinde befindlichen Erschließungsflächen sollen aus Sicherheits- und Gestaltungsgründen im Bereich des Bebauungsplanes verkehrsberuhigend ausgebaut werden. Die Zechstraße erhält wegen ihrer Funktion als Schulweg und Weg zum Bahnhof einen Gehweg. Die Einmündung des Gerhard-Hauptmann-Weges in die Zechstraße wird geändert, um die Übersichtlichkeit und damit die Verkehrssicherheit zu verbessern.

Unter Berücksichtigung der direkt angrenzenden Denkmäler sowie der schützenswerten Böschungsflächen, wird auf den Normausbau der Neufahrner Straße und des Gerhard-Hauptmann-Weges verzichtet.

Der Nachweis der insgesamt für den Gemeinbedarf erforderlichen Stellplätze erfolgt auf dem Gerhard-Hauptmann-Weg nördlich der Flur 1493.

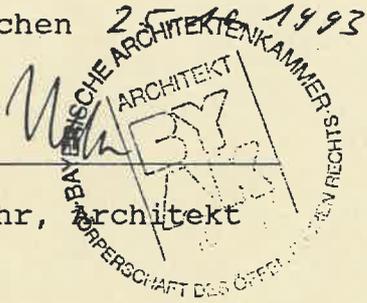
Die vorhandene Topographie und die Eingrünung entlang der Flurstücke 1500/4, 1452/3 und 1451 soll weitgehend erhalten bleiben. Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind nach den Stellplatzrichtlinien auf den Privatgrundstücken zu errichten.

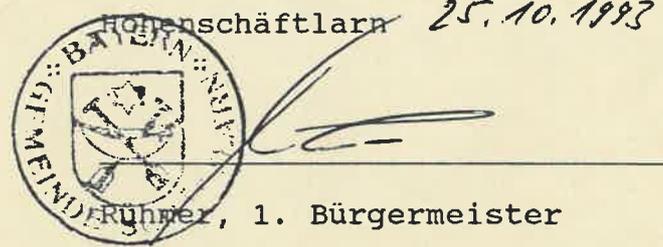
Die Festsetzungen zu der Gestaltung der privaten Verkehrsfläche ergeben sich aus gestalterischen und ökologischen Erwägungen.

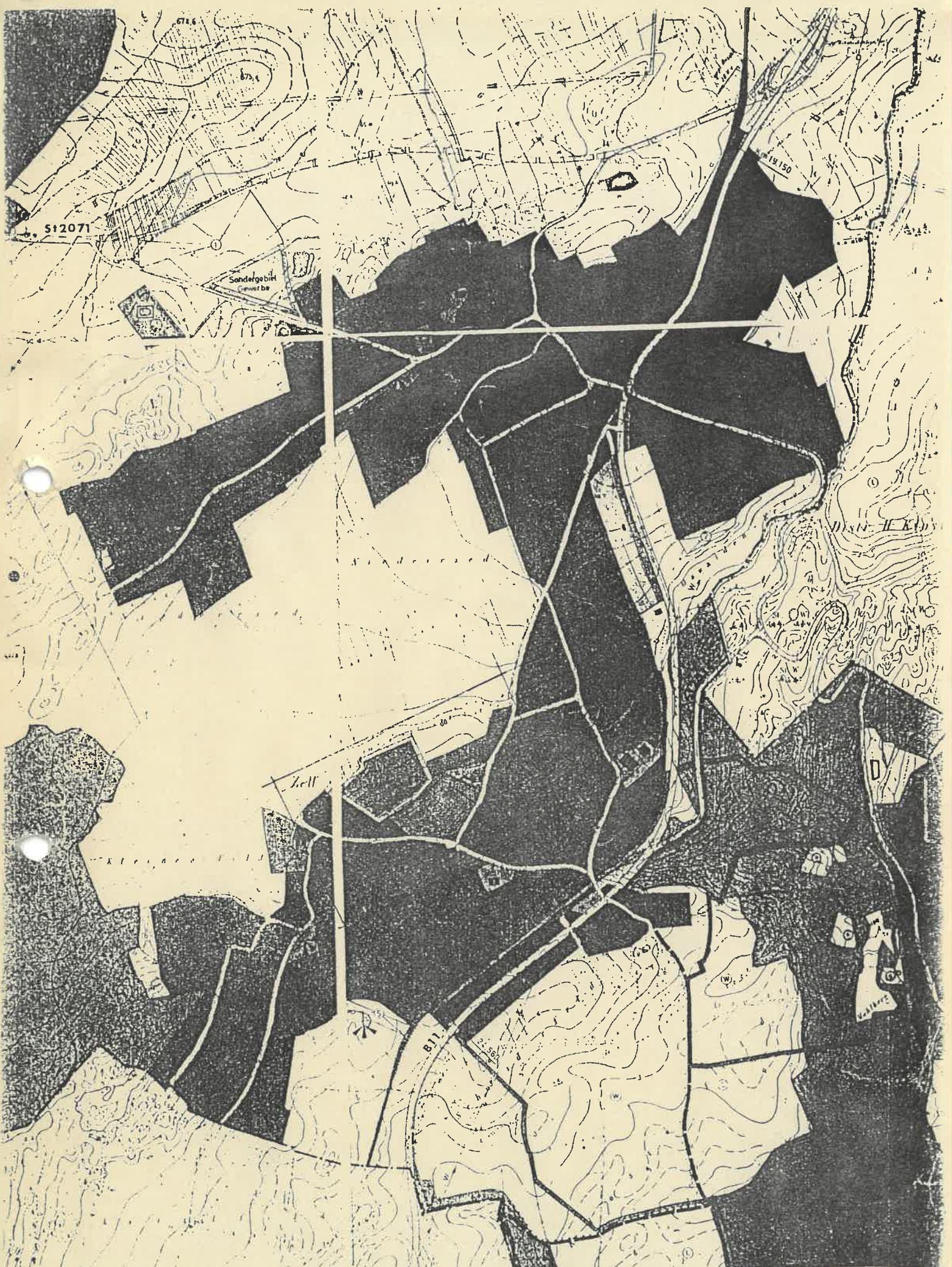
Die Festsetzungen zur Grünordnung sind aus dem Grünordnungsplan des Büros Schmidt und Stahr, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, zu entnehmen. Die Flur Nr. 1495 bis 1498 stellt einen innerörtlichen Außenbereich dar. Die Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft ergibt sich aus der Absicht, die bestehende Situation als Dauergrünland mit teilweise steilen Böschungen und wertvollem Baumbestand aus ökologischen und städtebaulichen Gründen zu erhalten. Bei einer fortgesetzten landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht mit einem Konflikt mit den umliegenden Bauflächen zu rechnen.

Die Gemeinde beabsichtigt mit diesem Bebauungsplan keine Änderungen, die einen Entschädigungsanspruch begründen würden.

München 25.10.1993

  
Stahr, Architekt

Hofenschäftlarn 25.10.1993  
  
Rühmer, 1. Bürgermeister



512071

Sondergebiet  
Gewerbe

Zell

BII

GEMEINDE SCHÄFTLARN  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANAUSSCHNITT