

Gemeinde Schäftlarn

Eing. 31. Juli 2000

Nr. / Beil.

BEBAUUNGSPLAN NR.: 6 DER

GEMEINDE SCHÄFTLARN
FÜR DEN BEREICH NORDÖSTLICH DER KLOSTERSTRASSE, SÜDLICH
FORSTSTRASSE UND BIRGWEG
M = 1 : 1000

BEGRÜNDUNG

Architekten:

dipl ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel.089 /295673 fax 089 /2904194

Fassung vom: 18.2.1998

geändert am: 15.07.1998 / 24.02.1999

28.07.1999

Begründung Bebauungsplan Nr. 6

1. Anlaß, Sinn und Zweck des Bebauungsplans

Für das betreffende Plangebiet existiert ein Bebauungsplan, welcher im Mai 1966 Rechtskraft erlangte. Dieser Bebauungsplan traf hinsichtlich der baulichen Dichte Festsetzungen (GFZ bis max. 0,7, GRZ bis max. 0,4), die wegen der wasserwirtschaftlichen Einschränkungen, welche aufgrund der fehlenden Kanalisation bestehen (z.B.: 600 qm Grund/WE über 40qm), nie erreicht wurden und auch nicht dem Gartenstadtcharakter des Instruktionsbereiches entsprechen würden.

Für den locker bebauten Charakter des Plangebiets sorgte zudem die Festsetzung der Mindestgröße der Grundstücke, von der die max. Anzahl der Wohneinheiten abhängig gemacht wurde (min. 800 qm für 1WE, min. 1200 qm für 2 WE).

Diese Festsetzung kann nach aktueller Rechtsauffassung nicht mehr in dieser Form getroffen werden, da nach dem BauGB in § 9 Abs.1 Nr. 3 zwar die Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden kann, jedoch die max. Zahl der Wohneinheiten nicht pro Grundstücksgröße, sondern gem. Nr.6 nur pro Wohngebäude festgesetzt werden darf.

Nachdem sich die Gemeinde nun für Planung und Bau einer Kanalisation entschieden hat, entfallen mit deren Fertigstellung die wasserwirtschaftlichen Beschränkungen, so daß die bisher festgesetzten Dichten realisiert werden könnten und entgegen dem bisher durch Einfamilien- und Doppelhausbebauung geprägten Baubestand eine wesentliche Änderung des Gebietscharakters herbeiführen würden.

Nachdem die Gemeinde eine gebietsuntypische Verdichtung vermeiden möchte, entsteht mit der Fertigstellung des Kanals Handlungsbedarf für die Neuformulierung der städtebaulichen Rahmenbedingungen.

Aus diesem Grund beschloß der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.2.1997 die Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr.6.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im derzeit noch gültigen FNP, sowie im Aktualisierungsentwurf des FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang der Klosterstraße ist im letzten Drittel innerhalb der Ortsdurchfahrt eine beidseitige Grünbegleitung dargestellt.

Der bisher gültige Bebauungsplan ist mehr als 7 Jahre alt und bezüglich etwaiger Entschädigungsansprüche als obsolet zu betrachten.

3. Lage, Erschließung, Topographie und Vegetationsausstattung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet ist ein Teil der östlich der B 11 liegenden Wohngebiete des Ortsteils Hohenschäftlarn und erstreckt sich auf der Isarhangkrone von der Bundesstraße 11 nach Osten bis zu einem Waldsaum, welcher zum einen die Gemeinde- und Gemarkungsgrenze nach Baierbrunn und zum anderen den Beginn der bewaldeten Isarhangkante markiert.

Das Plangebiet selbst weist keine besonderen topographischen Bewegungen auf und kann als nahezu eben bezeichnet werden, größere Höhenunterschiede liegen lediglich auf Fl.Nr 1125 vor und wurden dort auch durch ein Nivellement erfaßt.

Die Südgrenze des Geltungsbereiches wird durch die Klosterstraße gebildet, welche als überörtliche Hauptstraße (St 2071) von der B 11 aus ins Isartal zum Kloster Schäftlarn führt und weiter nach Osten über die Isar hinweg die Verbindung zur Isarparallele München-Tölz auf der gegenüberliegenden Hangkante herstellt.

Aufgrund der überörtlichen Funktion der Klosterstraße, sind von ihr aus nur wenige Grundstücke im Nahbereich der B 11 erschlossen.

Die nördliche Grenze des Geltungsbereichs bilden die Forststraße und der Birgweg. Die östlichste Erschließungsgrenze stellt die J.-M.-Fischer- Straße dar, welche vom Birgweg nach Südosten in Richtung Klosterstraße führt, aber mit dieser nur durch einen Geh- und Radweg verknüpft ist.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch ein System von Nordwest nach Südost verlaufenden Anliegerstraßen (Georgstr., J.-B. Zimmerman-Str., J.-B. Straub-Str.), welche alle in der parallel zur Forststraße verlaufenden Gebhartstraße münden.

Die Gebhartstraße selbst ist an ihrem Westende an die Klosterstraße angebunden und erhält dadurch eine gewisse Sammelstraßenfunktion.

Das Plangebiet ist überwiegend mit ein -bis zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut und weist z.T. einen überalterten Gebäudebestand auf, dessen Nachverdichtung bzw. Erneuerung mittelfristig zu erwarten ist.

Die einzig größere, zusammenhängende und neu überplanbare Dispositionsfläche ist auf dem ehemaligen Betriebsgelände der IAW AG auf Flurnr. 1125 vorhanden. Die Flurnr. 1131 mit einem bestehenden Wohngebäude kann dabei in die Planungsüberlegungen mit einbezogen werden.

Durch die lockere Bebauung des Plangebiets sind einige reizvolle Gehölzstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen zu finden, welche aufgrund ihres gebietsprägenden Charakters alle erhaltenswert sind.

Die Darstellung des Bebauungsplans beschränkt sich hierbei nur auf die wesentlichsten Strukturen, welche dem Luftbild entnommen wurden.

4. Bestehende Belastungen

4.1 Altlasten außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Flurstück 1125 und Flurnr. 1131 dienten in der Vergangenheit als Betriebsgrundstücke der Isar-Amper-Werke AG.

Es ist bekannt, daß die mittig gelegene Freifläche von Flnr. 1125 Auffüllungsbereich ist und nicht nur der Lagerung von Kabelmaterial und dergl., sondern auch der Imprägnierung von Masten diente.

Ob Flurnr. 1131 ebenfalls derartigen Belastungen ausgesetzt war ist unbekannt und soll ebenfalls untersucht werden.

Diese Kenntnisse waren Anlaß, schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans das Grundstück auf evtl. Altlasten zu untersuchen.

Erste Proben, welche im Herbst 97 genommen wurden, bestätigten den Altlastenverdacht und führten zu weitergehenden Untersuchungen, welche in Absprache mit der Abteilung Immissionsschutz des LA München Anfang 1998 durchgeführt wurden.

Die bisher vorliegenden Ergebnisse weisen in Teilbereichen Kontaminationen auf, bei denen die Stufe - 1- bzw. Stufe- 2 - Werte des Bayerischen Altlastenfadens überschritten werden.

Da die Grundstücke künftig einer Bebauung und sensiblen Nutzung (Wohnen mit Kinderspielplatz) zugeführt werden sollen, ist es notwendig, die betroffenen Flächen durch Entsorgung der belasteten Böden vollständig zu sanieren.

Der Grundeigentümer möchte die Sanierung vor Aufstellung des Bebauungsplans abgeschlossen wissen, um zu vermeiden daß eine Flächensignatur für Altlastenflächen im Bebauungsplan festgesetzt wird. Da dies aufgrund noch laufender Pachtverträge nicht möglich ist, wurde diese Fläche zunächst aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeklammert und wird nach der Sanierung Gegenstand eines separaten Bebauungsplanverfahrens.

Die städtebauliche Entwicklung dieser Fläche wird aber nachrichtlich dargestellt, um den benachbarten Anwohnern Kenntnis über die Planungsabsichten der Gemeinde zu geben.

Die dortige Planung nimmt bereits Bezug auf die kommende Sanierung und sieht eine Unterbauung der Sanierungsflächen mit einer Tiefgarage vor, um eine Wiederverfüllung der Aushubbereiche weitgehend entbehrlich zu machen.

4.2 Lärmimmissionen

Im westlichen und südlichen Bereich des Plangebiets kommt es aufgrund des von der Münchner Straße und Klosterstraße einfallenden Verkehrslärms zu teilweise erheblichen Überschreitungen der für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte (siehe Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1).

Dies war Anlaß für die Erstellung eines Schallschutzgutachtens, welches vom Ing.Büro Müller BBM mit Datum vom 15.06.1998 gefertigt wurde und Bestandteil dieser Begründung ist (siehe Anhang).

Die Ergebnisse dieses Gutachtens führten zu entsprechenden Festsetzungen durch Planzeichen und Text, mit denen die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Bereich lärmemittierender Verkehrsstraßen gewährleistet werden soll.

5. Bestehende Nutzungen, Dichten, Gebäudehöhen, bisherige Örtliche Festsetzungen

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichnet, nur im unmittelbaren Nahbereich der B 11 sind 2 gewerblich genutzte Gebäude (Autospenglerei und Außenstelle Straßenbauamt) vorhanden.

Diese Nutzungsstruktur gebietet den Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 3 der BauNVO (Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Die locker bebaute, gut durchgrünte Struktur des Planungsgebietes rührt nicht zuletzt auch von den meist großzügig bemessenen Grundstücken. Um einer künftigen Zerstückelung dieser Grundstücke entgegenzuwirken setzt die Gemeinde (auch im Hinblick auf die künftig entfallende Teilungsgenehmigung der Gemeinden) wie in fast allen Wohngebieten der Gemeinde auch in diesem Planbereich Mindestgrundstücksgrößen fest.

Die überbauten Flächen entsprechen im Durchschnitt einer GRZ von 0,15 in Einzelfällen werden Grundflächenzahlen bis max. 0,22 erreicht (Nahbereich B 11 und Ecke Birgweg- J.M.-Fischer-Str.).

Diese höheren Grundflächenzahlen sind im Nahbereich der B11 durchaus verträglich, insbesondere im Hinblick auf die Dichte der gegenüberliegenden Bebauung.

Eher störend wirkt diese Dichte im Zusammenhang mit einer zu großen Höhenentwicklung im Fall der Bebauung am Nordöstlichen Ortsrand auf Flurnr. 1132.

Die Gebäudehöhen entsprechen noch meistens den Festsetzungen des bislang gültigen Bebauungsplans welcher Geschoßentwicklungen von E über E+D bis E+1 (in seltenen Fällen E+1+D) vorsah, diese jedoch nur aus dem Bestand heraus ohne erkennbare städtebauliche Absicht festsetzte .

Gebäude neueren Datums wurden in Einzelfällen von diesen Festsetzungen befreit, und weisen in der Regel 2 Vollgeschosse ohne vollgeschossiges Dachgeschoß auf.

Der bislang gültige Bebauungsplan trifft nur wenige örtliche Festsetzungen, welche im wesentlichen die Dachlandschaft und die Einfriedungen regeln.

Die Dachneigungen wurden je nach Geschoßfestsetzung mit einer Bandbreite von 25 –28° und 34-36° festgesetzt.

Da der Bebauungsplan jedoch Dachaufbauten untersagte, überwiegen im Baugebiet die flach geneigten Dächer, z.T. mit geringeren Neigungen als bislang festgesetzt.

6. Aktualisierte Festsetzungen

6.0 Städtebauliche Struktur

Wie bereits einleitend erläutert, ist die Grundabsicht des Bebauungsplans der Erhalt der Gartenstadtstruktur mit einfachen ortsbildtypischen Baukörpern.

Dabei sollen angemessene Nachverdichtungen im Bestand und im Neubaufall ermöglicht werden.

6.1 Art der Nutzung

Das Baugebiet wird in Ableitung des FNP als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für den unmittelbar an die B11 grenzenden Bereich wird im Gegensatz zum FNP ein Mischgebiet festgesetzt um der bestehenden teilgewerblichen Nutzung entlang der viel befahrenen B11 Rechnung zu tragen.

Diese Abweichung wird bei der Überarbeitung des derzeit in Aufstellung befindlichen FNP eingearbeitet werden.

6.2 Maß der Nutzung, Wandhöhen

Das Maß der Nutzung wird durch die Wandhöhe sowie die GRZ festgesetzt, da diese beiden Parameter ausschlaggebend für das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets sind.

Entsprechend der städtebaulichen Analyse werden die etwas höheren GRZ-Werte mit 0,25 im Nahbereich der B 11 festgeschrieben, während im übrigen Planbereich eine GRZ von 0,18 festgesetzt wird.

In Fällen wo diese Werte durch bestehende Gebäude überschritten werden, (wie bei Flnr. : 1130/3, 1132 u. 1230/1) greift Bestandsschutz.

Im Gegensatz zum bisherigen Bebauungsplan werden durchgehend 2 Vollgeschosse mit gebietsbezogener Höhendifferenzierung festgesetzt.

Entsprechend der GRZ- Staffelung und Nutzung wird im Nahbereich der B 11 die Wandhöhe mit 6,80 m, im restlichen Plangebiet mit 6,20 m Wandhöhe festgesetzt.

6.3 Dachgeschosse

Die bisher nur sehr eingeschränkte Verdichtungsmöglichkeit wird durch die Zulässigkeit eines Dachgeschoßausbaus, bei dem bei Dachneigungen ab 30° lt. Örtlicher Bauvorschrift Dachgauben angeordnet werden können, entschieden erweitert.

Die Bandbreite der Dachneigungen wurde entsprechend dem vorhandenen Neigungsspektrum von 18° - 32° festgeschrieben.

Vorgenannte Festsetzungen erlauben eine gewisse Nachverdichtung im Bestand sowie beim Neubau, bei gleichzeitiger Erhaltung ausreichender, gebietstypischer Gartenflächen.

7. Ruhender Verkehr

Die Gemeinde hat die gemeindliche Stellplatzsatzung dahingehend erweitert, daß die Zahl der oberirdisch zulässigen Stellplätze auf Baugrundstücken beschränkt wird, um die Menge der oberirdischen Garagen und Stellplatzflächen in gebietsverträglichen Grenzen zu halten.

Diese Satzung findet auch für das Plangebiet Anwendung.

8. Erschließung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bebautes Gebiet handelt, ist die Erschließung bereits vorhanden und wird Ende 1998 durch den gemeindlichen Kanal ergänzt.

Ein zusätzliches Erschließungsangebot für Fußgänger und Radfahrer soll im späteren B-Planverfahren für das IAW-Gelände durch eine Nord-Süd-Verbindung von der Gebhartstraße zur Klosterstraße geschaffen werden.

9. Kinderspielmöglichkeiten

Da das Baugebiet vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut ist, beschränken sich die Kinderspielmöglichkeiten für Kleinkinder auf die privaten Gartenflächen.

Ein öffentliches Spielangebot für größere Kinder ab 6 Jahren existiert in unmittelbarem Anschluß an das Planungsgebiet auf Flurnr. 1116 an der Fortsstraße, Ecke Birgweg.

10. Auswirkungen der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein größeres, zusammenhängendes Wohngebiet in seiner Struktur gefestigt und Möglichkeiten zu Ergänzungen und Nachverdichtungen eröffnet. Diese moderate Nachverdichtung rechtfertigt sich durch die gute Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz (S-Bahnhalte im 400-600 m Entfernung). Ein spürbarer Einwohnerzuwachs wird durch die Planung nicht ausgelöst, da nur noch wenige Grundstücke unbebaut sind und Nachverdichtungen in erster Linie den steigenden Raumerfordernissen der ansässigen Bewohner dienen.

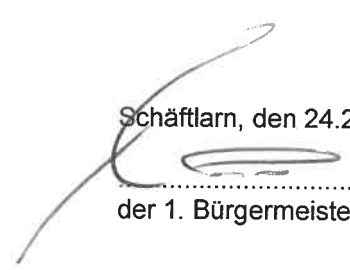
München, den 24.2.1999/ 28.07.1999

.....
der Planer



Schäftlarn, den 24.2.1999/ 28.07.1999

.....
der 1. Bürgermeister



Planungsdaten allgemein

Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	ca.	73.705 qm
öffentliche Erschließung	ca.	10.780 qm
private Grünflächen	ca.	1.150 qm
Nettobaulandflächen	ca.	61.775 qm

Aufstellung der Einzelflächen:

Flurnr.:	Grundst.größe in qm:	Bemerkungen
1123/1,	1.094	
1123/2,	1.008	
1123/3,	1.038	
1123/4,	1.846	Straße
1123/6,	1.137	
1123/7,	926	
1123/8,	901	
1123/9,	1.572	
1124,	2.127	davon 650 qm private Grünfläche
1124/1,	1.192	davon 500 qm private Grünfläche
1128,	562	
1128/1,	829	
1128/2,	1.001	
1128/3,	1.040	
1128/4,	519	
1128/5,	829	
1129/1,	1.059	
1129/4,	947	Straße
1129/5,	1.179	
1129/6,	1.161	
1129/7,	1.113	
1129/8,	918	
1130,	918	
1130/2,	918	
1130/3,	918	
1132,	1.431	
1132/3,	1.260	
1140/4,	1.538	Straße
1140/8,	1.124	Straße
1142,	1.217	
1142/2,	1.271	
1142/4,	944	
1142/8,	1.020	
1142/9,	1.049	
1142/10,	1.021	
1142/12,	156	Privatweg
1142/13,	1.704	
1142/14,	1.118	
1142/15,	1.796	
1142/16,	1.068	
1144,	1.220	
1144/1,	897	
1144/3,	1.106	
1144/4,	943	
1144/6,	950	
1144/8,	973	
1144/9,	969	Straße
1144/11,	933	
1144/14,	929	

1144/16,		803	
1144/18,		613	
1144/19,		721	
1144/20,		1.200	
1144/31		10	
1145,		1.051	Straße
1145/1,		1.704	
1145/2,		821	
1145/3,		706	
1145/4,		1.053	
1145/5,		1.065	
1145/6,		1.052	Straße
1145/8,		1.704	
1145/15,		40	
1147/3,	ca.	12	Straße
1228/2,		808	
1229/3,		740	
1229/4,		930	
1229/5,		681	
1230/1,		685	
1231,		1.740	
1232/3		88	Weg
1123, Teilfl.	ca.	190	davon ca. 98 qm Straße
1146, Teilfl.	ca.	108	Straße
1147/5, Teilfl.	ca.	59	Straße
1221, Teilfl.	ca.	1.650	Sichtdreiecke B11
1229/2, Teilfl.	ca.	82	Straße