

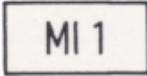
Bebauungsplan "Dorfmitte-West", Gmde. Straßlach

Die Gemeinde Straßlach, Lkr. München, erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 2 a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes - BBauG - des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBo - und des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

Satzung

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nutzungen nach Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 - 2 und 4 - 5 sind nicht zulässig.
- 1.2  Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Zulässig ist die im Abs. 2 Nr. 1 aufgeführte Nutzung (Wohngebäude).
- 1.3  Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Zulässig sind die im Abs. 2 Nr. 2 - 7 und Abs. 3 aufgeführten Nutzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,2 Grundflächenzahl festgesetzt als Höchstgrenze, z.B. 0,2
- 2.2 GFZ 0,3 Geschoßflächenzahl festgesetzt als Höchstgrenze, z.B. 0,3
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse
- 2.3.1 I Zulässig 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze
- 2.3.2 II Zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien

- 3.1  Nur Einzel- und Doppelhäuser
- 3.2  Nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3  Baugrenze

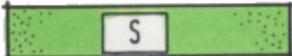
4. Verkehrsflächen

- 4.1  Öffentliche Verkehrsflächen
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie
- 4.3  Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten jeder Art, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,0 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten.

5. Flächen für den Gemeinbedarf

5.1  Rathaus

6. Grünordnung

6.1  Straßenbegleitgrün

6.2  Private Grünfläche mit Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung und als Schutzpflanzung

6.3  Zu pflanzende Bäume bodenständiger Art

6.4  Zu erhaltende Bäume bodenständiger Art

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

7.2  Firstrichtung wahlweise, jedoch immer parallel zur längeren Gebäudeseite

7.3  Maßangabe in Meter

7.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

8. Hinweise

8.1 Am Hirtenberg Straßenbezeichnung

8.2  Bestehende Grundstücksgrenzen

8.3 112/4 Flurstücksnummer

8.4  Bestehende Wohngebäude

8.5  Bestehende Nebengebäude

8.6  Wasserschutzgebiet

8.7  Baudenkmal gem. Denkmalliste

8.8 Durch die vom benachbarten, auf den Fl.Nrn. 25/1 und 25/2, situierten Gewerbebetrieb ausgehenden Lärm- und Staubemissionen kann es zu Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebiets kommen. Ebenso können Lärmeinwirkungen durch die nördlich anschließenden Sportplätze nicht ausgeschlossen werden.

3.9 Aus wasserwirtschaftlichen Gründen sind pro Wohneinheit mind. 500 m Netto-Grundstücksfläche erforderlich. Die gesamte Abwasserbelastung jedes Grundstücks darf 0,4 l/s je ha Netto-Grundstücksfläche nicht überschreiten.

B. Festsetzungen durch Text

1. Bauliche Gestaltung

- 1.1 Dachform: Satteldach, Dachneigung 21° - 24°
- 1.2 Dachgauben: nicht zulässig
- 1.3 Dacheindeckung: Pfannen, rot
- 1.4 Kniestock: Zulässig über dem II. Vollgeschoß in einer konstruktiven Höhe von bis zu 0,30 m.
- 1.5 Gebäudesockel: Die Höhe der Oberkante Erdgeschoßfußboden, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, darf 0,25 m nicht überschreiten.
- 1.6 Wandhöhe: Max. 6,00 m bezogen auf Oberkante Erdgeschoßfußboden
- 1.7 Garagen sind den Hauptgebäuden gestalterisch anzugleichen. Garagen für Wohngebäude können im Hauptgebäude vorgesehen werden. Die Grundfläche der Garagen einschließlich ihrer Umfassungswände zählt dann nicht zur Geschößfläche. Garageneinfahrten sind nur im Erdgeschoß zulässig. Für jedes Grundstück ist nur eine Einfahrt mit einer Breite von höchstens 6 m zulässig.
- 1.8 Ausnahmsweise können Garagen und Nebengebäude auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.
- 1.9 Einfriedungen
Für die Einfriedungen sind sockellose Holzlattenzäune mit einer max. Höhe von 1,30 m, gemessen von der Straßen- bzw. Gehsteigoberkante, zulässig. Zwischen den einzelnen Hausgärten sind sockellose Holzlattenzäune mit einer max. Höhe von 1 m zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen auch aus Maschendraht, kunststoffbeschichtet, zulässig. Geschnittene Hecken, insbesondere Thujen und andere fremdländische Gehölze, sind nicht zulässig.
- 1.10 Für das Mischgebiet Nr. 1 dürfen Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit nicht mehr als 10 qm Grundfläche je Wohneinheit errichtet werden. Die Nebenanlagen sind grundsätzlich in Holzbauweise mit Ziegel gedecktem Satteldach auszuführen und mindestens zur Hälfte an zwei Seiten offen zu halten. Nach Möglichkeit sind jeweils zwei Nebenanlagen zusammen zu errichten. Die Höhe dieser Nebenanlage darf 2,50 an der Traufe nicht überschreiten.

2. Immissionsschutz

2.1 Zum Schutz der Bewohner vor Gewerbelärm sind östlich "Am Hirtenberg" in den Wohn- und Schlafräumen an den östlichen Gebäudeseiten der Wohngebäude Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 (bewertetes Schalldämmmaß 35-39 dB) entsprechend der VDi-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" einzubauen.

2.2 Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung des jeweiligen zugehörigen Fahrverkehrs und sämtlicher im Einwirkungsbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gem. TA-Lärm und VDi 2058 Blatt 1 zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgebliche Spitzenpegel nachweist.

Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

3. Grünordnerische Gestaltung

3.1 Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum und je 100 m² Grundstücksfläche mindestens ein Strauch bodenständiger Art zu pflanzen. Der Standort ist beliebig, jedoch ist mindestens ein Baum an der Verkehrsfläche zu pflanzen.

Großbäume bodenständiger Art:

z.B. Spitzahorn, Stieleiche, Winterbuche und Hausbuche

Sträucher bodenständiger Art:

z.B. Haselnuß, Heckenkirsche, Schneeball und Liguster

3.2 Innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen ist je 25 qm 1 Baum und je 2 qm 1 Strauch zu pflanzen.

In den Bauanträgen ist die nach diesem Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung in einem Begrünungsplan nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß

Die/Der GEMEINDERAT..... hat gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Sitzung vom 26.6.1985..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 30.5.1986..... ortsüblich bekannt gemacht.

STRASSLACH....., den 12.6.87.....
 W.2. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.5.1986..... hat in der Zeit vom 9.6.1986..... bis 9.7.1986..... stattgefunden.

STRASSLACH....., den 12.6.87.....
 iv.2. Bürgermeister

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.8.1986..... wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 29.9.1986... bis 29.10.1986..... öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurde am 19.9.1986..... ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

STRASSLACH....., den 12.6.87.....
 iv.2. Bürgermeister

2. AUSLEGUNG IN DER FASSUNG VOM 17.3.87, VOM 6.4.1987 BIS 6.5.1987
BEKANNTMACHUNG AM : 26.3.1987

4. Satzung

Die/Der GMOE. STRASSLACH hat mit Beschluß des GEMEINDERATES..... vom 27.5.1987..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Artikel 91 der Bayer. Bauordnung in der Fassung vom 17.3.1987..... als Satzung beschlossen.

STRASSLACH....., den 12.6.87.....
 iv.2. Bürgermeister

5. Genehmigung

Das Landratsamt MÜNCHEN..... hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 21.1.1987..... Nr. 7b/76-BL 27/86 gemäß § 11 in Verbindung mit § 2 BBauG (Zuständigkeitsverordnung zum BBauG/StBauFG vom 06.07.1982, GVBl. S. 450) genehmigt.

MÜNCHEN....., den

6. Inkrafttreten

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 4.6.1987..... gemäß § 12 Satz 1 BBauG ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in STRASSLACH zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44c sowie 155a BBauG ist hingewiesen worden.