

Planbezeichnung: **Gemeinde Straßlach-Dingharting**

Bebauungsplan für das Gebiet

Ebertshausen

umfassend die Flur-Nummern 1105 (Teilfläche), 1106, 1107 (Teilfläche), 1107/1, 1107/3, 1107/4, 1107/5, 1109, 1111, 1112, 1113 (Teilfläche), 1114, 1117/3, 1117/4, 1119, 1125 (Teilfläche), 1130/12, 1131 (Teilfläche), 1302 (Teilfläche), 1321 (Teilfläche), 1328 (Teilfläche), 1328/6, 1507 (Teilfläche).

Entwurfsverfasser:

Architekten
Dipl. Ing. Bernd Jäger
Dipl. Ing. Peter Jäger
Franz-Josef-Strauß-Str. 2
82041 Oberhaching
Tel 089/613794-0, Fax 089/613794-44

gefertigt am: 17. Juli 1995
geändert am: 05. Februar 1996
geändert am: 24. August 1996
geändert am: 25. September 1997

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Die Gemeinde Straßlach-Dingharting verfügt zur Ordnung ihrer baulichen Entwicklung über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, genehmigt von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 11.08.1982 Nr. 420-6101 M25-1, rechtswirksam seit 10.02.1983.
- 1.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans begrenzt an allen Seiten von Flächen für die Landwirtschaft.
- 1.3 Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Gebiet mit Ausnahme kleinerer Teilflächen im Norden und Süden als Dorfgebiet dargestellt.
- 1.4 Bebauungspläne (rechtsverbindlich oder in Aufstellung) bestehen im Geltungsbereich nicht und grenzen auch nicht an diesen Bebauungsplan an.

2. Ziele des Bebauungsplans

- 2.1 Für das gesamte Gebiet wurde eine Bestandsaufnahme gemacht (siehe Anlage). Diese Bestandsaufnahme enthält die bestehenden Nutzungen, die Grundstücksgrößen, die Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO), die Grundflächenzahl 1 (§ 19 Abs. 2 BauNVO) und die Grundflächenzahl 2 (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Diese Bestandsaufnahme hat ergeben, daß sich im Planungsgebiet vor allem landwirtschaftliche Wohn- und Betriebsgebäude, Wohngebäude und ein kleinerer Gewerbebetrieb (Re-

paratur und Vertrieb von Gartengeräten und Landmaschinen) befindet. Das Maß der baulichen Nutzung ist in Teilbereichen sehr unterschiedlich. Insbesondere bei den Grundstücken mit noch vorhandenen landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäuden ist die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl für die im Bebauungsplangebiet gelegenen Teilgrundstücke relativ hoch.

2.2 Der Bebauungsplan hat das Ziel, ausgehend von der jetzigen Bebauung und in Anlehnung an den Bestand, auch für die zukünftige Bebauung eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung zu sichern.

2.3 Im Einzelnen sind es folgende grundsätzliche Ziele, die die Gemeinde Straßlach-Dingharting zur Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 2 BauGB veranlaßt haben:

- Die bestehende Baudichte, insbesondere die Grundflächen der Gebäude, soll gesichert werden. Es ist nur eine maßvolle zusätzliche Bebauung zugelassen, die sich vornehmlich am Bestand orientiert.
- Die Erhaltung und die Weiterentwicklung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und des kleinen Gewerbebetriebes ist zu sichern, um die vorhandenen dorftypischen Nutzungen im diesem Bereich auch weiterhin zu erhalten.
- Für die einheimische Bevölkerung ist in maßvoller Weise zusätzlicher Bau- raum ausgewiesen worden (Flur Nr. 1107 T im Süden und 1117/3 im Norden des Bebauungsplangebietes). Im Rahmen von notariellen Verträgen mit den Grundstückseigentümern hat sich die Gemeinde Straßlach-Dingharting ein Ankaufsrecht sichern lassen.
- Die giebel- bzw. traufständigen Gebäude der bestehenden und ehemaligen landwirtschaftlichen Hauptgebäude sollen im Bereich der Dorfstraße und des Holzhauser Weges erhalten bleiben, da diese Gebäude städtebaulich prägend sind.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

3.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt mit Ausnahme der Kapelle und des landwirtschaftlichen Anwesens auf Flur Nr. 1127 den gesamten Bereich des bebauten Ortsteils Ebertshausen der Gemeinde Straßlach-Dingharting.

3.2 Der Planungsumgriff hat ohne die vorhandenen Verkehrsflächen eine Größe von ca. 3,26 ha.

3.3 Das Bebauungsplangebiet ist zum größten Teil bebaut. Neben den dorftypischen Nutzungen von Landwirtschaft und kleineren Gewerbebetrieben, hat sich insbesondere westlich des Holzhauser Weges eine reine Wohnnutzung entwickelt.

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1. Art der baulichen Nutzung

In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan wird das gesamte Gebiete als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Nicht zugelassen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9, sowie Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 3 BauNVO, da die Zulassung dieser Nutzungen die vorhandene Gebietsstruktur beeinträchtigen würde. Gartenbaubetriebe, soweit sie nicht landwirtschaftliche Betriebe sondern Gewerbebetriebe sind, und Tankstellen würden das vorhandene Ortsgefüge durch die zu erwartende Grundstücksgröße und durch die Betriebsausübung erheblich stören. Die bis jetzt vorhandenen Nutzungen im Dorfgebiet sollen durch den Ausschluß dieser beiden Nutzungen gefördert und gestärkt werden.

Die westliche Teilfläche von Flur Nr. 1107/4, sowie die Flur Nr. 1107/5 und 1111 wurden als private Grünfläche festgesetzt. Um den Dorfweiher (Flur Nr. 1112), der im Bebauungsplan als Wasserfläche festgesetzt worden ist, ist erheblicher Baum- und Strauchbestand vorhanden. Eine Bebauung in diesem Bereich erscheint ökologisch und städtebaulich nicht sinnvoll.

Das Grundstück Flur Nr. 1130/12, das sich im Besitz der Gemeinde Straßlach-Dingharting befindet, wurde als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Im bisherigen Verfahren des Bebauungsplans hat sich ergeben, daß die Festsetzung einer Grundflächenzahl für große Grundstücke, die nur zum Teil im Bebauungsplangebiet liegen, nicht sinnvoll ist. Insbesondere beim Bauvollzug ergeben sich Schwierigkeiten, die anteilige Grundstücksfläche als Grundlage für die zulässige Bebauung exakt aus den Unterlagen des Bebauungsplans zu ermitteln. Damit bleibt aber in diesem Gebiet nur mehr eine geringe Anzahl von Grundstücken mit einer Festsetzung der Grundflächenzahl übrig, so daß sinnvollerweise bei allen Grundstücken die Grundfläche, bzw. auch zum Teil die Geschoßfläche als absolute Zahl festgesetzt wird.

Die Festsetzungen der Grundfläche und in Teilbereichen auch der Geschoßfläche wurden aus dem Bestand entwickelt (siehe Anlage). Grundsätzlich ist dabei von einer Mindestgrundflächenzahl von 0,15 ausgegangen worden. Da die Mehrzahl der Grundstücke nur mit einem Teilbereich im Bebauungsplangebiet liegen, wurde für alle Grundstücke die Grundfläche bzw. teilweise die Geschoßfläche als absolute Zahl angegeben.

Für die giebel- bzw. traufständigen Gebäude im Bereich des Ortskerns um den Dorfweiher, die das Ortsbild des Dorfkerns prägen, wurden Einzelfestsetzungen über Gebäudebreite und Gebäudelänge getroffen, um diese ortstypische, zweigeschoßige Bebauung zu erhalten. Damit soll erreicht werden, daß die vorhandene dörfliche Anordnung der Gebäude auch bei einer zukünftigen neuen Bebauung beibehalten wird. Deshalb werden in diesem Bereich im Sinne des Art. 98 Abs. 1 Nr. 2 BayBO Gebäudestellungen, die für das Ortsbild des Ortsteiles Ebertshausen von städtebaulicher Bedeutung sind, festgesetzt.

Generell wurden zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung im gesamten Bebauungsplanbereich.

Die Zahl der Wohneinheiten für Wohngebäude wurde mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Auch hier ist von der vorhandenen Bebauung

ausgegangen worden. Damit soll dem Bau von Mehrfamilienhäusern im Bebauungsplangebiet entgegengewirkt werden. Außerdem ist für die großen ortsbildprägenden Gebäude und die bestehenden landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäude die Geschoßfläche für Wohnnutzung beschränkt worden. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, daß die Wohnnutzung in anderen als Wohngebäuden überproportional ansteigt und damit die Eigenart des Gebietes nicht mehr gewahrt wird. Bei dieser Beschränkung wurde davon ausgegangen, daß generell auf diesen Grundstücken eine GFZ von 0,30 für eine Wohnnutzung vorgesehen werden kann. Dies wurde dann bei den einzelnen Grundstücken in eine absolute Geschoßfläche für Wohnnutzung gefaßt. Insbesondere soll damit auch erreicht werden, daß sich die nicht beschränkbare Zahl von Wohneinheiten in anderen als Wohngebäuden nur in einem bestimmten vorgegebenen Rahmen entwickeln kann.

Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen ist ebenfalls aus dem Bestand entwickelt worden. Grund für diese Festsetzung ist zum einen der für dieses Gebiet auf absehbare Zeit nicht zu verwirklichende Anschluß an eine zentrale Abwasserbeseitigung, zum anderen soll damit die Aufteilung großer Grundstücke in kleine, aber noch bebauungsfähige Flächen verhindert werden. Dies entspricht nicht der vorhandenen Baustruktur in diesem dörflich strukturierten Bebauungsplanbereich.

Wie aus der Bestandsaufnahme hervorgeht, beträgt die bestehende Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO 6.985 qm, die bestehende Geschoßfläche nach § 20 BauNVO beträgt 10.726 qm. Durch die vorliegenden Festsetzungen des Bebauungsplans erhöht sich die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO um 570 qm, die zulässige Geschoßfläche nach § 20 BauNVO erhöht sich um 1.739 qm.

Diese Erhöhung der Geschoßfläche rührt zum einen daher, daß die bisher schon ausgebauten Dachgeschoße über dem ersten Vollgeschoß auf den Grundstücken Flur Nr. 1107/1, 1109 und teilweise auf dem Grundstück Flur Nr. 1113 in die Berechnung der bestehenden Geschoßfläche nicht eingeflossen sind, da diese Dachgeschoße keine Vollgeschoße nach Art. 2 Abs. 4 BayBO sind. Außerdem sind eine Reihe von landwirtschaftlichen Nebengebäuden eingeschößig ausgeführt worden.

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans höchstzulässige Gesamtgeschoßfläche nach § 20 BauNVO erhöht sich somit um ca. 16,2 %.

Im nördlichen Bereich (Grundstücke Flur Nr. 1114 und 1117/3) und im südlichen Bereich (Grundstücke Flur Nr. 1105 T und 1107 T) ist geringfügig von den Grenzen des Flächennutzungsplans abgewichen worden. Insbesondere im südlichen Bereich kann nicht von einem Ausufern der Bebauung in die freie Landschaft gesprochen werden, da hier die Grundstücke in einer Senke mit einem südlich darauf folgenden Hangbereich liegen. Zur Vermeidung von hier ortsplannerisch unerwünschten Nebengebäuden werden Nebengebäude auf den Grundstücken Flur Nr. 1107 T und 1117/3 nicht zugelassen.

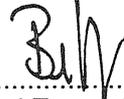
Auf bestimmten Grundstücken (siehe Festsetzung A.3.9) kann die festgesetzte Grundfläche durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise um mehr als 50 % überschritten werden (Auflistung in der Anlage zu Begründung). Hierbei handelt es sich um Grundstücke, bei denen im Bestand die Überschreitung von mehr als 50 % z.B. durch besonders lange Garagenzufahrten oder durch sonstige Stellflächen bereits vorhanden ist. Die Gemeinde Straßlach-Dingharting wird jedoch bei Neubauvorhaben auf diesen Grundstücken diese Überschreitung nur ausnahmsweise zulassen, um einer nicht erwünschten zusätzlichen Bodenversiegelung entgegenzuwirken.

Durch die Ausweisung eines zusätzlichen Bauraumes im südlichen Grundstücksbereich des Grundstücks Flur Nr. 1107/4 T und der damit verbundenen Erhöhung der Grundfläche, fällt dieses Grundstück im Bestand nicht mehr unter Grundstücke mit einer Grundflächenüberschreitung von mehr als 50 % der Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Da aber durch den Grundstückszuschnitt lange Zufahrten möglich, bzw. auch sinnvoll sind, wurde die Festsetzung A.3.9 unverändert beibehalten.

5. Sonstiges

- 5.1. Die Versorgung des Bebauungsplangebiets ist auch durch den maßvollen Zuwachs von Geschoßflächen durch die vorhandene Infrastruktur gesichert.
- 5.2. Erschließungsmaßnahmen und bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Oberhaching, den 25. September 1997



.....
(Entwurfsverfasser)



Straßlach-Dingharting, den *12. März 1998*



.....
Wilhelm Streit
(1. Bürgermeister)

Bebauungsplan Ebertshausen, Bestand und Neuplanung

Bebauungsplan Ebertshausen

Bestand und Neuplanung

Geschoßfläche und GFZ nach BauNVO § 20 = GF
 Grundfläche und GRZ nach BauNVO § 19, Abs. 2 = GR 1
 Grundfläche und GRZ nach BauNVO § 19, Abs. 4 = GR 2

Bestand Flur Nr.	Nettobaufläche	Straße	Bestand					Bestand und Neuplanung					Flur Nr.
			GF	GFZ	GR 1	GRZ 1	GR 2	GRZ 1 + 2	GFZ	GF	GRZ 1	GR 1	
1105 T	3.945 qm	Holzhauser Weg 2	2.007 qm	0,51	1.355 qm	0,34	475 qm	0,46	0,51	2.000 qm	0,33	1.300 qm	1105 T
1106	113 qm	Holzhauser Weg	0 qm	0,00	0 qm	0,00	0 qm	0,00					1106
1107 T	600 qm	Holzhauser Weg	0 qm	0,00	0 qm	0,00	0 qm	0,00	0,48	290 qm	0,24	145 qm	1107 T
1107/1	1.193 qm	Holzhauser Weg 3	83 qm	0,07	83 qm	0,07	121 qm	0,17	0,30	360 qm	0,15	180 qm	1107/1
1107/3	847 qm	Holzhauser Weg 1a	212 qm	0,25	106 qm	0,13	93 qm	0,23	0,31	260 qm	0,15	130 qm	1107/3
1107/4 T	1.050 qm	Dorfstraße 4	420 qm	0,40	234 qm	0,22	123 qm	0,34	0,58	605 qm	0,31	325 qm	1107/4 T
1107/4 T	1.264 qm	Dorfstraße	0 qm	0,00	0 qm	0,00	0 qm	0,00	Private Grünfläche				1107/4 T
1107/5	29 qm	Dorfstraße	0 qm	0,00	0 qm	0,00	0 qm	0,00	Private Grünfläche				1107/5
1109	813 qm	Holzhauser Weg 1	114 qm	0,14	114 qm	0,14	135 qm	0,31	0,30	240 qm	0,15	120 qm	1109
1111	575 qm	Dorfstraße	0 qm	0,00	0 qm	0,00	0 qm	0,00	Private Grünfläche				1111
1112	310 qm	Dorfstraße	0 qm	0,00	0 qm	0,00	0 qm	0,00	Dorfweither				1112
1113 T	5.356 qm	Dorfstraße 1	1.971 qm	0,37	1.420 qm	0,27	475 qm	0,35	0,37	2.000 qm	0,26	1.400 qm	1113 T
1114	2.080 qm	Dorfstraße 3	703 qm	0,34	388 qm	0,19	475 qm	0,41	0,41	850 qm	0,20	425 qm	1114
1117/3	1.380 qm	Dorfstraße	372 qm	0,27	372 qm	0,27	0 qm	0,27	0,43	600 qm	0,33	450 qm	1117/3
1117/4	2.277 qm	Dorfstraße 5	992 qm	0,44	640 qm	0,28	425 qm	0,47	0,44	1.000 qm	0,26	600 qm	1117/4
1119	4.513 qm	Dorfstraße 8 und 8a	1.247 qm	0,28	731 qm	0,16	360 qm	0,24	0,33	1.500 qm	0,20	900 qm	1119
1125 T	3.664 qm	Dorfstraße 9	1.590 qm	0,43	992 qm	0,27	425 qm	0,39	0,44	1.600 qm	0,27	1.000 qm	1125 T
1130/12	175 qm	Dorfstraße	0 qm	0,00	0 qm	0,00	0 qm	0,00	Öffentliche Grünfläche				1130/12
1328 T	1.274 qm	Dorfstraße 2	712 qm	0,56	398 qm	0,31	125 qm	0,41	0,63	800 qm	0,31	400 qm	1328 T
1328/6	1.200 qm	Dorfstraße 2	303 qm	0,25	152 qm	0,13	75 qm	0,19	0,30	360 qm	0,15	180 qm	1328/6
Gesamt	32.658 qm		10.726 qm		6.985 qm		3.307 qm			12.465 qm		7.555 qm	Gesamt

Bei Grundstücksteilflächen nur ca. Angaben der Grundstücksfläche

Architekten
 Dipl. Ing. Bernd Jäger
 Dipl. Ing. Peter Jäger
 Franz-Josef-Strauß-Str. 2
 82041 Oberhaching
 Tel 089/613794-0
 Fax 089/613794-44

Bebauungsplan Ebertshausen, Bestand und Neuplanung

Bebauungsplan Ebertshausen

Grundflächenüberschreitungen

Grundfläche und GRZ nach BauNVO § 19, Abs. 2 = GR 1

Grundfläche und GRZ nach BauNVO § 19, Abs. 4 = GR 2

Bestand Flur Nr.	Nettobaufläche	Straße	Bestand GR 1	GR 2	GRZ 1 + 2	Festsetzung lt. Bebauungsplan	
						GR 1	Überschreitung %
1105 T	3.945 qm	Holzhauser Weg 2	1.355 qm	475 qm	0,46	1.300 qm	41 %
1106	113 qm	Holzhauser Weg	0 qm	0 qm	0,00		
1107 T	600 qm	Holzhauser Weg	0 qm	0 qm	0,00	145 qm	0 %
1107/1	1.193 qm	Holzhauser Weg 3	83 qm	121 qm	0,17	180 qm	13 %
1107/3	847 qm	Holzhauser Weg 1a	106 qm	93 qm	0,23	130 qm	53 %
1107/4 T	1.050 qm	Dorfstraße 4	234 qm	123 qm	0,34	325 qm	10 %
1107/4 T	1.264 qm	Dorfstraße	0 qm	0 qm	0,00		
1107/5	29 qm	Dorfstraße	0 qm	0 qm	0,00		
1109	813 qm	Holzhauser Weg 1	114 qm	135 qm	0,31	120 qm	108 %
1111	575 qm	Dorfstraße	0 qm	0 qm	0,00		
1112	310 qm	Dorfstraße (Dorfweiher)	0 qm	0 qm	0,00		
1113 T	5.356 qm	Dorfstraße 1	1.420 qm	475 qm	0,35	1.400 qm	35 %
1114	2.080 qm	Dorfstraße 3	388 qm	475 qm	0,41	425 qm	103 %
1117/3	1.380 qm	Dorfstraße	372 qm	0 qm	0,27	450 qm	0 %
1117/4	2.277 qm	Dorfstraße 5	640 qm	425 qm	0,47	600 qm	78 %
1119	4.513 qm	Dorfstraße 8 und 8a	731 qm	360 qm	0,24	900 qm	21 %
1125 T	3.664 qm	Dorfstraße 9	992 qm	425 qm	0,39	1.000 qm	42 %
1130/12	175 qm	Dorfstraße	0 qm	0 qm	0,00		
1328 T	1.274 qm	Dorfstraße 2	398 qm	125 qm	0,41	400 qm	31 %
1328/6	1.200 qm	Dorfstraße 2	152 qm	75 qm	0,19	180 qm	26 %
Gesamt	32.658 qm		6.985 qm	3.307 qm			

Bei Grundstücksteilflächen nur ca. Angaben der Grundstücksfläche

Architekten
 Dipl. Ing. Bernd Jäger
 Dipl. Ing. Peter Jäger
 Franz-Josef-Strauß-Str. 2
 82041 Oberhaching
 Tel 089/613794-0
 Fax 089/613794-44

25. September 1997