Planbezeichnung :

Gemeinde Straßlach - Dingharting

Bebauungsplan

„Hugo-Hofmann-Straße Mitte“
1. Änderung

umfassend die Flur – Nummern 150/64 (Teilfläche), 171/2 (Teilfläche), 172 (Teilfläche), 172/4 (Teilfläche), 173 (Teilfläche), 173/5 (Teilfläche), 173/6 (Teilfläche), 173/7 (Teilfläche), 173/8 (Teilfläche), 173/9 (Teilfläche), 176/1, 177, 177/2, 177/3, 177/4, 177/5, 177/6, 177/7, 177/8, 177/9, 177/10, 177/11, 177/12, 177/13, 177/14, 177/15, 178/1 (Teilfläche), 245 (Teilfläche), 387/14 (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: 05. Oktober 1998
geändert am: 05. Januar 1999
geändert am: 28. April 1999
geändert am: 22. September 1999
geändert am: 08. Dezember 1999

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 In der 8. Änderung des Flächennutzungsplan, rechtsgültig seit 27.02.1998, ist das gesamte Bebauungsplangebiet als reines Wohngebiet dargestellt, mit Ausnahme einer Fläche für den Gemeinbedarf im östlichen Bebauungsplanbereich.

1.3 Nach den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans wird das Bebauungsplangebiet im Norden und Westen von reinen Wohngebieten, im Osten von einem allgemeinen Wohngebiet und im Süden von Flächen für die Landwirtschaft begrenzt.

1.4 Im Norden, Westen und Osten grenzt der Bebauungsplan „Straßlach-Nord“ an das Plangebiet an. In diesem „einfachen“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 2 BauGB wird die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO in den nördlich (östlicher Teil), westlich und östlich angrenzenden Bereichen mit 0,15 und im nördlich (westlicher

Teil) angrenzenden Bereich mit 0,20 festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird im nördlich und westlich angrenzenden Bereich als reines Wohngebiet und im östlich angrenzenden Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Ziele des Bebauungsplans

2.1 Entsprechend den Vorgaben der 8. Änderung des Flächennutzungsplans soll dieses Gebiet städtebaulich sinnvoll überplant werden, wobei die Art und das Maß der umgebenden Bebauung als Maßstab für die Planung dienen soll.

2.2 Im Einzelnen sind es folgende grundsätzliche Ziele, die die Gemeinde Straßlach-Dingharting zur Aufstellung dieses Bebauungsplans veranlaßt haben:

- Die Hugo-Hofmann-Straße, von Osten nach Westen verlaufend, ist auf ihrer Gesamtlänge von ca. 1.100 m auf ihrer nördlichen Seite zu 100 % und auf ihrer südlichen Seite zu ca. 70 % bereits bebaut. Durch die vorliegende Planung soll die südseitige Wohnbebauung entlang dieser Straße geschlossen und städtebaulich sinnvoll geordnet werden.

- Mit der Ausweisung von Bauflächen entlang der Hugo-Hofmann-Straße ohne die Planung weiterer Erschließungsstraßen nach Süden soll sichergestellt werden, daß keine weitere zusätzliche Bebauung in die freie Landschaft entstehen kann.

- Durch die Planung einer intensiven Ortsrandeingrünung soll die Einbindung des reinen Wohngebiets in die freie Landschaft sichergestellt werden.

- Die Hugo-Hofmann-Straße soll im Bebauungsplanbereich von ihrer jetzigen Breite mit 10 m auf eine Wohnstraße mit Straßenbegleitgrün und Parkplatzflächen zurück gebaut werden.

- Der Containerstandplatz für Wertstoffe im östlichen Bereich des Bebauungsplangebiets soll sinnvoll an die geplante Wohnbebauung angebunden werden.

- Der vorhandene Baumbestand im östlichen Bereich des Bebauungsplangebiets soll erhalten und gesichert werden.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

3.1 Das Bebauungsplangebiet liegt im nördlichen Bereich des Gemeindeteils Straßlach an der südlichen Seite der Hugo-Hofmann-Straße, begrenzt im Osten von der Frankenstraße und im Westen vom Mitterstraßweg.

3.2 Der Planungsumgriff hat insgesamt eine Größe von ca. 1,86 ha einschließlich der Verkehrsflächen.

3.3 Das Gelände ist im wesentlichen eben und bisher landwirtschaftlich genutzt worden.

3.4 Umweltproblematische Altlasten auf den neu zu bebauenden Flächen des Bebauungsplangebietes sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten, da das Gebiet bisher landwirtschaftlich genutzt wurde.

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

In Übereinstimmung mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird das gesamte Gebiet als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Nicht zugelassen sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 3 Abs. 3 BauNVO, da in der umliegenden Bebauung nur Wohngebäude ohne Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO vorhanden sind und die den Bedürfnissen der Bewohner dienenden Läden und Einrichtungen nur ca. 400 bis 500 m entfernt im Ortszentrum des Gemeindeteils Straßlach liegen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke haben alle in etwa eine Fläche von ca. 1.000 qm bis 1.300 qm. Ausgenommen hiervon ist das Grundstück Flur Nr. 177/7 und Flur Nr. 177/12 (Parzelle 8) mit 2.174 qm. Vorgesehen ist eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 150 qm bis 235 qm, ausgenommen Parzelle 8 mit 385 qm, das entspricht einer Grundflächenzahl von 0,15 bis 0,24 und einer durchschnittlichen Grundflächenzahl von 0,18, sowie eine Geschoßfläche nach § 20 BauNVO von 300 qm bis 350 qm, ausgenommen Parzelle 8 mit 650 qm, das entspricht einer Geschoßflächenzahl von 0,23 bis 0,35 und einer durchschnittlichen Geschoßflächenzahl von 0,30.

4.2.2 Die Anzahl der Wohneinheiten wird für Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt. Damit soll der Bau von Mehrfamilienwohnhäusern verhindert werden, die sich nicht in die bereits vorhandene Struktur der angrenzenden Wohngebiete einfügen würden. Auch ist die vorhandene verkehrliche Erschließung mit Wohnstraßen für eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern nicht geeignet. Außerdem wurden zwei Vollgeschoße mit einer Wandhöhe von 6,30 m bzw. von 6,20 m für die Doppelhäuser im westlichen Planungsbereich festgesetzt. Dies entspricht der umliegenden Bebauung.

4.2.3 Auf allen Grundstücken (siehe Festsetzung A.3.6) kann die festgesetzte Grundfläche durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 130 qm überschritten werden. Ohne diese Festsetzung kann die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten durch die geringe Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO nicht sinnvoll ermöglicht werden. Die Gemeinde Straßlach-Dingharting wird jedoch bei allen Bauvorhaben grundsätzlich darauf achten, daß die Bodenversiegelung so gering wie möglich gehalten wird.

4.2.4 Auf der Parzelle 6 wird die nördliche Grenze des „Baufensters“ als Baulinie festgesetzt. Damit soll zumindest an einer Stelle des Baugebiets eine verbindliche Gebäudeseite festgelegt werden, um eine monotone Gebäudestellung der Nordfassaden entlang der Hugo-Hofmann-Straße zu vermeiden,

5. Verkehr und Erschließung

5.1 Das Baugebiet ist über die Hugo-Hofmann-Straße und die innerörtlichen Erschließungsstraßen an die Staatsstraße 2072 angeschlossen.

5.2 Durch die geringe Anzahl von zusätzlichen Gebäuden im nördlichen Bereich des Gemeindeteils Straßlach sind keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen zu erwarten. Die Versorgung des Bebauungsplangebiets ist durch die vorhandene Infrastruktur gesichert.

5.3 Für den Gemeindeteil Straßlach ist der Kanal fertig gestellt. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

5.4 Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung gesichert. Ein Anschluß ist jederzeit möglich.

5.5 Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG, die Beseitigung der Abfälle ist durch die örtliche Müllabfuhr gesichert.

5.6 Erschließungsmaßnahmen und bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

6. Immissionsschutz

6.1. Im Bereich des reinen Wohngebietes kann es zu möglichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen kommen.

6.2 Im Bereich der Parzelle 12 kann es durch den östlich benachbarten Standort der Wertstoffcontainer zeitweise zu Lärmemissionen während der Werktage zwischen 7.00 und 19.00 Uhr kommen. Die Gemeinde Straßlach-Dingharting wird bemüht sein, durch die Anschaffung lärmarmer Container diese Emmissionen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Zusätzlich wurde das geplante Wohngebäude auf der Parzelle 12 im westlichen Bereich des Grundstücks situiert, so daß ein Mindestabstand von 16 m zum Containerstandplatz gewährleistet ist. Außerdem ist das Garagengebäude dieser Parzelle als zusätzlicher Schallschutz direkt an der östlichen Seite zum Containerstandplatz vorgesehen.

7. Grünordnung

7.1 Der vorhandene Baumbestand soll, soweit er erhaltenswert ist, geschützt werden. Bei einer Ortsbegehung ist der erhaltenswerte Baumbestand kartiert und in die Planzeichnung aufgenommen worden.

7.2 Bei der Auswahl der zu pflanzenden Bäume wurde insbesondere auf die Auswahl heimischer Bäume und Gehölze geachtet.

8. Ersatz- und Ausgleichsflächen

Im vorliegenden Bebauungsplangebiet sind alle Grundstücke nicht bebaut. Für die Neubebauung der Parzellen 1 bis 12 ergeben sich folgende Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO (= GR 1) und § 19 Abs. 4 BauNVO (=GR 2):

Parzelle 1	GR 1 = 156 qm	GR 2 = 130 qm	gesamt GR =	286 qm
Parzelle 2	GR 1 = 156 qm	GR 2 = 130 qm	gesamt GR =	286 qm
Parzelle 3	GR 1 = 156 qm	GR 2 = 130 qm	gesamt GR =	286 qm
Parzelle 4	GR 1 = 200 qm	GR 2 = 130 qm	gesamt GR =	330 qm
Parzelle 5	GR 1 = 235 qm	GR 2 = 130 qm	gesamt GR =	365 qm
Parzelle 6	GR 1 = 150 qm	GR 2 = 130 qm	gesamt GR =	280 qm
Parzelle 7	GR 1 = 175 qm	GR 2 = 130 qm	gesamt GR =	305 qm
Parzelle 8	GR 1 = 385 qm	GR 2 = 130 qm	gesamt GR =	515 qm
Parzelle 9	GR 1 = 150 qm	GR 2 = 130 qm	gesamt GR =	280 qm
Parzelle 10	GR 1 = 235 qm	GR 2 = 130 qm	gesamt GR =	365 qm
Parzelle 11	GR 1 = 235 qm	GR 2 = 130 qm	gesamt GR =	365 qm
Parzelle 12	GR 1 = 150 qm	GR 2 = 130 qm	gesamt GR =	280 qm
Verbreiterung des Mitterstraßweges		1,5 m x 59 m	gesamt GR =	89 qm
			gesamt GR =	4.032 qm

Die Grundflächen auf den Grundstücken Flur Nr. 176/1 (Containerstandplatz) und Flur Nr. 177/2 (Trafostation) bleiben unverändert.

Demgegenüber wird auf den Parzellen 1 bis 12 mit der Fläche für die Ortsrandeingrünung (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) eine Verbesserungsmaßnahme durchgeführt.

Ortsrandeingrünung	GR = 120 m x 10 m = 1.200 qm		
	205 m x 7 m = 1.435 qm	gesamt GR =	2.635 qm

Zusätzlich wird die Hugo-Hofmann-Straße im Teilbereich zwischen Mitterstraßweg und Frankenstraße zurückgebaut. Hier entstehen Flächen für Straßenbegleitgrün und Bauminseln.

Straßenbegleitgrün	GR = 0,75 m x 8 m =	6 qm	
	0,75 m x 16 m =	12 qm	
	0,75 m x 4 m =	3 qm	
	0,75 m x 10 m =	8 qm	
	0,75 m x 18 m =	14 qm	
	0,75 m x 20 m =	15 qm	
	0,75 m x 14 m =	11 qm	
	0,75 m x 20 m =	15 qm	
	0,75 m x 16 m =	12 qm	
	0,75 m x 17 m =	13 qm	
	0,75 m x 14 m =	11 qm	
	0,75 m x 22 m =	17 qm	
	0,75 m x 55 m =	41 qm	
	0,75 m x 2 m =	2 qm	
	0,75 m x 24 m =	18 qm	
	0,75 m x 12 m =	9 qm	gesamt GR = 207 qm

Bauminseln	GR =	2,5 m x 20 m =	50 qm	
		2,5 m x 5 m x 2 =	25 qm	
		2,5 m x 4 m x 4 =	40 qm	
		2,5 m x 6 m x 2 =	30 qm	
		2,5 m x 3 m x 3 =	23 qm	
		2,5 m x 9 m =	23 qm	
		2,5 m x 3 m =	8 qm	
		2,5 m x 5 m x 2 =	25 qm	gesamt GR = 224 qm

Daraus ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von gesamt GR = 966 qm

Die Grundstücksfläche der Parzellen 1 bis 12 beträgt insgesamt ca. 13.979 qm, so daß sich eine Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO von 0,28 ergibt.

Nach der Matrix der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen ist das mit den Parzellen 1 bis 12 zu bebauende Gebiet als Grünland Typ B (Grundflächenzahl 1 und 2 unter 0,35) mit einem Feldfaktor von 0,35 zu bewerten. Damit ergibt sich eine Ausgleichsfläche von **966 qm x 0,35 = 338 qm.**

Mit dieser Ausgleichsfläche von 338 qm wird das Grundstück Flur Nr. 203 der Gemarkung Straßlach belastet. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Straßlach-Dingharting. Diese Fläche wurde bereits von der Gemeinde Straßlach-Dingharting und dem Landratsamt München besichtigt. Nach Ansicht des Landratsamtes München eignen sich die Flächen als Ausgleichsflächen. Diese Fläche ist als Biotop Nr. 7935-21 kartiert und dringend verbesserungsbedürftig. In einem zu errichtenden Ökokonto wird diese Ersatzfläche fixiert werden und in dem A/E-Erhebungsbogen an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.

9. Sonstiges

9.1. Für die Neubebauung wird kein Kinderspielplatz ausgewiesen, da in der Regel davon ausgegangen werden kann, daß die privaten Gartenflächen als Spielplatz für drei- bis sechsjährige Kinder ausreichen. Die allgemein zugänglichen Sport- und Spielflächen in der Umgebung des Rathauses liegen ca. 500 m vom Bebauungsplangebiet entfernt und sind über verkehrsarme Wohnstraßen erreichbar.

9.2 Die Voraussetzungen für die Nutzung der Sonnenenergie sind am gegebenen Standort und durch die hauptsächliche Süd- bzw. Westausrichtung der Dächer bei den bestehenden und geplanten Wohn- und Nebengebäuden besonders günstig. Im Sinne der Ressourcenschonung, der Entlastung der Umwelt von Luftschadstoffen, sowie damit auch als Schutz vor schädlichen Emmissionen, wird ein wirtschaftlich zumutbares Mindestmaß der aktiven thermischen Solarenergienutzung empfohlen.

10. Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Hugo-Hofmann-Straße-Mitte"

10.1 Der Bebauungsplan „Hugo-Hofmann-Straße-Mitte" ist seit dem 21. August 1998 rechtskräftig. Die Änderung umfasst alle Parzellen.

10.2 Auf den Parzellen wurde die Firstrichtung zwingend entweder parallel oder senkrecht zur Hugo-Hofmann-Straße festgesetzt. Um jedoch eine bessere Bebauungsmöglichkeit auch für Doppelhäuser mit nach Süden liegenden Gartenflächen zu erreichen, wird nun hier die Firstrichtung nicht mehr zwingend festgesetzt, so daß z. B. Einzelhäuser in Nord-Süd-Richtung oder Doppelhäuser in Ost-West-Richtung möglich sind.

10.3 Außerdem wurden auch Walmdächer zugelassen. Dies entspricht auch teilweise der umliegenden Bebauung, insbesondere im westlich anschließenden bereits bebauten Bereich.

10.4 Die Zahl der Vollgeschoße wurde in zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze geändert. Dementsprechend ist die Festsetzung A.3.5 eingefügt worden, nach der die Grundfläche um maximal 20 % überschritten werden darf, wenn das zweite Geschoß kein Vollgeschoß nach Art. 2 Abs. 5 BayBO ist.

10.5 Folgende Änderungen sind zusätzlich vorgenommen worden:

Parzelle 1 und 2:

Das ehemalige Doppelhaus wurde in zwei Doppelhäuser mit insgesamt 300 qm Grundfläche umgeplant, die Stellung der Garagen wurde dementsprechend geändert und die Anzahl der Garagen erhöht

Parzelle 3:

Grenzgaragen sind an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Parzelle 6:

Grenzgaragen sind jetzt auch an der westlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Parzelle 7:

Grenzgaragen sind jetzt anstatt an der westlichen Grundstücksgrenze an der östlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Parzelle 8:

Die Parzelle 8 wurde aus den ehemaligen Parzellen 8 und 9 als eine Parzelle ausgewiesen. Grund- und Geschossflächen der ehemaligen Parzellen 8 und 9 wurden addiert und bleiben in ihrer Gesamtgrösse unverändert. Es war der Wunsch des Grundstückseigentümers, ähnliche Bebauungsmöglichkeiten zu haben, wie dies auch auf den Grundstücken nördlich der Hugo-Hofmann-Strasse und östlich der Hubertusstrasse mit einer Geschossflächenzahl von 0,30 möglich ist.

Parzelle 10 und 11 (ehemals Parzelle 11 und 12):

Die vorgeschlagene Grundstücksgrenze zwischen diesen beiden Grundstücken wurde durch die zwischenzeitlich vorgenommene Teilung nach Osten verschoben. Gebäudestellung, Grund- und Geschossfläche bleiben unverändert.

Parzelle 12:

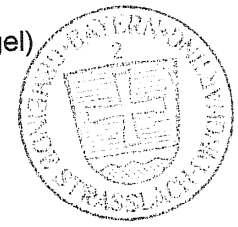
Zusätzlich wird hier noch eine Grenzgarage an der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Das Gebäude wird um zusätzlich 3 m nach Osten verschoben.

Oberhaching, den 08. Dezember 1999

.....

(Entwurfsverfasser)

(Siegel)



17. 05. 00

Straßlach-Dingharting, den .....

.....

(1. Bürgermeister) Wilhelm Streit
1. Bürgermeister

32BPHHMITTEB1Ä

Bebauungsplan "Hugo-Hofmann-Straße Mitte, 1. Änderung" **Neuplanung**

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

Neuplanung

Flur Nr.	**Parzelle**	**Nettobaufläche**	**GFZ**	**GF**	**GRZ 1**	**GR 1**
177, 177/3, 177/8 (T)	1	994 qm	0,31	312 qm	0,16	156 qm
177, 177/3, 177/8 (T)	2	870 qm	0,36	312 qm	0,18	156 qm
177/4	3	1.288 qm	0,24	312 qm	0,12	156 qm
177/9	4	1.000 qm	0,30	300 qm	0,20	200 qm
177/10	5	1.174 qm	0,30	350 qm	0,20	235 qm
177/11	6	1.000 qm	0,30	300 qm	0,15	150 qm
177/5	7	1.174 qm	0,30	350 qm	0,15	175 qm
177/12, 177/7	8	2.174 qm	0,30	650 qm	0,18	385 qm
177/13	9	1.000 qm	0,30	300 qm	0,15	150 qm
177/15	10	1.305 qm	0,27	350 qm	0,18	235 qm
177/6	11	1.000 qm	0,35	350 qm	0,24	235 qm
177/14	12	1.000 qm	0,30	300 qm	0,15	150 qm
Gesamt		13.979 qm	0,30	4.186 qm	0,17	2.383 qm

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