

Planbezeichnung :

Gemeinde Straßlach - Dingharting

Bebauungsplan

„Mühlfeld“

umfassend die Flur – Nr. 235, 236 (Teilfläche), 237 (Teilfläche), 245/1 (Teilfläche) und 260 (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: 01. März 1999
geändert am: 08. Dezember 1999
geändert am: 28. November 2001
geändert am: 26. Juni 2002
geändert am: 27. November 2002
geändert am: 29. Januar 2003

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

- 1.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für diesen Bebauungsplan

2. Art der baulichen Nutzung

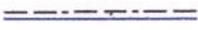
- 2.1 Das gesamte Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt, Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1. **II** Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, z.B. 2.
- 3.2. **GR = 160** Höchstzulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, z.B. 160 m²
- 3.3. Die Wandhöhe, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenkante der Dachhaut darf maximal 6,50 m betragen.

- 3.4. Die Grundfläche darf durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf den Parzellen 1, 2, 3 und 4 im Teilbereich A um höchstens 120 m² überschritten werden. Im Teilbereich B darf die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO insoweit überschritten werden, wie es für eine Tiefgarage oder Garagen mit Zuwegungen erforderlich ist, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1.  Baugrenze

- 4.2.  nur Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig

- 4.3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wie folgt festgesetzt:
Je Wohngebäude sind maximal **zwei** Wohnungen zulässig. Bei zwei Doppelhaushälften gilt das gesamte Doppelhaus als ein Wohngebäude.

- 4.4.  Flächen für Garagengebäude, Dachneigung wie Hauptgebäude 20° bis 27°. Garagengebäude sind im Teilbereich A nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb des Bauraumes zulässig.

Im Teilbereich B sind Garagengebäude auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.

- 4.5. Im Teilbereich B ist anstelle von Garagen auch eine Tiefgarage mit geschlossenem Rampenbauwerk und Garagentor außerhalb der Baugrenzen zulässig. Wände und / oder Decken des Rampenbauwerks sind schallabsorbierend auszubilden.

- 4.6.  Flächen für Nebengebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Dachneigung wie Hauptgebäude 20° bis 27°. Nebengebäude sind im Teilbereich A nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb des Bauraumes zulässig, ausgenommen Kompostanlagen und gedeckte Freisitze. Die Grundfläche der Nebengebäude darf nicht mehr als 12 m² betragen. Die Nebengebäude sind erdgeschoßig in Holzbauweise (ausgenommen Brandwand zum Nachbargrundstück) auszuführen. Der Anbau an Garagen und bei Kommunbebauung hat profilgleich zu erfolgen.

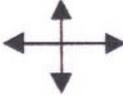
Im Teilbereich B sind Nebengebäude, Dachneigung wie Hauptgebäude 20° bis 27°, mit einer Grundfläche von maximal 12 m² je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Bei der Errichtung von Garagen sind diese Nebengebäude in unmittelbarer Verbindung zu den Garagen zu errichten.

- 4.7. Balkone dürfen bis zu einer Tiefe von höchstens 1,25 m an der Giebelseite und einer Tiefe von höchstens 1,10 m an der Traufseite auch über die vorgegebenen Baugrenzen hinaus errichtet werden. Erker sind unzulässig.

- 4.8. Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, davon ein Stellplatz in einer Garage. Erforderliche Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die übrigen zulässigen Nutzungen sind die Mittelwerte der Bekanntmachung über den Vollzug der Art. 62 und 63 (jetzt Art. 52 und 53) BayBO des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 12.02.1978, Anlage zu

Abschnitt 3, MABl. S. 181, maßgebend. Hintereinander liegende Stellplätze können nur dann angerechnet werden, wenn diese Stellplätze dem Bedarf einer Wohneinheit dienen.

5. Bauliche Gestaltung

- 5.1.  Hauptfirstrichtung zwingend, Satteldach, Dachneigung 20° - 27°. Innerhalb eines Bauraumes ist die Dachneigung in der vorgegebenen Bandbreite frei wählbar, jedoch ist die Dachneigung innerhalb eines Bauraumes einheitlich zu wählen. Der First ist parallel zur längeren Gebäudeseite anzuordnen.
- 5.2.  Firstrichtung wahlweise, Satteldach, Dachneigung 20° bis 27°. Innerhalb eines Bauraumes ist die Dachneigung in der vorgegebenen Bandbreite frei wählbar, jedoch ist die Dachneigung innerhalb eines Bauraumes einheitlich zu wählen. Der First ist parallel zur längeren Gebäudeseite anzuordnen.
- 5.3. Das Verhältnis von Giebelseite zur Traufseite eines Einzel- bzw. Doppelhauses muß mindestens 1,0 zu 1,3 betragen.
- 5.4. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Je Einzel- bzw. Doppelhaus sind zwei Dachgauben mit einer Breite von maximal 1,25 m je Dachfläche zulässig. Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 0,9 qm zulässig. Für jede Dachfläche eines Wohngebäudes (Einzelhaus, Doppelhaus) sind zwei Dachflächenfenster zulässig.
- 5.5. Als Dachdeckung bei Haupt- und Nebengebäuden sind nur ziegelrote Tonziegel, Dachsteine oder ähnlich wirkende Materialien zulässig. Dachrinnen, Fallrohre und sonstige Verblechungen sind in Kupfer, Titanzinkblech oder gestrichenem Zinkblech auszuführen.
- 5.6. Für jeden Bauraum ist nur eine Antennenanlage zulässig.
- 5.7. Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen oder senkrecht holzverschaltete Flächen zulässig.
- 5.8. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallenen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen, sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.
- 5.9. Ferner sind unzulässig:
- Sichtbetonwände und Balkonsichtbetonbrüstungen,
 - Lichtgräben und ähnliche Abgrabungen, sowie Aufschüttungen,
 - Stützmauern über 0,5 m Höhe.
- 5.10. Glasflächen bei Fenstern und Fenstertüren, die größer als 0,6 qm sind, sind durch Sprossen bzw. Kempfer in „stehende“ Formate zu gliedern. Fenster mit einer Höhe von mehr als 1,0 m müssen mit einer Quersprosse gegliedert werden. Fenster und Fenstertüren sind in Holzbauweise oder ähnlich wirkenden Materialien herzustellen.
- 5.11. Bei Doppelhäusern und zusammengebauten Garagen- und Nebengebäuden sind Dachneigung, Dachdeckung, First- und Wandhöhe sowie die Farbgestaltung jeweils einheitlich auszuführen. Die Fassaden sind aufeinander abzustimmen.

5.12. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoß zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht selbstleuchtend sein. Werbeanlagen dürfen jedoch nicht an Einfriedungen und nicht höher als 2,50 m über Gelände an Gebäuden angebracht werden.

5.13. Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Zellen und Energiedächer sind an Gebäudefassaden und in der Dachfläche liegend zulässig. Sie müssen in Form, Werkstoff und Farbe mit der Gebäudegestaltung in Einklang stehen.

5.14.  630,25 Höhenfestsetzung für den Fertigboden im Erdgeschoß über Normalnull, z.B. 630,25 m NN

6. Öffentliche und private Verkehrsflächen

6.1.  Straßenbegrenzungslinie

6.2.  Öffentliche Verkehrsfläche

6.3. Garageneinfahrten, sowie Stellplätze und deren Zufahrten sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine) oder mit durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

6.4.  Grundstückszufahrt zum Teilbereich B des Bebauungsplans

7. Freiflächengestaltung und Grünordnung

7.1.  Private Grünfläche, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen gemäß der Festsetzung 7.4 und einheimischen Sträuchern.

7.2. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose Holzstaketenzäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m und mit einer maximalen Höhe von 1,30 m über dem Fahrbahnrand zulässig.

7.3. Zwischen den Grundstücken und an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Stahlrohrstützen, einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m und einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

7.4.  Baum zu pflanzen

großkroniger Baum, Baum der 1. Ordnung, von der Lage der festgesetzten Bäume kann im Teilbereich A geringfügig und im Teilbereich B grundsätzlich abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern.

zulässige Arten und Pflanzgröße :

Hochstamm, mindestens 3 - 4 x verpflanzt, Astansatz oberhalb 3,50 m, Stammumfang mind. 18 - 20 cm

Acer campestre

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Aesculus hippocastanum

Fagus silvatica

Fraxinus excelsior

Quercus robur

Tilia cordata

Feldahorn

Spitzahorn

Bergahorn

Roßkastanie

Rotbuche

Esche

Stieleiche

Winterlinde

Tilia platyphyllos

Sommerlinde

kleinkroniger Baum, Baum der 2. Ordnung, von der Lage der festgesetzten Bäume kann im Teilbereich A geringfügig und im Teilbereich B grundsätzlich abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern.

zulässige Arten und Pflanzgröße :

Hochstamm, 3 - 4 x verpflanzt

Alnus incana

Alnus glutinosa

Betula pendula

Carpinus betulus

Pinus silvestris

Prunus avium

Prunus mahaleb

Prunus padus

Pyrus communis

Sorbus aria

Sorbus aucuparia

Sorbus torminalis

Taxus baccata

oder Obstbäume als Hochstämme

Weitere heimische Arten bis zu 20 % der Gesamtpflanzmenge sind zulässig.

Weißerle

Schwarzerle

Birke

Hainbuche

Kiefer

Vogelkirsche

Steinweichsel

Traubenkirsche

Wildbirne

Mehlbeere

Vogelbeere

Elsbeere

Eibe

- 7.5.** Fensterlose Gebäude- und Garagenwände sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Zulässige Arten für Fassadengrün:

Aristolochia durior

Hedera helix

Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“

Polygonum aubertii

Clematis vitalba

Humulus lupulus

Vitis vinifera

Weitere heimische Arten bis zu 20 % der Gesamtpflanzmenge sind zulässig.

Pfeifenwinde

Efeu

Wilder Wein

Knöterich

Heimische Waldrebe

Hopfen

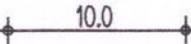
Weinrebe, robuste Sorte

- 7.6.** Für Sträucher gelten keine Festsetzungen bezüglich der Pflanzenauswahl. Grundsätzlich sind bei der Gestaltung der privaten Grünflächen jedoch einheimische Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden.

- 7.7.** Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume sind artenentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist artenentsprechend nachzupflanzen.

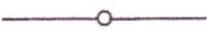
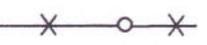
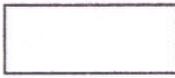
8. Sonstiges

- 8.1.**  Abgrenzung von Teilbereichen des Bebauungsplans

- 8.2.**  Maßangabe in Metern

- 8.3.** Bis zu einem Abstand von 20 m von der Straßenmitte ist die Anordnung von zur Belüftung notwendiger Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur zulässig, wenn sie hinter einer festen und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung liegen oder die betreffenden Räume mit einer schallgedämpften Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern.

B. HINWEISE

1. 236 Flurstücknummer, z.B. 236
2.  Teilbereich des Bebauungsplans, z. B. Teilbereich A
3.  Parzellennummer z.B. 2
4.  bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein
5.  aufzuhebende Grundstücksgrenze mit Grenzstein
6.  vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
7.  bestehendes Hauptgebäude
8.  bestehendes Nebengebäude
9.  vorgeschlagener Baukörper
10.  Einfriedungslinie im Bereich der Garagen- und Nebengebäude
11.  Höhenlinie über Normalnull, z.B. 630 m über NN
12.  Vorgeschlagene Firstrichtung
13. Sämtliche Bauvorhaben im Bebauungsplanbereich werden an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Straßlach-Dingharting angeschlossen. Der Anschluß hierfür hat bis zur Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben zu erfolgen.
14. Für die anfallenden Abwässer ist der Anschluß an die gemeindliche Kanalisation vorgesehen. Der Anschluß hierfür hat bis zur Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben zu erfolgen.
15. Fernmelde- und Stromanschlußkästen sind auf Privatgrund unmittelbar hinter der Straßenbegrenzungs- bzw. der Einfriedungslinie zu errichten.
16. Strom- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
17. Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und Verteilungssysteme, auf kommunaler und regionaler Ebene, der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.
18. Der Anwendung aktiver und passiver Solarenergiesysteme soll gegenüber konventionellen Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden.
19. Hinweis zur Niederschlagswasserbehandlung:
Das Oberflächenwasser muß auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.
Über die Zulässigkeit von geplanten Entwässerungseinrichtungen muß entweder in einem Wasserrechtsverfahren nach Art. 17 BayWG entschieden werden oder die

Zulässigkeit ergibt sich aus Art. 33 BayWG, d.h. bei Einhaltung der Anwendungsvoraussetzungen und Anforderungen der „Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV)“ vom 01.02.2000 zum schadlosen Versickern von Niederschlagswasser sowie der dazugehörigen „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ ist die Versickerung von einer wasserrechtlichen Genehmigung befreit.

20. Es ist anzustreben, daß bei Grenzbebauung der Garagen- und Nebengebäude im Traufbereich das Vordach maximal 0,50 m auf das Nachbargrundstück ragen darf, eine sogenannte Luftraumüberbauung.
21. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, sind nach Art. 8 DschG (Denkmalschutzgesetz) meldepflichtig.
22.

BP STRABLACH-SÜD

 Hinweis auf angrenzende rechtsverbindliche Bebauungspläne z.B. Bebauungsplan Straßlach-Süd.
23. Für jedes Bauvorhaben ist zusammen mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan mit vorhandenem Bestand entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplans vorzulegen.
24. Im Plangebiet kann es zeitweise zu möglichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen kommen.
25. Um bei Tiefgaragen eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. des Grundwassers durch anfallende Wässer (Schlepp- und Schmelzwasser von Fahrzeugen, Schmutzwasser bei der Reinigung des Tiefgaragenbodens und anfallendes Löschwasser im Brandfall) zu verhüten, ist der Tiefgaragenboden dicht auszuführen.

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung in der Fassung vom 26. Juni 2002 hat in der Zeit vom 19. September 2002 bis einschließlich 18. Oktober 2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die zweite öffentliche verkürzte Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 27. November 2002 fand in der Zeit vom 02. Januar 2003 bis einschließlich 17. Januar 2003 statt.

Die dritte öffentliche verkürzte Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 29. Januar 2003 fand in der Zeit vom 17. Februar 2003 bis einschließlich 05. März 2003 statt.

2. Der Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 29. Januar 2003 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Straßlach-Dingharting am 26. März 2003 gefaßt (§ 10 BauGB).



Straßlach-Dingharting, den 03. April 2003

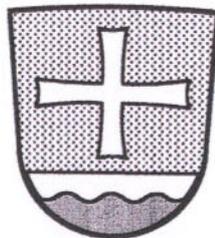
Dr. Walter Brandl
1. Bürgermeister

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte am 04. April 2003. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 29. Januar 2003 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Straßlach-Dingharting, den 07. April 2003

Dr. Walter Brandl
1. Bürgermeister



GEMEINDE STRAßLACH-DINGHARTING

BEBAUUNGSPLAN „MÜHLFELD“