Planbezeichnung :	**Gemeinde Straßlach-Dingharting** **Bebauungsplan für das Gebiet** **Straßlach-Nord** **Frundsbergstraße, Hugo-Hofmann-Straße, Diana-straße, Weg im Esterholz, Jägerstraße, Hubertus-straße, Prinz-Alfons-Allee, Römerstraße,** umfassend die Flur-Nummern 146/2 (Teilfläche), 147, 147/3-8, 148, 148/2-3, 148/5-9, 150/2-9, 150/12, 150/13, 150/14 (Teilfläche), 150/15-21, 150/23-27, 150/51 (Teilfläche), 150/53, 150/54, 150/56-59, 150/61, 150/63, 150/64 (Teilfläche), 150/66-70, 150/72, 150/74, 150/75, 169/6, 170/1-3, 170/4 (Teilfläche), 170/10, 170/11, 171/1, 172, 172/4-9, 173, 173/2-8, 173/9 (Teil-fläche), 173/10-17, 174, 174/1-11, 178/1-3, 178/4 (Teil-fläche), 178/5, 379, 379/2, 379/3 (Teilfläche), 379/4, 379/5 (Teilfläche), 379/6-10, 380, 381/1, 381/2, 381/5-11, 381/14-16, 387, 387/2-54, 387/57-68, 387/70-98, 387/100-105, 387/107, 387/108.
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:	22. Februar 1989
geändert am:	27. Februar 1991
geändert am:	03. Juni 1992
geändert am:	20. März 1996
geändert am:	28. Mai 1996

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für diesen Bebauungsplan

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

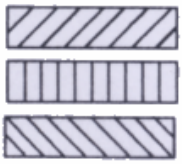
WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

GFZ 0,20	Geschoßflächenzahl, z.B. 0,20 (§ 20 BauNVO)
GRZ 0,15	Grundflächenzahl, z.B. 0,15 (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
GR 600 qm	Grundfläche, z.B. 600 qm (§19 Abs. 2 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, z.B. **2**

4. **Mindestgröße für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**



Mindestgröße der Baugrundstücke 1.000 qm

Mindestgröße für Baugrundstücke 800 qm

Mindestgröße der Baugrundstücke 500 qm

Für Grundstücke, die vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans kleiner als die vorgegebene Mindestgröße waren, gelten die Festsetzungen über die Mindestgröße nicht. Die Fläche dieser Grundstücke darf jedoch nicht reduziert werden.

Grundstücke, die größer sind als die vorgegebenen Festsetzungen, können geteilt werden, wenn für jedes einzelne neue Grundstück die Festsetzungen über die Mindestgröße und das Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden.

5. Je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaus) sind maximal **zwei** Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

6. **Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

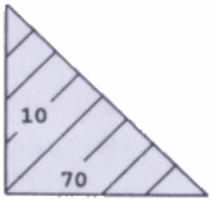
Trafostaion

7. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Grünfläche - Armbrustschießplatz -

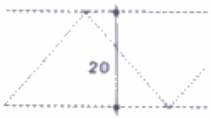
Private Grünfläche

8. Der rechtskräftige einfache Bebauungsplan für die Flur Nr. 178/1-4 der Gemeinde Straßlach Nr. IV B/3 - BL 86/72 vom 28.06.1981 wird mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplans außer Kraft gesetzt.

9. 

Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z.B. 10 m/70 m. Das im Plan eingetragene Sichtdreieck ist von baulichen Anlagen und Anpflanzungen über 1,00 m Höhe, gemessen vom angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten.

10. Abgrenzung der unterschiedlichen Art. bzw. des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

11. 

Bauverbotszone mit Maßangabe in Metern

12. Auf den Grundstücken Flur Nr. 147/6, 148/8, 150/2, 150/3, 150/9, 150/13, 150/17, 150/57, 150/69, 150/72, 170/3, 170/11, 173, 173/4, 173/7, 173/8, 173/11, 173/14, 173/15, 174/1, 174/2, 174/3, 174/4, 174/7, 174/9, 174/10, 379/4, 379/5, 387, 387/9, 387/23, 387/38, 387/52, 387/74, 387/82, 387/87, 387/89, 387/105 und 387/107 kann die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise um mehr als 50 % überschritten werden.

13. Ausnahmsweise kann bei Grundstücken mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,15 nach § 19 Abs. 2 BauNVO diese Grundflächenzahl um maximal 20 % erhöht werden, wenn das zulässige zweite Vollgeschoß **kein Vollgeschoß** nach Art. 2 Abs. 4 BayBO ist.

B. HINWEISE

1. Grenze des Schutzgebietes für die Grundwassergewinnung

2. 387/105 Flurstücknummer, z.B. 387/105

3. Grundstücksgrenze mit Grenzstein

4. Bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude

5. Bestehendes Schwimmbecken

6. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Reine Wohngebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 von tags 50 dB und nachts 40 dB werden im Bereich westlich der Grünwalder Straße (St 2072) überschritten. Ebenso ist im straßennahen Bereich des Sportgeländes mit erhöhten Lärmeinwirkungen zu rechnen. Deshalb ist beim Bauvollzug in den Reinen Wohngebieten bis zu einem Straßenabstand von 140 m und bei der Planung schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb des Sportgeländes auf den Lärmschutz gegenüber dieser Straße zu achten. Zur Sicherung des Lärmschutzes sind jeweils besondere Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

7. Bis zum Anschluß der Grundstücke innerhalb der Wasserschutzzone an die gemeindliche Kanalisation verbleibt es für diese Grundstücke bei der bisherigen Regelung mit 1.000 qm Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit.

8. Die Errichtung offener Kamine und Grillanlagen mit einem Abstand von weniger als 100 m zum Wald ist nicht zulässig.

9. Es wird auf die Meldepflicht für aufgefundene Bodendenkmäler nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz) an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Landesamt für Denkmalpflege hingewiesen.

10. D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

11. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

12. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind als Übergangslösung, bis zum Anschluß an die zentrale Kanalisation, in einer Mehrkammer-Absetzgrube gemäß DIN 4261 Teil 1 Nr. 6.1.1 mechanisch zu reinigen und über einen Sickerschacht gemäß DIN 4261 Nr. 6.4 in den Untergrund zu leiten.

13. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.

14. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist zu versickern. Wird Niederschlagswasser in ein ober- bzw. unterirdisches Gewässer eingeleitet, so ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt München erforderlich.

15. Sickeranlagen sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe der Sickerschächte soll die Tiefe von 5 m nicht überschreiten.