

Planbezeichnung : **Gemeinde Straßlach-Dingharting**
Bebauungsplan für das Gebiet
Straßlach-Untersfeld
Ludwig-Thoma-Straße, Mittelweg, Urspringerstraße
 umfassend die Flur-Nummern 159, 159/1-13, 159/15-22, 160, 161, 162, 165, 165/2, 165/3, 216/7 (Teilfläche), 216/8, 216/13, 217/1, 219, 220, 223/1 (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: 24. März 1994
 geändert am: 31. Mai 1995
 geändert am: 01. September 1995
 geändert am: 15. März 1996
 geändert am: 16. September 1998
 geändert am: 20. Januar 1998

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

S A T Z U N G

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für diesen Bebauungsplan

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

GFZ = 0,21

Geschoßflächenzahl, z.B. 0,21 (§ 20 BauNVO)

GRZ = 0,15

Grundflächenzahl z.B. 0,15 (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, z.B. 2

4. Mindestgröße für Baugrundstücke



Mindestgröße der Baugrundstücke 1.000 qm



Mindestgröße der Baugrundstücke 800 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 sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Bei zwei Doppelhaushälften gilt das gesamte Doppelhaus als ein Wohngebäude; bei einer Hausgruppe ist pro Reihenhaus eine Wohneinheit zulässig.
6.  Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
7. Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Straßlach für das Gebiet „Unterfeld“ Nr. IV B/3 - BL 82/72, genehmigt mit RE vom 18.01.1966 Nr. 136 - 15500 m² wird aufgehoben.
8. Auf den Grundstücken Flur Nr. 159, 159/4, 159/8, 159/13, 159/21, 159/22, 160, 165/2, und 165/3 kann die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise um mehr als 50 % überschritten werden.
9. 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. 5 BayBO ist.

B. HINWEISE

1. 159/1 Flurstücknummer, z.B. 159/1
2.  bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein
3.  bestehendes Hauptgebäude
4.  bestehendes Nebengebäude
5. Bis zum Anschluß der Grundstücke innerhalb der Wasserschutzzone an die gemeindliche Kanalisation verbleibt es bei der bisherigen Regelung mit 1.000 qm Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit.
6. Im Ostbereich des Plangebiets treten aufgrund des von der Grünwälderstraße (St 2072) einfallenden Verkehrslärms geringfügige Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach Beiblatt 1 zu

DIN 18005, Teil 1 von tags 55 dB und nachts 45 dB auf. Ebenso muß im Nahbereich des Mittelweges und der Burgstraße (Haupterschließungsstraßen) mit Pegelüberschreitungen gerechnet werden. Deshalb ist beim Bauvollzug bis zu einem Straßenabstand von 70 m von der Grünwalder Straße, sowie jeweils bei den straßennächsten Anwesen entlang des Mittelwegs und der Burgstraße auf den Lärmschutz zu achten. Zur Sicherung des Lärmschutzes sind jeweils besondere Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Im Regelfall ist zum Bauantrag ein Schallschutzgutachten vorzulegen.

7.

STELLPLÄTZE MEHRZWECKHALLE

 Angabe der Nutzungsart, von der Emissionen ausgehen oder ausgehen können, z.B. Stellplätze Mehrzweckhalle
8. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
9.  Grenze des geplanten Wasserschutzgebietes der Gemeinde Grünwald (Schutzzone III A)
10. Sämtliche Neubauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Kanalisation anzuschließen. Bestehende Gebäude sind an die zentrale Kanalisation anzuschließen, sobald dies technisch möglich ist.
11. Das Oberflächenwasser muß auf dem eigenen Grundstück der Versickerung zugeführt werden. In der Schutzzone III a ist nur eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone und Rückhaltemaßnahmen (z.B. Regentonnen) zur Beregnung der Grünflächen zulässig. Dies ist auch in den Gebieten außerhalb der Schutzzone III A anzustreben. Erst wenn dort alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft worden sind, soll eine gezielte Versickerung umgesetzt werden; Als Versickerungsanlagen sind Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerung und unter bestimmten Voraussetzungen auch Sickerschächte bzw. eine Kombination dieser Anlagen möglich. Das ATV-Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten. Grundwasserschützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Im Bereich der Schutzzone III A darf gesammeltes Niederschlagswasser von Metalldächern nicht versickert werden.