

Planbezeichnung :

Gemeinde Straßlach - Dingharting

Bebauungsplan

## „Beim Schusterbauer“

(am Oberfeldweg in Straßlach)

umfassend die Flur – Nr. 5, 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 7 (Teilfläche), 7/1, 7/2, 7/3 471/3, 472 (Teilfläche), 472/3, 472/4, 472/5, 472/6, 472/8, 472/9, 472/10, 472/11, 472/12 und 472/13.

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. Februar 1999

geändert am:

08. Dezember 1999

geändert am:

10. Mai 2000

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 Dorfgebiet nach § 5 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Zulässig sind nur Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 7 BauNVO, Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO und Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

##### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1. **II** Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, z.B. 2.

- 3.2. **II + D** Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, z.B. 3, das dritte Vollgeschoß ist als Dachgeschoß auszubilden.



Auf dem Grundstück Flur Nr. 472 (Teilfläche) darf die auf dem Gesamtgrundstück innerhalb des Bebauungsplans festgesetzte restliche Grundfläche auch außerhalb der vorgegebenen Baulinien und Baugrenzen verwirklicht werden.

- 4.5.  Flächen für Garagengebäude, Dachneigung wie Hauptgebäude 20° bis 27°. Auf den Parzellen 1 bis 6 und den Grundstücken Flur Nr. 5/3, 5/4, 7/2, 472/11, 472/12 und 472/13 sind Garagengebäude nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb des Bauraumes zulässig. Auf den übrigen Grundstücken sind Garagen auch außerhalb der Baugrenzen und Baulinien allgemein zulässig.
- 4.6.  Tiefgarage mit Angabe der Anzahl der möglichen PKW-Stellplätze
- 4.7.  Flächen für Tiefgaragen mit geschlossenem Rampenbauwerk und Garagentor. Wände und/oder Decken des Rampenbauwerkes sind schallabsorbierend auszukleiden.
- 4.8.  Flächen für Nebengebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauN-VO. Nebengebäude sind auf den Parzellen 1 bis 6 und den Grundstücken Flur Nr. 5/3 und 7/2 nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb des Bauraumes zulässig, ausgenommen Kompostanlagen, Terrassen und gedeckte Freisitze. Die Grundfläche der Nebenanlagen darf auf den Parzellen 2 bis 6 und dem Grundstück Flur Nr. 5/3 nicht mehr als 12 qm betragen, auf der Parzelle 1 und dem Grundstück Flur Nr. 7/2 nicht mehr als 16 qm und auf dem Grundstück Flur Nr. 5/4 nicht mehr als 45 qm. Die Nebengebäude sind erdgeschoßig in Holzbauweise (ausgenommen Brandwand zum Nachbargrundstück) auszuführen. Der Anbau an Garagen und bei Kommunbebauung hat profiligleich zu erfolgen.
- Auf den übrigen Grundstücken sind Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 12 qm je Grundstück allgemein auch außerhalb der Baulinien und Baugrenzen zulässig.
- 4.9. 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.
- 4.10. Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, davon nach Möglichkeit mindestens 1 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.

## 5. Bauliche Gestaltung

- 5.1.  Hauptfirstrichtung zwingend, 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.

- 5.2. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 0,9 qm zulässig. Für jede Dachfläche eines Wohngebäudes (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind zwei Dachflächenfenster zulässig.
- 5.3. 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.
- 5.4. Antennen sind nur als Gemeinschaftsanlage für jedes Gebäude zulässig.
- 5.5. Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen oder senkrecht holzverschaltete Flächen zulässig.
- 5.6. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallenen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen, sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.
- 5.7. Ferner sind unzulässig:
  - Sichtbetonwände und Balkonsichtbetonbrüstungen,
  - Lichtgräben und ähnliche Abgrabungen, sowie Aufschüttungen,
  - Stützmauern über 0,5 m Höhe.
- 5.8. 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.
- 5.9. Bei Doppelhäusern und zusammengebauten Garagen- und Nebengebäuden sind Dachneigung, Dachdeckung, First- und Wandhöhe sowie die Farbgestaltung jeweils einheitlich auszuführen. Die Fassaden sind aufeinander abzustimmen.
- 5.10. 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.
- 5.11. 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.
- 5.12. Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß darf höchstens 0,25 m über dem natürlichen oder dem vom Landratsamt München im Einvernehmen mit der Gemeinde Straßlach-Dingharting festgesetzten Gelände liegen.

## 6. Öffentliche und private Verkehrsflächen

- 6.1.  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2.  Öffentliche Verkehrsfläche mit Profilangabe.
- 6.3.  Öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg

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

6.5.  Zufahrt für Garagen

## 7. Freiflächengestaltung und Grünordnung

7.1. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose Holzstaketenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,30 m über dem Fahrbahnrand zulässig.

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

7.3.  Baum zu erhalten

7.4.  Baum zu pflanzen

großkroniger Baum, Baum der 1. Ordnung, von der Lage der festgesetzten Bäume kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern.

zulässige Arten und Pflanzgröße :

Hochstamm, mindestens 3 - 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 - 20 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

7.5.  Baum zu pflanzen

kleinkroniger Baum, Baum der 2. Ordnung, von der Lage der festgesetzten Bäume kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern.

zulässige Arten und Pflanzgröße :

Hochstamm, 3 - 4 x verpflanzt

Alnus incana	Weißerle
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus silvestris	Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Eisbeere

Taxus baccata  
oder

Eibe

Obstbäume mit Halbstamm, die dem rauen Klima angepaßt sind.

7.6. Je 300 qm Grundstücksfläche sind ein großkroniger Baum oder zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen. Die im Bebauungsplan festgesetzten zu pflanzenden Bäume werden auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.

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

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Hedera helix	Efeu
Pathenocissus Quinquefolia „Engelmannii“	Wilder Wein
Polygonum Aubertii	Knöterich
Clematis vitalba	Heimische Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Vitis vinifera	Weinrebe, robuste Sorte

7.8.  Private Grünfläche, Ortsrandeingrünung durch Feldgehölzpflanzungen mehrreihig.

7.9.  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Private Grünfläche, Ortsrandeingrünung durch Feldgehölzpflanzungen mehrreihig).

7.10. Für Sträucher gelten keine Festsetzungen bezüglich der Pflanzenauswahl. Grundsätzlich sind bei der Gestaltung der privaten Grünflächen jedoch bevorzugt einheimische Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden. Maximal 15 % der Sträucher dürfen aus anderen Vegetationseinheiten stammen.

7.11.  Straßenbegleitgrün

7.12. 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. Das Oberflächenwasser muß auf dem eigenen Grundstück der Versickerung zugeführt werden.

8.2.  Maßangabe in Metern

8.3.  Kurvenradius mit Maßangabe in Metern

8.4.  Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung

8.5. Fernmelde- und Stromanschlußkästen sind auf Privatgrund unmittelbar hinter der Straßenbegrenzungs- bzw. der Einfriedungslinie zu errichten.

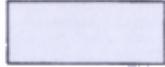
### 8.6. Schall- und Immissionsschutz

Bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten gilt:

Bei allen Wohngebäuden, an denen nachts Beurteilungspegel von über 45 dB(A) auftreten (bis zu einem Abstand von ca. 45 m von der Tölzer Strasse, siehe Anlage 3.2 der schalltechnischen Untersuchung Nr. 00009.1/B des Ing. Büros Tecum GmbH

vom 11.02.2000), sind an den Nord- Ost- und Südfassaden zur Belüftung notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur zulässig, wenn sie hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten, Loggia) liegen oder die betreffenden Räume mit einer schallgedämpften Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Die Schalldämmung der Aussenbauteile von Aufenthaltsräumen einschliesslich der vorgelagerten Verglasungen und Lüftungseinrichtungen, ist anhand der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu bemessen. Die massgeblichen Lärmpegelbereiche an den einzelnen Gebäudefassaden können der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung Nr. 00009.1/B des Ing. Büros Tecum GmbH vom 11.02.2000 entnommen werden. Diese schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplans.

## B. HINWEISE

1. **472 T** Flurstücknummer, z.B. 472 (Teilfläche)
2. **2** Parzellennummer z.B. 2
3.  bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein
4.  aufzuhebende Grundstücksgrenze mit Grenzstein
5.  vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
6.  bestehendes Hauptgebäude
7.  bestehendes Nebengebäude
8.  abzubrechendes Haupt- und Nebengebäude
9.  vorgeschlagener Baukörper
10.  Grenze des geplanten Wasserschutzgebietes W III B der Gemeinde Grünwald
11. Strom- und Fernmeldeleitungen sollen nach Möglichkeit unterirdisch verlegt werden.
12. 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.
13. Für die anfallenden Abwässer ist der Anschluß an die gemeindliche Kanalisation vorgesehen. Der Anschluß hierfür hat bis zur Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben zu erfolgen.
14. 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.

15. 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.
16. Organische Haus- und Gartenabfälle sollen auf dem eigenen Grundstück kompostiert werden.
17. 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.
18. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, sind nach Art. 8 DschG (Denkmalschutzgesetz) meldepflichtig.
19. **D** Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
20. Es wird darauf hingewiesen, daß vorrangig eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone und Rückhaltemaßnahmen (z.B. Regentonne) zur Beregnung der Grünflächen begrüßt wird. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft worden sind, sollte 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.
21. **BEBAUUNGSPLAN STRAßLACH-SÜD** Hinweis auf angrenzende Bebauungspläne z.B. Bebauungsplan Straßlach-Süd.
22. Unruhige Putzstrukturen an Außenwänden sind nicht zulässig.
23. Für jedes Bauvorhaben ist zusammen mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan mit vorhandenem Bestand entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplans vorzulegen.
24. Infolge der Verkehrslärmimmissionen der Tölzer Strasse (St 2072) kommt es im östlichen Bereich des Plangebietes zum Teil zu erheblichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005, Teil 1. Bis zu einem Abstand von ca. 45 m von der Tölzer Strasse ist besonders auf die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu achten.
25. Im Bauvollzug (auch Freistellungsanzeige) ist seitens des Entwurfsverfassers der Schall- und Immissionsschutz nach der Festsetzung A.8.6 nachzuweisen und sicherzustellen.

### C. Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften werden gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndet.

**D. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung in der Fassung vom 08. Dezember 1999 hat in der Zeit vom 09. März 2000 bis zum 10. April 2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
2. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10. Mai 2000 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Straßlach-Dingharting am 10. Mai 2000 gefaßt (§ 10 BauGB).

(Siegel)



Straßlach-Dingharting, den 20. Juli 2000

.....  
1. Bürgermeister

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte am 21. Juli 2000. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 10. Mai 2000 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

(Siegel)



Straßlach-Dingharting, den 24. Juli 2000

.....  
1. Bürgermeister

**GEMEINDE STRAßLACH-DINGHARTING**

**BEBAUUNGSPLAN „BEIM SCHUSTERBAUER“  
(AM OBERFELDWEG IN STRAßLACH)**