Planbezeichnung: Gemeinde Straßlach-Dingharting

Bebauungsplan für das Gebiet

Ebertshausen

umfassend die Flur-Nummern 1105 (Teilfläche), 1106, 1107 (Teilfläche), 1107/1, 1107/3, 1107/4, 1107/5, 1109, 1111, 1112, 1113 (Teilfläche), 1114, 1117/3, 1117/4, 1119, 1125 (Teilfläche), 1130/12, 1131 (Teilfläche), 1302 (Teilfläche), 1321 (Teilfläche), 1328 (Teilfläche), 1328/6, 1507 (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

nefertigt am: 17. Juli 1995 geändert am: 05. Februar 1996 geändert am: 24. August 1996 geändert am: 25. September 1997

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

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für diesen Bebauungsplan

2. Art der baulichen Nutzung

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 und Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf einem Teilbereich des Grundstücks Flur Nr. 1107/4 nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenze

3.2. П Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, z.B. 2

3.3.	GF = 600 qm	Höchstzulässige Geschoßfläche nach § 20 BauNVO, z.B. 600 qm
3.4.	GF für W = 500 qm	Höchstzulässige Geschoßfläche nach § 20 BauNVO für Wohnnutzung, z.B. 500 qm. Wohnnutzungen in Dachgeschoßen, die kein Vollgeschoß nach Art. 2 Abs. 4 BayBO sind, werden auf die höchstzulässige Geschoßfläche für die Wohnnutzung nicht angerechnet.
3.5.	GR = 145 qm	Höchstzulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauN-VO, z.B. 145 qm
3.6.	WH = 5,50 m	Wandhöhe, z.B. 5,50 m. Die Wandhöhe, gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenkante der Dachhaut darf z.B. 5,50 m betragen.

- 3.7. Je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe) auf den Grundstücken Flur Nr. 1105 T, 1113 T, 1117/4, 1119 und 1125 T sind maximal vier Wohneinheiten zulässig.
- 3.8. Nebengebäude sind auf dem Grundstücken Flur Nr. 1107 (Teilfläche) und 1117/3 unzulässig. Garagen müssen hier in die Hauptgebäude integriert sein.
- 3.9. Auf den Grundstücken Flur Nr. 1107/3, 1107/4 T, 1109, 1114 und 1117/4 kann die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise um mehr als 50 % überschritten werden.

4. Mindestgröße für Baugrundstücke

- 4.1. Mindestgröße der Baugrundstücke 1.000 qm
- 4.2. Für Grundstücke, die vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans kleiner als die vorgegebene Mindestgröße waren, gilt die Festsetzungen 4.1 über die Mindestgröße nicht. Die Fläche dieser Grundstücke darf jedoch nicht reduziert werden.
- 4.3. 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. Bauliche Gestaltung

- 5.1. Für die bestehenden Hauptgebäude auf den Grundstücken Flur Nr. 1113 T, 1114, 1117/4, 1119 und 1125 T wird traufständige Bebauung zur Dorfstraße festgesetzt. Die Giebelseiten der bestehenden Wohnteile an den östlichen Grundstücksgrenzen sind jeweils bindend. Die Gebäudebreite muß mindestens 10,0 m, die Gebäudelänge muß mindestens 20,0 m betragen.
- 5.2. Für das bestehende Hauptgebäude auf dem Grundstück Flur Nr. 1107/4 wird giebelständige Bebauung zur Dorfstraße festgesetzt. Die Giebelseite des bestehenden Gebäudes zur südlichen Grundstücksgrenze ist bindend. Die Gebäudebreite muß mindestens 10,0 m, die Gebäudelänge muß mindestens 18,0 m betragen.

5.3. Für das bestehende Hauptgebäude auf dem Grundstück Flur Nr. 1105 T wird giebelständige Bebauung zum Holzhauser Weg festgesetzt. Die Giebelseite des bestehenden Gebäudes zur östlichen Grundstücksgrenze ist bindend. Die Gebäudebreite muß mindestens 10,0 m, die Gebäudelänge muß mindestens 20,0 m betragen.

6. Sonstiges

6.1. 10.0 Maßangabe in Metern, Zwischenmaße, die allein auf vorgeschlagene Baukörper oder Grundstücksteilungen bezogen sind, gelten als Hinweise.

6.2. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

6.3. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.4. Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6.5. Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Geh- und Radwege sind weitgehend unversiegelt bzw. mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung anzulegen.

HINWEISE

B.

1. 1107/3 Flurstücknummer, z.B. 1107/3

2. bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein

bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude

4. x abzubrechendes Haupt- oder Nebengebäude

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

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

- 6. Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA Lärm und VDI 2058, Blatt 1, zulässigen Immissionsrichtwerte und Spitzenschallpegel nachweist. Ausnahmen hiervon sind mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt München möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- Die anfallenden häuslichen Abwässer sind in einer Mehrkammerausfaulgrube mit biologischer Nachbehandlung zu reinigen und über einen Sickerschacht in den Untergrund zu leiten (DIN 4261). Die Abwasseranlage ist ordnungsgemäß zu betreiben und zu warten.

- Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser von D\u00e4chern und sonstigen Fl\u00e4chen (auch Verkehrsfl\u00e4chen) im Planungsgebiet ist m\u00f6glichst zu versickern. Hierf\u00fcr ist bei linienoder punktf\u00f6rmiger Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- Sickerschächte sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe soll die Tiefe von 5 m nicht überschreiten.

Das Anzelgeverfahren gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ohne Erinnerung abgeschlossen. Bebauungsplan rechtskräftig seit 2.1...13...98

Landratsamt München Im Auftrag

Tollimbe

C. VERFAHRENSVERMERKE

 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15. Mai 1996 bis zum 18. Juni 1996 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die zweite Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11. November 1996 bis zum 13. Dezember 1996 statt.



Straßlach-Dingharting, den 12. März 1998

1. Bürgermeister

 Die Gemeinde Straßlach-Dingharting hat diesen Bebauungsplan mit Beschluß des Gemeinderates vom 22. Oktober 1997 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Straßlach-Dingharting, den 12. März 1998

Bürgermeister

3. Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1, 2. Halbsatz und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 der ZustVBau wurde durchgeführt. Vergleiche den Bescheid des Landratsamtes München vom 04. März 1998, Nr. 7.1.3-BL 7095 Straßlach.



Straßlach-Dingharting, den 12. März 1998

Bürgermeister

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 20. März 1998 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekanntgemacht. Der Bebauungsplan kann ab 20. März 1998 auf Dauer im Rathaus der Gemeinde Straßlach-Dingharting eingesehen werden.

Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 12 BauGB).

(Siegel)

Straßlach-Dingharting, den 23. März 1998

Bürgermeister

GEMEINDE STRAßLACH-DINGHARTING

BEBAUUNGSPLAN "EBERTSHAUSEN"