

Planbezeichnung: **Gemeinde Straßlach-Dingharting**

Bebauungsplan für das Gebiet

Großdingharting

Alte Schulstraße, Am Weiher, Blumenweg, Brunnenstraße, Deigstettner Straße, Deisenhofner Straße, Eichenstraße, Fußsteinerstraße, Gartenstraße, Gemeindegeweg, Gleißentalstraße, Jettenhausner Straße, Kleindinghartinger Straße, Münchner Straße, Ötschlagerweg, Talfeld, Urbanweg,

umfassend die Flur-Nummern: 1, 1/1, 3, 4, 4/1, 5, 6, 6/1, 10, 11, 14, 15, 22, 24, 27, 27/2-5, 29, 30 (Teilfläche), 30/2 (Teilfläche), 30/3 (Teilfläche), 31/3, 32 (Teilfläche), 33 (Teilfläche), 35, 35/2, 36-38, 40, 41, 41/1-3, 43, 45, 46, 48, 50/1, 50/2, 50/6, 53, 53/2, 54, 54/1, 55, 57, 58/2, 61, 61/1, 63, 66, 68, 68/1-3, 70-74, 74/1, 75, 80, 80/1, 82, 85, 87, 90, 90/2, 90/3, 90/4 (Teilfläche), 90/5-7, 90/8 (Teilfläche), 90/9, 90/10, 92, 92/2, 93, 94 (Teilfläche), 96, 97 (Teilfläche), 102 (Teilfläche), 102/1, 104 (Teilfläche), 144 (Teilfläche), 238, 239 (Teilfläche), 239/2, 239/3 (Teilfläche), 240, 240/2, 241/1-4, 245, 247, 247/1, 248/1 (Teilfläche), 248/2, 248/3, 248/4, 248/6, 252, 252/1 (Teilfläche), 252/2-6, 253-255, 255/1, 256, 256/1-2, 257, 257/1, 259, 259/2, 263, 263/1-7, 263/9, 266/1, 266/2, 267, 279/1, 284/2-4, 315 (Teilfläche), 388 (Teilfläche), 396/1 (Teilfläche), 399 (Teilfläche), 405 (Teilfläche), 440 (Teilfläche), 441 (Teilfläche), 442, 442/1, 442/2, 442/3 (Teilfläche), 443, 443/1, 445 (Teilfläche), 447/1 (Teilfläche), 447/2-4, 494, 494/1-2, 495, 495/1-4, 497, 500/1-4, 500/6-11, 504-506, 508 (Teilfläche), 508/1, 508/2, 508/4-15, 508/16 (Teilfläche), 567/5, 567/6, 569, 571/2, 571/3-6, 572, 573/1, 573/2, 574, 578, 579, 579/1, 622 (Teilfläche), 622/3, 666 (Teilfläche), 719, 719/1, 719/2, 886 (Teilfläche).

Entwurfsverfasser: **Architekten
Dipl. Ing. Bernd Jäger
Dipl. Ing. Peter Jäger
Franz-Josef-Strauß-Str. 2, 82041 Oberhaching
Tel 089/613794-0, Fax 089/613704-44**

gefertigt am: 14. Februar 1995
geändert am: 05. September 1995
geändert am: 08. Februar 1996
geändert am: 04. November 1996

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting erläßt aufgrund des § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG (Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch) in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8, 9 und 10 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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für diesen Bebauungsplan

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

WR

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

WA 1

Allgemeines Wohngebiet 1 (§ 4 BauNVO), Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

WA 2

Allgemeines Wohngebiet 2 (§ 4 BauNVO), Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

MD

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO), zulässig sind nur Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 - 7 BauNVO, Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

GFZ = 0,20

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

GF = 600 qm

Höchstzulässige Geschoßfläche nach § 20 BauNVO, z.B. 600 qm

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.

GRZ = 0,15

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

GR = 145 qm

Höchstzulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, z.B. 145 qm

II

Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, z.B. 2

4. Mindestgröße für Baugrundstücke



Mindestgröße der Baugrundstücke 1.000 qm



Mindestgröße der Baugrundstücke 600 qm



Mindestgröße der Baugrundstücke 300 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.

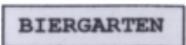
Grundstücke, die größer sind als die vorgegebenen Festsetzungen, können geteilt werden, wenn für jedes einzelne neue Grundstück die Festsetzungen über die Mindestgröße und das Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden.

5. Je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe) auf den Grundstücken Flur Nr. 1, 30, 33, 37, 38, 41, 43, 48, 50/1, 75, 82 und 97 sind maximal vier Wohneinheiten zulässig.
6. Für die bestehenden Hauptgebäude auf den Grundstücken Flur Nr. 75, 80, 82 und 85 wird giebelständige Bebauung zur Münchner Straße festgesetzt. Die Abstände der bestehenden Giebel der Wohnteile zur Münchner Straße aus dem Bestand ist bindend. Die Gebäudebreite muß mindestens 12,0 m und die Gebäudelänge muß mindestens 25,0 m betragen. Auf dem Grundstück Flur Nr. 85 muß die Gebäudelänge mindestens 18,0 m betragen.
7. Für die bestehenden Hauptgebäude auf den Grundstücken Flur Nr. 70 und 87 wird giebelständige Bebauung zur Münchner Straße bzw. zur Fußsteinerstraße festgesetzt. Die Abstände der bestehenden Giebel der Wohnteile zur Münchner Straße bzw. zur Fußsteinerstraße aus dem Bestand sind bindend. Die Gebäudebreite muß auf dem Grundstück Flur Nr. 70 mindestens 10,0 m und auf dem Grundstück Flur Nr. 87 mindestens 9,0 m betragen, die Gebäudelänge muß mindestens 16,0 m betragen.
8. Für das bestehende Hauptgebäude auf dem Grundstück Flur Nr. 50/1 wird giebelständige Bebauung zur Kleindinghartinger Straße festgesetzt. Der Abstand des bestehenden Giebels des Wohnteils zur Kleindinghartinger Straße aus dem Bestand ist bindend. Die Gebäudebreite muß mindestens 12,0 m und die Gebäudelänge muß mindestens 25,0 m betragen.
9. Für die bestehenden Hauptgebäude auf den Grundstücken Flur Nr. 1 und 97 wird giebelständige Bebauung zur Münchner Straße festgesetzt. Die Abstände der bestehenden Giebel der Wohnteile zur Münchner Straße aus dem Bestand sind bindend. Die Gebäudebreite muß mindestens 12,0 m und die Gebäudelänge muß mindestens 25,0 m betragen.
10. Für die bestehenden Hauptgebäude auf den Grundstücken Flur Nr. 30, 33, 37, 38, 41, 43, 46 und 48 wird traufständige Bebauung zum Urbanweg bzw. zur Deisenhofner Straße festgesetzt. Die Abstände der bestehenden Giebel der Wohnteile zur Gleißentalstraße, zur Straße Am Weiher und zur Kleindinghartinger Straße aus dem Bestand sind bindend. Die Gebäudebreite muß auf den Grundstücken Flur Nr. 37, 38, 46 und 48 mindestens 10,0 m und auf den Grundstücken Flur Nr. 30, 33, 41 und 43 mindestens 12,0 m betragen, die Gebäudelänge muß auf den Grundstücken Flur Nr. 37, 38, 46 und 48 mindestens 24,0 m und auf den Grundstücken Flur Nr. 30, 33, 41 und 43 mindestens 25,0 m betragen.
11. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 der ehemaligen Gemeinde Dingharting für das Gebiet „Weidfeld“ (Flur Nr. 57, 58/2, 68/1, 68/2, 70, 71, 72, 73, 74, 74/1, 75, 80, 239 T, 240, 241/1-4, 245, 247, 247/1, 248/3, 248/4 und 248/6), genehmigt mit Bescheid der Regierung von Oberbayern, Nr. II 2g - IV B7 - 6102 WOR 10-1 vom 21.02.1968, wird mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplans außer Kraft gesetzt.
12. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 der ehemaligen Gemeinde Dingharting für das Gebiet „Anger“ (Flur Nr. 505, 508, 508/2, 508,4, 508/6-15, 719, 719/1 und

719/2), genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Wolfratshausen, Nr. I/1 610 vom 11.12.1970, wird mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplans außer Kraft gesetzt.

13.  Abgrenzung der unterschiedlichen Art, bzw. des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
14.  Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
15.  Wasserfläche (Dorfweiher)
16. Auf den Grundstücken Flur Nr. 4, 4/1, 15, 27, 27/5, 31/3, 41/2, 41/3, 53/2, 54, 68/2, 93, 94 T, 240, 240/2, 248/3, 248/6, 259, 263/7, 440, 447/1 T, 494, 494/2, 495/3, 500/6, 500/8, 500/9, 504, 508/6, 508/7, 508/9, 508/10, 508/11, 508/12, 508/13, 508/15, 567/5, 567/6, 574, 578, 579 und 719 kann die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise um mehr als 50 % überschritten werden.

B. HINWEISE

1. 508/2 Flurstücknummer, z.B. 508/2
2.  bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein
3.  bestehendes Hauptgebäude
4.  bestehendes Nebengebäude
5. Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine und reine Wohngebiete (Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1) werden aufgrund des einfallenden Verkehrslärms entlang der M 5 (Münchner Straße bzw. Fußsteinerstraße) überschritten. Deshalb ist beim Bauvollzug bis zu einem Abstand von 50 m von der Fußsteinerstraße in reinen Wohngebieten und bis zu 25 m in allgemeinen Wohngebieten auf den Lärmschutz zu achten. Zur Sicherung des Lärmschutzes sind jeweils geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Im Regelfall ist zum Bauantrag ein Schallschutzgutachten vorzulegen.
6. Im Bereich der reinen Wohngebiete und der allgemeinen Wohngebiete kann es zeitweise zu möglichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe oder durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen kommen.
7.  Angabe der Nutzungsart, von der Emissionen ausgehen oder ausgehen können, z.B. Biergarten
8.  Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
9.  110 kV-Leitung einschließlich Leitungsschutzzone (2 x 30 m)
10. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
11. 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.

12. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.
13. 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.
14. 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.
15. Bis zum Anschluß der Grundstücke an die gemeindliche Kanalisation verbleibt es bei der bisherigen Regelung mit 500 qm Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit.
16. Es wird auf die Meldepflicht für aufgefundene Bodendenkmäler nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz) an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Landesamt für Denkmalpflege hingewiesen.
17. In Teilbereichen des westlichen Bereichs des Plangebietes tangiert die 110 kV-Leitung der Bayernwerk AG das Plangebiet. Es wird darauf hingewiesen, daß hiervon elektromagnetische Felder ausgehen.
18. —X—○—X— aufzuhebende Grundstücksgrenze mit Grenzstein

Aufstellung ~~Änderung~~ ~~Ergänzung~~ ~~Aufhebung~~
des Bebauungsplanes genehmigt mit Verfügung
vom - 1. 07. 97 Nr. # 7.2 - BL 24/95
Landratsamt München
i. A.
Blumke

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20. November 1995 bis zum 20. Dezember 1995 im Rathaus öffentlich aus-
gelegt.

Die zweite Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 15. Mai 1996 bis zum 18. Juni 1996 stattgefunden.

Die dritte Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 20. Januar 1997 bis zum 21. Februar 1997 stattgefunden.

(Siegel)



Straßlach-Dingharting, den 10. Juli 1997

Wilhelm Streit
1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Straßlach-Dingharting hat diesen Bebauungsplan mit Beschluß des Gemeinderates vom 19. März 1997 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Straßlach-Dingharting, den 10. Juli 1997

Wilhelm Streit
1. Bürgermeister

3. Die Gemeinde Straßlach-Dingharting hat mit Schreiben vom 24. Juni 1997 an das Landratsamt München die Genehmigung des Bebauungsplans beantragt. (§ 1 Abs. 2 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG). Das Landratsamt München hat mit Bescheid vom 01. Juli 1997 Az: 7.2-BL 24/95 diese Genehmigung erteilt.

(Siegel)



Straßlach-Dingharting, den 10. Juli 1997

Wilhelm Streit
1. Bürgermeister

4. Die Erteilung der Genehmigung wurde am 11. Juli 1997 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekanntgemacht. Der Bebauungsplan kann ab 11. Juli 1997 auf Dauer im Rathaus der Gemeinde Straßlach-Dingharting eingesehen werden. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 12 BauGB).

(Siegel)



Straßlach-Dingharting, den 14. Juli 1997

Wilhelm Streit
1. Bürgermeister

GEMEINDE STRAßLACH-DINGHARTING

BEBAUUNGSPLAN „GROßDINGHARTING“