

Planbezeichnung :

Gemeinde Straßlach - Dingharting

Bebauungsplan

„Kleindingharting – Ost 2“

umfassend die Flur – Nr. 1935/2, 1937, 1937/3, 1937/4, 1937/5, 1937/6, 1937/7, 1937/8, 1937/9, 1937/10, 1938, 1938/1, 1956/1, 2099/1 (Teilfläche), 2101 (Teilfläche), 2102/4 und 2125 (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
Architekten@bpJaeger.de

gefertigt am:
geändert am:
geändert am:
geändert am:

02. Mai 2003
20. November 2003
27. Oktober 2004
27. April 2005

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 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO und Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 Auf dem Grundstück Flur Nr. 1937/3 sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig. Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.3 I – II = W 1 Es sind nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) zulässig z.B. im ersten und zweiten Vollgeschoß

I – II = W 2 Es sind nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO (Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speise-wirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) zulässig z.B. im ersten und zweiten Vollgeschoß

I – II = W 3 Es sind nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) zulässig z.B. im ersten und zweiten Vollgeschoß

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, z.B. zwei

3.2. II(D) Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, z.B. ein Vollgeschoß und ein Dachgeschoß, das Vollgeschoß sein darf. Der Kniestock über dem ersten Vollgeschoß darf höchstens 1,70 m betragen, gemessen von der Dachgeschoßrohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.3. U Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

3.4.

II
I

 Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze bei den Gebäuden mit Hanglage auf dem Grundstück Flur Nr. 1956/1

3.5. GR = 120 Höchstzulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, z.B. 120 m²

3.6. GF = 300 Höchstzulässige Geschoßfläche nach § 20 BauNVO, z.B. 300 m²

3.7. WH = 3,30 Die Wandhöhe, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf höchstens 3,30 m betragen.

3.8. Die Grundfläche darf durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um mehr als 50 % überschritten werden, wenn dies für die Errichtung der erforderlichen Garagen mit ihren Zufahrten, für Stellplätze, Zuwegungen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche erforderlich ist, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 nach § 19 BauNVO.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

4.1. Es wird offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt

4.2. **b** Besondere Bauweise, Grenzbebauung größer als 50 m² Nutzfläche, bzw. mehr als 8,0 m je Grundstücksgrenze, bzw. Unterschreitung der Abstandsflächen zum Nachbargrundstück.

4.3.  Baulinie

 Baugrenze

4.4.  nur Einzelhaus zulässig

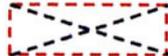
 nur Doppelhaus zulässig

4.5. **2 WE** Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. **zwei**

4.6.  Flächen für Garagengebäude, Dachneigung wie Hauptgebäude 20° bis 27°. Garagengebäude sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb des Bauraumes zulässig.

4.7. Auf dem Grundstück Flur Nr. 1937/3 sind Garagengebäude auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.

4.8.  Private Stellplätze, private Stellplätze sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen allgemein zulässig.

4.9.  Flächen für Nebengebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Dachneigung wie Hauptgebäude 20° bis 27°. Nebengebäude sind nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb des Bauraums zulässig, ausgenommen Kompostanlagen und gedeckte Freisitze. Die Nebengebäude sind erdgeschoßig in Holzbauweise auszuführen.

- 4.10. 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.
- 4.11. Gebäudevorbauten aus Glas, z.B. Veranden oder Wintergärten sind ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von höchstens 1,50 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf eine gestalterische Einbindung ist zu achten.
- 4.12. Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, davon ein 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. Hintereinander liegende Stellplätze können nur dann angerechnet werden, wenn diese Stellplätze dem Bedarf einer Wohneinheit dienen.

5. BAULICHE GESTALTUNG

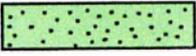
- 5.1.  Hauptfirstrichtung, zwingend, Satteldach, Dachneigung 20° bis 27°. Innerhalb eines Bauraumes ist die Dachneigung in der vorgegebenen Bandbreite frei wählbar, jedoch ist die Dachneigung innerhalb eines Bauraumes einheitlich zu wählen.
- 5.2.  Nebenfirstrichtung für Giebelvorbauten, Dachneigung 20° bis 27°.
- 5.3. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von höchstens 1,0 m² zulässig.
- 5.4. Als Dachdeckung bei Haupt- und Nebengebäuden sind nur ziegelrote Tonziegel, Dachsteine oder ähnlich wirkende Materialien zulässig. Dachrinnen, Fallrohre und sonstige Verblechungen sind in Kupfer, Titanzinklech oder gestrichenem Zinklech auszuführen.
- 5.5. Für jeden Bauraum ist nur eine Antennenanlage zulässig.
- 5.6. Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen oder senkrecht holzverschaltete Flächen zulässig.
- 5.7. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallenen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen, sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.
- 5.8. Ferner sind unzulässig:
- Sichtbetonwände und Balkonsichtbetonbrüstungen,
 - Lichtgräben und ähnliche Abgrabungen, sowie Aufschüttungen,
 - Stützmauern über 0,5 m Höhe. Auf dem Grundstück Flur Nr. 1956/1 dürfen Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m errichtet werden.
- 5.9. 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.
- 5.10. Bei Doppelhäusern und zusammengebauten Garagen- und Nebengebäuden sind Dachneigung, Dachdeckung, First- und Wandhöhe sowie die Farbgestaltung jeweils einheitlich auszuführen. Die Fassaden sind aufeinander abzustimmen.
- 5.11. 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.

- 5.12. 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.

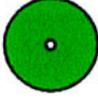
6. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

- 6.1.  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2.  Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.3.  Öffentliche Verkehrsfläche, Gehweg
- 6.4.  Öffentliche Verkehrsfläche, Feldweg
- 6.5. Garageneinfahrten, sowie Stellplätze und deren Zufahrten sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine) oder mit durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

7. FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND GRÜNORDNUNG

- 7.1.  Straßenbegleitgrün, soweit nicht schon Baumpflanzungen festgesetzt sind, sind diese Flächen mit gruppenweisen Sträuchern zu bepflanzen.
- 7.2.  Öffentliche Grünfläche, Streuobstwiese
- 7.3.  Bestehende Ortsrandeingrünung mit Obstbäumen
- 7.4.  117 Schützenswerter Baum mit Nummernangabe gemäß „Kartierung schützenswerter Bäume in der Gemeinde Straßlach-Dingharting“ der Landschaftsarchitektin Irene Burkhardt vom Juni 2002 innerhalb des Bebauungsplangebietes
- 7.5.  Baum zu erhalten
- 7.6.  Obstbaum zu erhalten

7.7.  Obstbaum zu pflanzen, es sind nur einheimische Sorten zulässig

7.8.  Baum zu pflanzen, großkroniger Baum, Baum der 1. Ordnung, von der Lage der festgesetzten Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern. Zulässige Arten und Pflanzgröße : Hochstamm, mindestens 3 - 4 x verpflanzt, Astansatz oberhalb 3,50 m, 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

kleinkroniger Baum, Baum der 2. Ordnung, von der Lage der festgesetzten Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern. Zulässige Arten und Pflanzgröße :

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 torminalis	Elsbeere
Taxus baccata	Eibe

oder Obstbäume als Hochstämme

7.9. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose Holzzäune mit einer Höhe von höchstens 0,80 m zulässig.

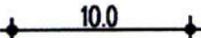
7.10. Zwischen den Grundstücken und an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Stahlrohrstützen mit einer Höhe von höchstens 0,80 m zulässig.

7.11. Für Sträucher gelten keine Festsetzungen bezüglich der Pflanzenauswahl. Grundsätzlich sind bei der Gestaltung der privaten Grünflächen jedoch einheimische Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden.

7.12. Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume sind artenentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist artenentsprechend nachzupflanzen.

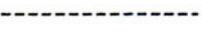
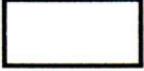
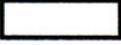
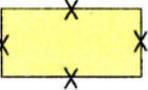
8. SONSTIGES

8.1.  Abgrenzung von Art oder Maß der baulichen Nutzung, bzw. Abgrenzung der Anzahl der Vollgeschoße

8.2.  Maßangabe in Metern

8.3. Der seit 23. September 1998 rechtskräftige Bebauungsplan „Kleindingharting – Ost“, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes München vom 14. September 1998, wird mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplans aufgehoben.

B. HINWEISE

1. **1956/1** Flurstücknummer, z.B. 1956/1
2.  bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein
3.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
4.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
5.  bestehendes Hauptgebäude
6.  bestehendes Nebengebäude
7.  vorgeschlagener Baukörper
8.  abzubrechendes Haupt- oder Nebengebäude
9.  Baum zu erhalten außerhalb des Bebauungsplangebietes
10.  Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen:
Flur Nr. 1937/3: Weiherstraße 5, Bauernhaus (Beim Peter), Wohnteil als zweigeschoßiger Blockbau mit Laube, 3. Viertel, 18. Jahrhundert
11.  671 Höhenlinie mit Angabe der Höhe über Normalnull, z.B. 671 m (NN)
12.  Trainingsbahn für Traber
13. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, sind nach Art. 8 DschG (Denkmalschutzgesetz) meldepflichtig.
14. 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.
15. Für die anfallenden Abwässer ist der Anschluß an die gemeindliche Kanalisation vorgesehen. Der Anschluß hierfür hat bei Fertigstellung der gemeindlichen Kanalisation zu erfolgen.

16. Fernmelde- und Stromanschlußkästen sind auf Privatgrund unmittelbar hinter der Straßenbegrenzungs- bzw. der Einfriedungslinie zu errichten.
17. Strom- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
18. 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.
19. 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.
20. Hinweis zur Niederschlagswasserbehandlung:
Das Oberflächenwasser muß auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.
Über die Zulässigkeit von geplanten Entwässerungseinrichtungen muß entweder in einem Wasserrechtsverfahren nach Art. 17 BayWG entschieden werden oder die Zulässigkeit ergibt sich aus Art. 33 BayWG, d.h. bei Einhaltung der Anwendungsvoraussetzungen und Anforderungen der „Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV)“ vom 01.02.2000 zum schadlosen Versickern von Niederschlagswasser sowie der dazugehörigen „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ ist die Versickerung von einer wasserrechtlichen Genehmigung befreit.
21.

BP KLEINDINGHARTING

 Hinweis auf angrenzende in Aufstellung befindliche Bebauungspläne z.B. Bebauungsplan „Kleindingharting“
22. Für jedes Bauvorhaben ist zusammen mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan mit vorhandenem Bestand entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplans vorzulegen.
23. Durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen kommen. Zusätzlich wird auf eine mögliche Erweiterung benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe z.B. durch eine Aufstockung der Viehbestände hingewiesen.
24. Die Errichtung offener Feuerstellen innerhalb und außerhalb von Gebäuden in einer Entfernung von weniger als 100 m zur Waldgrenze ist unzulässig. Zur Vermeidung von Funkenflug sind Kaminquerschnitte weit zu halten und die Kaminenden mit Prallblechen und Funkenfluggittern zu versehen (Art. 17 Abs. 1 BayWaldG).

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung in der Fassung vom 20. November 2003 hat in der Zeit vom 10. Mai 2004 bis einschließlich 11. Juni 2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB, alte Fassung).

Die zweite, verkürzte öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung in der Fassung vom 27. Oktober 2004 hat in der Zeit vom 14. März 2005 bis einschließlich 29. März 2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB, alte Fassung).

2. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 27. April 2005 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Straßlach-Dingharting am 27. April 2005 gefasst (§ 10 BauGB).



Straßlach-Dingharting, den 29. Juni 2006

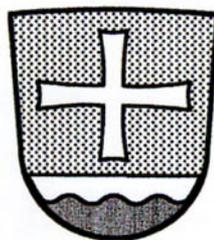
Dr. Walter Brandl
1. Bürgermeister

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte am 30. Juni 2006. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 27. April 2005 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Straßlach-Dingharting, den 03. Juli 2006

Dr. Walter Brandl
1. Bürgermeister



GEMEINDE STRAßLACH-DINGHARTING

BEBAUUNGSPLAN „KLEINDINGHARTING-OST 2“