

Gemeinde: **STRASSLACH-DINGHARTING**

Bebauungsplan: **OBERFELD**

Planfertiger: **PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER
WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN**
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle
Uhlandstraße 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-11 Bearb.: Stei/pli

Grünordnung: **Büro Irene Burkardt, Landschaftsarchitektin**
Bearb.: Dipl.-Ing. Stefan Tischer
Ziegelgasse 19
85354 Freising

Plandatum:	19.04.1993	Das Anzeigeverfahren
	21.07.1993	gemäß § 11 Abs. 3 BauGB
	31.05.1995	ohne Erinnerung abgeschlossen.
	07.02.1996	Bebauungsplan rechtskräftig seit 23. 10. 98

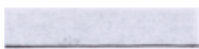
Landratsamt München
Im Auftrag *Klimke*

Die Gemeinde Straßlach - Dingharting erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff.
Baugesetzbuch -BauGB-, §§ 1 u. 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch -
BauGB-MaßnahmenG-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g .

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der Nutzung

- a) Die Flächen im Umgriff des Bebauungsplans werden gemäß § 9 Nr. 18a BauGB als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.
- b) Gemäß § 9 Nr. 10 BauGB werden die unter A.2.a) bezeichneten Flächen als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Hierdurch sind auch die nach § 35 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen im Außenbereich und die nach Art. 69 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 BayBO genehmigungsfrei zulässigen Vorhaben von der Zulässigkeit ausgenommen.

- c)  Private Grünfläche

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- a)  Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Maßnahme: Entwicklung zu extensiver Landwirtschaft (Grünlandnutzung)



Maßnahme: Entwicklung einer typischen Waldrandabfolge (Gehölzsaum und Staudenflur) zwischen Waldrand und landwirtschaftlicher Nutzfläche



Maßnahme: Anlage eines Wiesenstreifens (zweischurig) entlang der Straße; der Wiesenstreifen ist Standort der Alleebäume

- b)  zu erhaltende Bäume
(Lage nicht eingemessen)

- c)  zu pflanzende Bäume
geringe Abweichungen gegenüber der Planzeichnung sind zulässig

Zulässig sind:

- entlang der Staatsstraße 2072:
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- entlang der Kreisstraße M 5:
Heimische Obstbäume z.B. Malus spec.
- im Plangebiet
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Fagus sylvatica - Rotbuche
 - Quercus robur - Stieleiche

- d)  Feldgehölz vorhanden

- e)  Neuaufbau von Feldgehölzstreifen und Gehölzgruppen mit heimischen Gehölzen nach folgender Artenliste:

Acer campestre	-	Feldahorn
Amelanche ovalis	-	Felsenbirne
Crataegus spec.	-	Weißdorn
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Malus spec.	-	Wilder Apfel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa spec.	-	Wildrose
Sorbus aucuparia	-	Vogelkirsche
Viburnum lantana	-	Schneeball

sowie die unter A.3.c) aufgeführten Baumarten

4. Einfriedungen und Werbeanlagen

- a) Einfriedungen dürfen nur als einfache Feldzäune aus Holzpflöcken und Holzquerlatten oder Stacheldraht bestehen. Die Höhe darf 1,0 m nicht übersteigen. Bei einer Beweidung durch Pferde dürfen Feldzäune ausnahmsweise auch die max. zulässige Höhe von 1,0 übersteigen.

Für die Höhe von Einfriedungen bei bebauten Grundstücken gelten die Regelungen der "Örtlichen Bauvorschriften zur Ortsgestalt der Gemeinde Straßlach - Dingharting" vom 28.03.1984 in der jeweils geltenden Fassung.

- b) Werbeanlagen sind unzulässig.

5. Öffentliche Verkehrsflächen

- a)  öffentliche Verkehrsfläche
- b)  Straßenbegrenzungslinie

6. Bauliche Anlagen

- a) Bauliche Anlagen sind nur in den nach A.2.c der Satzung festgesetzten privaten Grünflächen zulässig

- b)  Baugrenze

- c) I Zahl der Vollgeschosse

- d) Im gesamten Umgriff des Bebauungsplans wird festgesetzt, daß max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind.

- e)  Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung
In dem umgrenzten Bereich wird als Ausnahme von der Festsetzung A.2.b die Errichtung von Gewächshäusern gem. Art. 69 Abs. 1 Nr. 5 BayBO für zulässig erklärt.

7. Immissionsschutz

Zum Schutz vor dem einfallenden Straßenverkehrslärm sind bei Um- oder Erweiterungsbauten an Wohngebäuden auf Fl.Nr. 487/3 und 490/2 folgende Lärmschutzvorkehrungen zu treffen:

- Aufenthaltsräume sind durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster, Dachdämmung) so gegen den Außenlärm zu schützen, daß einschließlich etwaiger Belüftungseinrichtungen oder einer Belüftung der Räume durch Wintergärten am Tag ein Innenschallpegel von 30 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 25 dB (A) nicht überschritten wird (siehe VDI 2719).
- wird vor notwendigen Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB (A) überschritten, ist für eine ausreichende Belüftung der Räume über vorgebaute Wintergärten oder schallgedämmte Belüftungseinrichtungen Sorge zu tragen.

Die Wintergärten müssen versetzt angeordnete Fensterflügel und eine hochschallabsorbierende Decke ($\alpha > 0,8$ bis 1 kHz) aufweisen. Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudehaut nicht mindern.

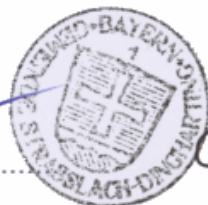
- Die Einhaltung voriger Anforderungen ist i.d.R. beim Bauantrag bzw. im Falle der Genehmigungsfreistellung im Zeitpunkt des Baubeginns über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen.

B) HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2. 495 Flurstücks-Nr., z.B. Fl.Nr. 495
3. 511/T Teilfläche eines Flurstücks, z.B. 511 T
4.  bestehendes Hauptgebäude
5.  bestehendes Nebengebäude
6.  bestehende Gewächshäuser
7.  Geländekante einer teilweise wiederverfüllten Kiesgrube
8.  Höhenlinie, z.B. 634 m über Normalnull
9. Durch die vorhandene Gärtnerei auf Fl.Nr. 490 und 490/3 kann es für die angrenzende Wohnbebauung zeitweise zu Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen kommen.
10. Bei der Wohnbebauung auf Fl.Nr. 487/3 und 490/2 werden schalltechnische Orientierungswerte entsprechend einem Dorfgebiet (Beiblatt 18005, Teil 1) aufgrund des von der St 2072 und der M 5 einfallenden Verkehrslärms erheblich überschritten. Dadurch treten Lärmbeeinträchtigungen auf.

PLANFERTIGER:
München, den 16.10.1998


(Planungsverband Äußerer
Wirtschaftsraum München)



Gemeinde STRASSLACH - DINGHARTING
Straßlach - Dingharting, den 16.10.1998


(Wilhelm Streit, 1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

- 1.1 Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 19.02.1992 und am 18.03.1992 gefaßt und am 05.03.1992 und am 16.12.1992 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 1.2 Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.07.1993 hat in der Zeit vom 30.11.1994 bis 30.12.1994 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- 1.3 Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.07.1993 hat in der Zeit vom 28.11.1994 bis 30.12.1994 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- 1.4 Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.1995 hat in der Zeit vom 04.12.1995 bis 04.01.1996 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- 1.5 Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in Fassung vom 07.02.1996 wurde vom Gemeinderat Straßlach-Dingharting am 07.02.1996 gefaßt (§ 10 BauGB).
2. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.02.1996 wurde mit Schreiben der Gemeinde Straßlach - Dingharting vom 10.08.1998 an das Landratsamt München eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 07.09.1998, Az.: 7.1.3 - BL 54/94 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



(Siegel)

Straßlach-Dingharting, den 16.10.1998

Wilhelm Streit
(1. Bürgermeister)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 23.10.1998; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.02.1996 in Kraft (§ 12 BauGB).



(Siegel)

Straßlach-Dingharting, den 26.10.1998

Wilhelm Streit
(1. Bürgermeister)