Planbezeichnung :

Gemeinde Straßlach-Dingharting

Bebauungsplan

„Oberfeld – West“

umfassend die Flur - Nummern 192 (Teilfläche), 472 (Teilfläche), 485/2, 485/3 (Teilfläche), 485/4, 485/5, 486 (Teilfläche), 487, 508 (Teilfläche), 510 (Teilfläche), 513 (Teilfläche), 514, 515, 516, 517 und 518

Entwurfsverfasser:

Architekten
Dipl. Ing. Bernd Jäger
Dipl. Ing. Peter Jäger
Franz-Josef-Strauß-Straße 2
82041 Oberhaching
Tel 089/613794-0 Fax 089/613794-44
Architekten@bpJaeger.de

gefertigt am:	20. Juni 2001
geändert am:	24. Oktober 2001
geändert am:	06. März 2002
geändert am:	08. Januar 2003
geändert am:	30. April 2003
geändert am:	20. November 2003

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8, 9 und 19 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A. FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für diesen Bebauungsplan

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. **GE**

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zugelassen, Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind ebenfalls nicht zugelassen. Betriebstankstellen für die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen sind zulässig.

2.2. **WA**

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zugelassen.

2.3. Außerdem sind folgende Nutzungen im Gewerbegebiet nicht zugelassen:

- Lagerplätze für Baumaterialien, Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Autowrackplätze oder ähnlich wirkende Lagerplätze. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen zulässiger Betriebe bleiben davon unberührt.

- Die Einrichtung oder der Betrieb von Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1997 (Bundesgesetzblatt I, Seite 504) in der jeweils gültigen Fassung, einer Genehmigung bedürfen. Ausnahmen können für bestimmte Anlagen zugelassen werden, wenn davon Nachteile oder Belästigungen nicht zu erwarten sind.

- Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an den Endverbraucher sind nur zulässig, wenn eine Verkaufsnutzfläche von 500 m² nicht überschritten wird.

2.4. Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO (Lärmschutz):

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten in Form der je m² Grundstücksfläche abgestrahlten Schallleistungen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreitet:

Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel $L_{WA,im}$''

Parzelle	$L_{WA,im}$'' [dB(A)/m²]					
	Bezugsrichtung Norden Eigentümergärten, Wohnhäuser Fl. Nr. 487 und 485/2		**Bezugsrichtung Osten** Wohnhaus Fl. Nr. 490/2 Östlich der St. 2072		**Bezugsrichtung Süden** Wohnhaus Waldstraße 2 in Hailafing	
	tags	nachts	Tags	nachts	tags	nachts
1	55	50	62	50	62	50
2	55	50	62	50	62	50
3	55	50	62	50	62	50
4	55	45	62	45	62	50
5	60	50	62	45	62	50
6	60	50	62	50	62	50
7	60	50	62	50	62	50
8	60	50	62	50	62	50

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

3.2. **GR = 1.200** — Höchstzulässige Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO, z.B. 1.200 m².

3.3. **WH = 7,0** — Wandhöhe, z.B. 7,00 m. Die Wandhöhe, gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, darf z.B. maximal 7,00 m betragen.

3.4. Außerhalb des Gewerbegebietes dürfen Kniestöcke bei zwei- und mehrgeschoßigen Gebäuden – von der Oberkante Rohdecke bis Außenhaut Dach senkrecht an der Außenkante der Außenwand gemessen – 80 cm nicht überschreiten.

3.5. Im Gewerbegebiet kann die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um mehr als 50 % überschritten werden, wenn dies für die Anordnung der nötigen KFZ-Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten und für Flächen für die Anlieferung per LKW erforderlich ist.

3.6. Außerhalb des Gewerbegebietes darf die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf den Grundstück Flur Nr. 485/2 um höchstens 110 m² und auf dem Grundstück Flur Nr. 485/3 um höchstens 50 m² überschritten werden.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

4.2. Baugrenze

4.3. E — nur Einzelhaus zulässig

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wie folgt festgesetzt:

Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal **zwei** Woheinheiten zulässig.

4.4. Im Gewerbegebiet sind Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.

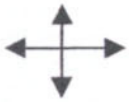
4.5. Ga — Flächen für Garagengebäude, Dachneigung wie Hauptgebäude 20° bis 27°.

4.6. Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, davon möglichst ein Stellplatz in einer Garage. Erforderliche Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die übrigen zulässigen Nutzungen gilt die Bekanntmachung über den Vollzug der Art. 62 und 63 BayBO (jetzt Art. 52 und 53 BayBO) vom 12.02.1978 (MABl. S. 181).

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. 

Firstrichtung wahlweise, Satteldach, Dachneigung 20° bis 24°. Innerhalb eines Bauraumes ist die Dachneigung in der vorgegebenen Bandbreite frei wählbar, jedoch ist die Dachneigung innerhalb eines Bauraumes einheitlich zu wählen. Der First ist parallel zur längeren Gebäudeseite anzuordnen.

5.3. Im Gewerbegebiet sind an untergeordneten Bauteilen Flachdächer ausnahmsweise zulässig.

5.4. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 0,9 qm zulässig. Für jede Dachfläche eines Wohngebäudes (Einzelhaus) sind zwei Dachflächenfenster zulässig.

5.5. 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.

5.6. Auf dem Dach eines Gebäudes ist maximal eine Antennenanlage (Empfangs- und / oder Sendeeinrichtung) zulässig, sofern diese im Dachraum aus empfangs- oder sendetechnischen Gründen nicht unterzubringen ist. Eine solche Anlage auf dem Dach darf eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Parabolantennen sind, soweit möglich, an zurücktretenden bzw. an den verkehrsabgewandten Gebäudeteilen anzubringen und in ihrer Farbgebung der dahinterliegenden Wand anzugleichen.

5.7. Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen oder senkrecht holzverschalte Flächen zulässig. Unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Im Gewerbegebiet sind auch nichtspiegelnde Glasflächen zulässig.

5.8. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallenen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen, sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.

5.9. Ferner sind unzulässig:

- Sichtbetonwände und Balkonsichtbetonbrüstungen,
- Lichtgräben und ähnliche Abgrabungen, sowie Aufschüttungen,
- Stützmauern über 0,5 m Höhe.

5.10. Außerhalb des Gewerbegebietes sind Glasflächen bei Fenstern und Fenstertüren, die größer als 0,6 m² 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.

5.11. Außerhalb des Gewerbegebietes sind Werbeanlagen 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. Werbeanlagen über das genehmigungsfreie Maß hinaus sind nicht zulässig.

5.12. Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur unterhalb oder unmittelbar über der Traufe der Gebäude in Form des Firmennamens oder in Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Bewegte oder wechselnd leuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen im Sinne des Art. 63 Abs. 1 Nr. 11 g BayBO bedürfen der Genehmigung.

5.13. 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.

5.14. Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß darf höchstens 0,25 m über der natürlichen oder dem vom Landratsamt München im Einvernehmen mit der Gemeinde Straßlach-Dingharting festgesetzten Geländeoberfläche liegen.

6. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

6.1. Straßenbegrenzungslinie

6.2.

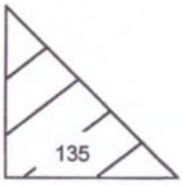
Öffentliche Verkehrsfläche mit Profilangabe.

6.3.

Öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg

6.4.

Öffentliche Verkehrsfläche, Rad- und Fußweg

6.5. 

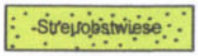
Sichtdreieck im Bereich der Ein- und Ausfahrt vom Gewerbegebiet zur Staatsstraße 2072 mit Maßangabe in Metern

6.6. Außerhalb des Gewerbegebietes sind Garageneinfahrten, sowie Stellplätze und deren Zufahrten als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

6.7. Im Gewerbegebiet sind die KFZ-Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, weitfugiges Pflaster) und nach je 5 Stellplätzen durch Bäume zu gliedern.

6.8. ▲ Zufahrtsmöglichkeiten zu den einzelnen Parzellen im Gewerbegebiet

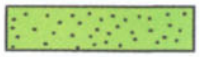
7. FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND GRÜNORDNUNG

7.1. 

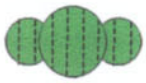
Private Grünfläche, Streuobstwiese

7.2.

öffentliches Straßenbegleitgrün

7.3. 

Private Grünfläche, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß den Festsetzungen 7.4 und 7.5. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1 x 1 m zu pflanzen. Je 8 m Pflanzstreifen ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

7.4. 

Private Grünfläche, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Ortsrandeingrünung durch Feldgehölzpflanzungen mehrreihig gemäß den Festsetzungen 7.4 und 7.5. Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind gärtnerisch gestaltete Aufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m und einer maximalen Hangfußbreite von 2,00 m zulässig. Im Bereich der Staatsstraße 2072 ist nur Strauchbepflanzung zulässig.

7.5.

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

Weitere heimische Arten sind bis zu 20 % der Gesamtpflanzmenge zulässig.

7.6.

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

Acer campestre	Feldahorn
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

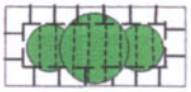
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Eisbeere
Taxus baccata	Eibe
Oder Obstbäume als Hochstämme	

Weitere heimische Arten bis 20 % der Gesamtpflanzmenge sind zulässig.

7.7. Je 300 m² Gesamtgrundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die im Bebauungsplan festgesetzten zu pflanzenden Bäume werden auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.

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

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii"	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Clematis vitalba	Heimische Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Vitis vinifera	Weinrebe, robuste Sorte

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. Grundsätzlich sind bei der Gestaltung der privaten Grünflächen und der Ortsrandeingrünung bevorzugt einheimische Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden. Zulässige Arten:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicara xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Rainweide
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Weitere Arten bis zu 15 % der Gesamtpflanzmenge sind an den Innenseiten der Pflanzungen zulässig.

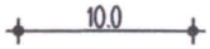
7.11. Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu pflanzenden Bäume sind artenentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist artenentsprechend nachzupflanzen.

7.12. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Gewerbegebietes sind nur sockellose Holzstaketenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über dem Fahrbahnrand zulässig. Zwischen den Grundstücken und an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch sockellose Maschendrahtzäune mit Stahlrohrstützen und einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

7.13. Im Gewerbegebiet sind nur grüne Stahlmattenzäune mit einer Begrünung durch Rankpflanzen mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Ausnahmsweise sind auch sockellose Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Im Bereich der privaten Grünflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche und im Bereich Ortsrandeingrünung ist diese Einfriedung mindestens in einem Abstand von 2,00 m von der äußeren Grundstücksgrenze zu führen. Im Bereich der Ortsrandeingrünung ist die Einfriedung auf der Innenseite dieser Flächen zu führen. An den Außenrändern der Ortsrandeingrünung ist gegen Wildverbiß ein Wildschutzzaun mit einer Höhe von 1,20 m (Knotengitter) anzulegen.

7.14. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8. SONSTIGES

8.1. 

Maßangabe in Metern

8.2. Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung

B. HINWEISE

1. **517** Flurstücknummer, z.B. 517

2.

Parzellennummer z.B. 1

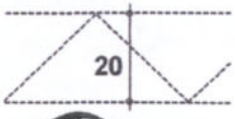
3. bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein

4. aufzuhebende Grundstücksgrenze mit Grenzstein

5. vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

6. bestehendes Hauptgebäude

7. bestehendes Nebengebäude

8. 

Bauverbotszone entlang der Staatsstraße 2072 mit Maßangabe in Metern

9. vorgeschlagene Fläche für Versorgungsanlagen, Trafostation (Standortfestsetzung entsprechend den Vorgaben des Energieträgers)

10 Strom- und Fernmeldeleitungen sollen nach Möglichkeit unterirdisch verlegt werden.

11. Fernmelde- und Stromanschlußkästen sind auf Privatgrund unmittelbar hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

12. Für jedes Bauvorhaben ist zusammen mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan mit vorhandenem Bestand entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplans vorzulegen.

13. 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.

14. Für die anfallenden Abwässer ist der Anschluß an die gemeindliche Kanalisation vorgesehen. Der Anschluß hierfür hat bis zur Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben zu erfolgen.

15. 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.

Die Voraussetzungen für die Nutzung der Sonnenenergie sind am gegebenen Standort und durch die hauptsächliche Süd- und Westausrichtung der Dächer bei den bestehenden und geplanten Gebäuden besonders günstig. Im Sinne der Resourcenschonung, der Entlastung der Umwelt von Luftschadstoffen, sowie damit auch als Schutz vor schädlichen Emmissionen, wird ein wirtschaftlich zumutbares Mindestmaß der aktiven thermischen Solarenergienutzung empfohlen.

16. 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.

17. Das Oberflächenwasser muß auf dem eigenen Grundstück der Versickerung zugeführt werden. Vorrangig ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone und Rückhaltemaßnahmen (z.B. Regentonne) zur Beregnung der Grünflächen anzustreben. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft worden sind, soll 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 und die ATV-Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser sind zu beachten. Grundwasserschützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.

18. Für eventuelle Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet auf den Parzellen 4, 5 und 8 ist die Anordnung von notwendigen Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern im Osten unzulässig. Auf der Parzelle 4 sollten die Fenster möglichst auch nicht nach Süden, auf der Parzelle 5 möglichst nicht nach Norden und Süden und auf der Parzelle 8 möglichst nicht nach Süden orientiert werden. Andernfalls sollten Fenster zumindest hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten) liegen oder die betreffenden Räume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung ausgestattet werden. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern.

19. Im nördlichen Bereich des Plangebiets kann es im Bereich außerhalb des Gewerbegebietes zeitweise zu möglichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen kommen.

20. Im Gewerbegebiet sind die Zufahrten und Fahrgassen zu und auf den Grundstücken staubfrei herzustellen.

21. Bei den zulässigen Betriebstankstellen ist die Anlagenverordnung (VawS) Anhang 4 vom 03.08.1996 zu beachten.

22. BP "SCHUSTERBAUER" — Hinweis auf angrenzende Bebauungspläne, z.B. Bebauungsplan „Beim Schusterbauer"

23. Grenze des geplanten Wasserschutzgebietes W III B der Gemeinde Grünwald

24. 634 NN — Höhenlinien des Vermessungsamtes Wolfratshausen der Geländeaufnahme aus dem Jahr 1896, z. B. 634 m über NN

25. Bodendenkmäler, die bei einer Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, sind nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz) meldepflichtig.

26. Die schalltechnischen Untersuchungen des Ing. Büros Tecum GmbH, Bericht Nr. 01 100.1/B, vom 13.11.2001 und Nr. 01100.2/B vom 21.11.2002 sind Bestandteil der Begründung.

Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit den benachbarten Eigentümergärten und den Wohnnutzungen überprüfen zu können. Sie stellen jedoch den Betrieb nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsorten auf den direkt benachbarten Grundstücken des Gewerbegebietes (Baugrenzen), die aktuellen Immissionsschutzanforderungen (Immissionsrichtwerte der TA Lärm) einzuhalten.

Die für die Parzellen 1 bis 4 festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel tags von 55 dB(A)/m² bedeuten, daß in Bezug auf die Eigentümergärten im Norden des Gewerbegebietes ggf. Schallschutzmaßnahmen z. B. in Form von abschirmenden Gebäuden etc. erforderlich sind.

Die für die Parzellen 4 und 5 festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nachts von 45 dB(A)/m² bedeuten, dass nachts im Freien ohne besondere Schutzvorkehrungen nicht gearbeitet werden darf (Lieferverkehr auf dem Betriebsgelände eingeschlossen) und bei geräuschintensiven Arbeiten innerhalb von Gebäuden erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu stellen sind.

27. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens innerhalb des Gewerbegebietes, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel sowie die Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile, die sich aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergeben, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen.
Bei der Berechnung der Immissionsrichtwertanteile aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind folgende Vorgaben zu beachten:

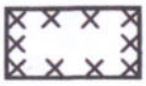
- schallabstrahlende Fläche:
  Grundstücksfläche ohne private Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans
- Schallausbreitungsrechnung:
  DIN 18005, Teil 1, Ausgabe Mai 1987, gedachtes ebenes Gelände, keine Abschirmungen auf dem Schallausbreitungsweg
- Schallquellenhöhe:
  2,0 m über dem gedachten ebenen Gelände

Die Ermittlung der Geräuschimmissionen des jeweiligen Vorhabens hat anhand der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 zu erfolgen. Die Untersuchungen sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

28. An der Süd- und Ostfassade der Gebäude auf den Grundstücken Flur Nr. 485/3 und 487 ist die Anordnung von notwendigen Fenstern von Schlafräumen nur zulässig, wenn die Belüftung der Räume über vorgebaute Wintergärten sichergestellt ist. Die Wintergärten müssen versetzt angeordnete Fensterflügel und eine hochabsorbierende Decken- und Brüstungsverkleidung (α = 0,8 bei 1 kHz) aufweisen. Die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut darf dadurch nicht gemindert werden. Ausnahmsweise können auch schallgedämmte Belüftungseinrichtungen zugelassen werden, wenn eine ausreichende Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung des Innenraumpegels von 25 dB(A) nachts sichergestellt wird.

29. Im Bauvollzug hat der Entwurfsverfasser den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 zu gewährleisten.

30. Aufgrund des einfallenden Verkehrslärms ist mit zum Teil erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1) auf den Grundstücken Flur Nr. 485/3 und 487 zu rechnen.

31.  Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung in der Fassung vom 06. März 2002 hat in der Zeit vom 19.09.2002 bis einschließlich 18.10.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die zweite, verkürzte öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung in der Fassung vom 08. Januar 2003 hat in der Zeit vom 17.02.2003 bis einschließlich 05.03.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB)

Die dritte, verkürzte öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung in der Fassung vom 30. April 2003 hat in der Zeit vom 07. Oktober 2003 bis einschließlich 21. Oktober 2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB)

2. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20. November 2003 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Straßlach-Dingharting am 20. November 2003 gefasst (§ 10 BauGB).

(Siegel)

Straßlach-Dingharting, den 03. Dezember 2003

Dr. Walter Brandl
(1. Bürgermeister)

4. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte am 04. Dezember 2003; dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 und 5 BauGB und § 215 Abs. 1 und 2 BauGB aufgenommen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 20. November 2003 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

(Siegel)

Straßlach-Dingharting, den 05. Dezember 2003

Dr. Walter Brandl
(1. Bürgermeister)

GEMEINDE STRAßLACH-DINGHARTING

BEBAUUNGSPLAN

„OBERFELD - WEST“