

Planbezeichnung :

Gemeinde Straßlach-Dingharting

Bebauungsplan für das Gebiet

Straßlach-Mitte

Frankenstraße, Gotenstraße, Keltenstraße, Römerstraße, Burgstraße, Ludwig-Thoma-Straße, Urspringerstraße, Mittelweg, Schulstraße, Grünwalder Straße, Laufzörner Weg, Schmiedland

umfassend die Flur-Nummern 35, 38, 38/1, 40, 134, 134/3, 134/5, 134/7, 134/12, 134/14, 135/2, 146/2 (Teilfläche), 150/14 (Teilfläche), 150/28-49, 150/51 (Teilfläche), 150/52, 150/71, 150/73, 152, 152/2-9, 152/12, 152/13, 152/16, 152/17, 153, 153/1, 156/2, 156/3, 156/4 (Teilfläche), 156/6-8, 158/2, 164/1, 165/1, 166, 169, 169/1-5, 170, 170/4 (Teilfläche), 170/5-9, 171, 171/2 (Teilfläche), 171/3-7, 216, 216/1, 216/2, 216/3 (Teilfläche), 216/4-6, 216/9-12, 223/1 (Teilfläche).

Entwurfsverfasser:

Architekten

Dipl. Ing. Bernd Jäger

Dipl. Ing. Peter Jäger

Franz-Josef-Strauß-Str. 2

82041 Oberhaching

Tel 089/6137940, Fax 089/613794-44

gefertigt am:

11. Dezember 1991

geändert am:

17. November 1992

geändert am:

31. Mai 1995

geändert am:

12. März 1996

geändert am:

16. September 1998

geändert am:

20. Januar 1999

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Straßlach-Dingharting (genehmigt von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 13.08.1982 Nr. 420-6101 M25-1, rechtswirksam seit 10.02.1983) entwickelt. Bei der Erstellung dieses Flächennutzungsplans wurden die Festsetzungen des Flächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Straßlach vom 21.07.1966 (genehmigt von der Regierung von Oberbayern mit RE vom 15.02.1967 Nr. IV B7-15507 nn3) unverändert übernommen.

1.2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans begrenzt

im Norden durch Flächen für die Landwirtschaft (westlicher Bereich) und Wohnbauflächen, allgemeine Wohngebiete,

im Westen durch Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für den Gemeinbedarf (Rathaus, Schule, Turnhalle, Sportplatz, Feuerwehr) und Wohnbauflächen, allgemeine Wohngebiete,

im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft (östlicher Bereich), Grünflächen und Dorfgebietsflächen,

im Osten durch die Grünwalder Straße und Flächen für die Landwirtschaft.

- 1.3. Der Flächennutzungsplan stellt den größten Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet dar, die Flächen südlich der Ludwig-Thoma-Straße und östlich der Grünwalder Straße sind als Dorfgebiet dargestellt.
- 1.4. Im nördlichen Bebauungsplanbereich grenzt der Bebauungsplan „Straßlach-Nord“ mit allgemeinen Wohngebieten an den Geltungsbereich an.
- 1.5. Im westlichen Bebauungsplanbereich grenzt der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Straßlach für das Gebiet "Unterfeld" Nr. IV B/3 - BL 82/72, genehmigt mit RE vom 18.01.1966 Nr. 136 - 15500 m² an den Geltungsbereich an. Dieser Bebauungsplan wird durch den Bebauungsplan „Straßlach-Unterfeld“ mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten ersetzt werden.
- 1.6. Im südlichen Bebauungsplanbereich grenzt der Bebauungsplan „Straßlach-Süd“ mit Mischgebieten und Dorfgebieten an den Geltungsbereich an.
- 1.7. Im südlichen Teil des Bebauungsplangebiets (zwischen Schulstraße und Grünwalder Straße) befindet sich die jetzige Grenze der Wasserschutzzone für das gesamte Bebauungsplangebiet mit Ausnahme der Flur Nr. 35.

2. Ziele des Bebauungsplans

- 2.1. Die Bestandsaufnahme für die Geschoßflächenzahl (nach § 20 BauNVO), die Grundflächenzahl, getrennt für Gebäude, Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten (nach § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO) und Grundstücksgrößen, die in der Anlage beigefügt ist, hat ergeben, daß die Grundstücke in Teilbereichen sehr unterschiedlich dicht bebaut sind (z.B. entlang der Grünwalder Straße).
- 2.2. Das Maß der baulichen Nutzung regelt sich bisher nur nach § 34 BauGB, wobei im Bereich der Wasserschutzzone zusätzliche Einschränkungen hinsichtlich Grundstücksgröße und Zahl der Wohneinheiten bestehen.
- 2.3. Der Bebauungsplan hat das Ziel, ausgehend von der jetzigen Bebauung und in Anlehnung an den Bestand der einzelnen Baugebiete, auch für die zukünftige Bebauung eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung zu sichern.

3. Geplante bauliche Nutzung

- 3.1. Das Bebauungsplangebiet wird entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt - und als Dorfgebiet, südlich des Mittelweges und östlich der Grünwalder Straße.
- 3.2. Die Bestandsaufnahme hat ergeben, daß im Bebauungsplangebiet einige Gewerbebetriebe vorhanden sind. Diese Nutzungen sind durch die Festsetzungen des Be-

bauungsplans als allgemeines Wohngebiet, bzw. als Dorfgebiet nach der Baunutzungsverordnung zulässig.

- 3.3. Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Gebiete wurde aus der Bestandsaufnahme (siehe Anlage) entwickelt. Für bebaute Grundstücke, die bereits im Bestand eine höhere GFZ, bzw. GRZ aufweisen, wurden eigene Grund- und Geschosflächenzahlen festgesetzt.
- 3.4. Die festgesetzten Grundstücksgrößen wurden ebenfalls aus der Bestandsaufnahme entwickelt, wobei jedoch für das Gebiet der Wasserschutzzone die Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes, soweit möglich, berücksichtigt wurden.
- 3.5. Die Zahl der Wohneinheiten wurde für Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Hierbei ist von der vorhandenen Bebauung ausgegangen worden, die in der überwiegenden Mehrzahl aus Einzelhäusern mit ein bis zwei Wohneinheiten je Einzelhaus besteht. Mit dieser Festsetzung soll dem Bau von Mehrfamilienhäusern in vorhandenen Wohngebieten entgegengewirkt werden.
- 3.6. Auf bestimmten Grundstücken (siehe Festsetzung A.7) kann die festgesetzte Grundfläche durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise um mehr als 50 % überschritten werden (Auflistung in der Anlage zu Begründung). Hierbei handelt es sich um Grundstücke, bei denen im Bestand die Überschreitung von mehr als 50 % z.B. durch besonders lange Garagenzufahrten bereits vorhanden ist. Die Gemeinde Straßlach-Dingharting wird jedoch bei Neubauvorhaben auf diesen Grundstücken diese Überschreitung nur ausnahmsweise zulassen, um einer nicht erwünschten zusätzlichen Bodenversiegelung entgegenzuwirken.

Ausnahmsweise kann auch die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO bei Grundstücken mit einer GRZ von 0,15 um maximal 20 % erhöht werden, wenn dafür zum Ausgleich das zulässige zweite Vollgeschoß kein Vollgeschoß nach Art. 2 Abs. 5 BayBO ist. Hierdurch soll möglichen Wünschen nach einer größeren Nutzungsmöglichkeit im Erdgeschoß Rechnung getragen werden, ohne daß die Baukörper und die Gesamtnutzung der Gebäude größer werden. Diese Ausnahmeregelung beschränkt sich auf Grundstücke mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,15 nach § 19 Abs. 2 BauNVO, so daß die mögliche zusätzliche Bodenversiegelung verhältnismäßig gering sein wird.

4. Sonstiges

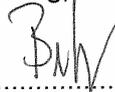
- 4.1. Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 von tags 55 dB und nachts 45 dB und für Dorfgebiete von tags 60 dB und nachts 50 dB werden im Bereich östlich und westlich der Grünwalder Straße (St 2072) überschritten. Ebenso muß im Nahbereich des Mittelweges und des Ostabschnitts der Burgstraße (Haupterschließungsstraßen) mit Pegelüberschreitungen gerechnet werden. Pegelüberschreitungen durch bestehende Gewerbebetriebe im Dorfgebiet und durch die Stellplätze bei der Mehrzweckhalle sind ebenfalls nicht auszuschließen.

Deshalb ist beim Bauvollzug in den allgemeinen Wohngebieten bis zu einem Straßenabstand von 70 m und bei Dorfgebieten bis zu einem Straßenabstand von 35 m von der Grünwalder Straße, sowie in der ersten Häuserzeile beidseits des Mittelweges und des Ostabschnitts der Burgstraße auf den Lärmschutz zu achten. Zur Sicherung des Lärmschutzes sind jeweils besondere Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Im Regelfall ist zum Bauantrag ein Schallschutzgutachten vorzulegen.

Im Bauvollzug sind Lärmauswirkungen der bestehenden Gewerbebetriebe und der KFZ-Stellplätze bei der Mehrzweckhalle bei Baugesuchen der Firmen bzw. benachbarter Bauvorhaben zu berücksichtigen.

- 4.2 Erschließungsmaßnahmen und bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.
- 4.3 Im übrigen wurden die Festsetzungen des Flächennutzungsplans (Hochspannungsleitung, bzw. Bauverbotszone entlang der Grünwalder Straße) nachrichtlich in den Hinweisen übernommen.
- 4.4 Das Bebauungsplangebiet liegt zum größten Teil im neuen Wasserschutzgebiet der Gemeinde Grünwald (Schutzzone III A). Sämtliche Neubauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Kanalisation anzuschließen. Bestehende Gebäude sind an die zentrale Kanalisation anzuschließen, sobald dies technisch möglich ist. Dieser Anschluß kann voraussichtlich im Herbst 1999 erfolgen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist zu versickern. In der künftigen Schutzzone III A des WSG Grünwald ist nur eine breitflächige Versickerung zulässig.
- 4.5. Die in der Anlage beigefügte Bestandsaufnahme ist im Januar 1994 erarbeitet worden. Zwischenzeitlich beantragte Bauvorhaben sind auf der Grundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplans genehmigt worden. Damit erscheint eine Überarbeitung der Bestandsaufnahme zum aktuellen Zeitpunkt entbehrlich.

Oberhaching, den 20. Januar 1999



.....
Entwurfsverfasser

(Siegel)

Straßlach-Dingharting, den 30. März 1999
In Vertretung



.....
Thomas Doll
Bürgermeister

Bebauungsplan Straßlach-Mitte, Bestand

Bebauungsplan Straßlach - Mitte

Bestand

Geschoßfläche und GFZ nach BauNVO § 20 = GF

Grundfläche und GRZ nach BauNVO § 19, Abs. 2 = GR 1

Grundfläche und GRZ nach BauNVO § 19, Abs. 4 = GR 2

(Gebäude)

(Nebenanlagen)

| Flur Nr. | Fläche (qm) | Straße | GF (qm) | GFZ | GR 1 (qm) | GRZ 1 | GR 2 (qm) | GRZ 1 + 2 |
|----------|----------------|--------------------------|------------|------|--------------|----------|--------------|--------------|
| 35 | 2.465 | Grünwalder Straße 1a,b,c | 699 | 0,28 | 432 | 0,18 | 128 | 0,23 |
| 38 | 2.251 | Grünwalder Straße | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 38/1 | 2.501 | Schulstraße 8 | 581 | 0,23 | 310 | 0,12 | 476 | 0,31 |
| 40 | 1.918 | + | | | | | | |
| 134 | 950 | + | | | | | | |
| 134/14 | 620 | + Grünwalder Straße 10 | 1540 | 0,44 | 1378 | 0,40 | 730 | 0,60 |
| 134/3 | 1.971 | Schmiedland 1 + 3 | 326 | 0,17 | 172 | 0,09 | 55 | 0,11 |
| 134/5 | 836 | Schmiedland 5 | 60 | 0,07 | 60 | 0,07 | 12 | 0,09 |
| 134/7 | 1.657 | Schmiedland 7 | 81 | 0,05 | 81 | 0,05 | 18 | 0,06 |
| 134/12 | 2.872 | Grünwalder Straße 16 | 363 | 0,13 | 363 | 0,13 | 546 | 0,32 |
| 135/2 | 29 | Laufzoner Weg | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 146/2 | | Verkehrsfläche | | | | | | |
| 150/14 | | Verkehrsfläche | | | | | | |
| 150/28 | 1.206 | Keltenstraße 13 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 150/29 | 1.218 | Keltenstraße 14 | 248 | 0,20 | 248 | 0,20 | 108 | 0,29 |
| 150/30 | 1.455 | Römerstraße 13 | 166 | 0,11 | 83 | 0,06 | 39 | 0,08 |
| 150/31 | 1.158 | Keltenstraße 11 | 136 | 0,12 | 136 | 0,12 | 86 | 0,19 |
| 150/32 | 1.136 | Keltenstraße 12 | 253 | 0,22 | 127 | 0,11 | 65 | 0,17 |
| 150/33 | 1.045 | Römerstraße 11 | 99 | 0,09 | 99 | 0,09 | 103 | 0,20 |
| 150/34 | 1.023 | Römerstraße 10 | 303 | 0,30 | 210 | 0,21 | 95 | 0,30 |
| 150/35 | 1.105 | Keltenstraße 9 | 120 | 0,11 | 120 | 0,11 | 96 | 0,19 |
| 150/36 | 1.074 | Keltenstraße 10 | 241 | 0,22 | 121 | 0,11 | 114 | 0,22 |
| 150/37 | 897 | Römerstraße 9 | 182 | 0,20 | 91 | 0,10 | 141 | 0,26 |
| 150/38 | 1.048 | Keltenstraße 7 | 148 | 0,14 | 74 | 0,07 | 86 | 0,15 |
| 150/39 | 1.024 | Keltenstraße 8 | 87 | 0,09 | 87 | 0,09 | 116 | 0,20 |
| 150/40 | 903 | Römerstraße 7 | 65 | 0,07 | 65 | 0,07 | 47 | 0,12 |
| 150/41 | 1.012 | Keltenstraße 5 | 109 | 0,11 | 109 | 0,11 | 82 | 0,19 |
| 150/42 | 982 | Keltenstraße 6 | 153 | 0,16 | 76 | 0,08 | 66 | 0,14 |
| 150/43 | 928 | Römerstraße 5 | 224 | 0,24 | 112 | 0,12 | 136 | 0,27 |
| 150/44 | 991 | Keltenstraße 3 | 209 | 0,21 | 110 | 0,11 | 87 | 0,20 |
| 150/45 | 943 | Keltenstraße 4 | 176 | 0,19 | 176 | 0,19 | 80 | 0,27 |
| 150/46 | 900 | Römerstraße 3 | 83 | 0,09 | 83 | 0,09 | 51 | 0,15 |
| 150/47 | 1.223 | Keltenstraße 1 | 252 | 0,21 | 133 | 0,11 | 52 | 0,15 |
| 150/48 | 926 | Burgstraße 2 | 213 | 0,23 | 108 | 0,12 | 72 | 0,19 |
| 150/49 | 856 | Römerstraße 1 | 83 | 0,10 | 83 | 0,10 | 27 | 0,13 |
| 150/51 | | Verkehrsfläche | | | | | | |
| 150/52 | 1.535 | Burgstraße 1 | 122 | 0,08 | 61 | 0,04 | 40 | 0,07 |
| 150/71 | 1.424 | Römerstraße 12 | 436 | 0,31 | 234 | 0,16 | 119 | 0,25 |
| 150/73 | 1.023 | Römerstraße 8 | 212 | 0,21 | 106 | 0,10 | 40 | 0,14 |
| 152 | 1.710 | Römerstraße 4 | 163 | 0,10 | 82 | 0,05 | 137 | 0,13 |
| 152/2 | 1.617 | Grünwalder Straße 7 | 126 | 0,08 | 63 | 0,04 | 168 | 0,14 |
| 152/3 | 1.710 | Grünwalder Straße 9 | 206 | 0,12 | 103 | 0,06 | 124 | 0,13 |
| 152/4 | 850 | Grünwalder Straße 11 | 254 | 0,30 | 127 | 0,15 | 196 | 0,23 |
| 152/5 | 1.194 | Grünwalder Straße 13 | 165 | 0,14 | 88 | 0,07 | 160 | 0,13 |
| 152/6 | 1.020 | Grünwalder Straße 15 | 148 | 0,14 | 81 | 0,08 | 159 | 0,16 |
| 152/7 | 1.023 | Grünwalder Straße 17 | 240 | 0,23 | 120 | 0,12 | 200 | 0,20 |
| 152/8 | 928 | Grünwalder Straße 19 | 158 | 0,17 | 79 | 0,08 | 124 | 0,22 |

Bebauungsplan Straßlach-Mitte, Bestand

| Flur Nr. | Fläche (qm) | Straße | GF (qm) | GFZ | GR 1 (qm) | GRZ 1 | GR 2 (qm) | GRZ 1 + 2 |
|----------|----------------|-----------------------|------------|------|--------------|----------|--------------|--------------|
| 152/9 | 990 | Grünwalder Straße 21 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 152/12 | 1.379 | Römerstraße 2 | 158 | 0,11 | 158 | 0,11 | 75 | 0,17 |
| 152/13 | 852 | Grünwalder Straße 25 | 204 | 0,24 | 130 | 0,15 | 75 | 0,24 |
| 152/16 | 928 | Grünwalder Straße 23 | 194 | 0,21 | 117 | 0,13 | 116 | 0,25 |
| 152/17 | 1.003 | Römerstraße 2 a | 113 | 0,11 | 113 | 0,11 | 25 | 0,14 |
| 153 | 2.976 | Grünwalder Straße 5 | 822 | 0,28 | 482 | 0,16 | 447 | 0,31 |
| 153/1 | 1.658 | Grünwalder Straße 5 a | 378 | 0,23 | 378 | 0,23 | 315 | 0,42 |
| 156/2 | 1.269 | Mittelweg 3 | 330 | 0,26 | 167 | 0,13 | 96 | 0,21 |
| 156/3 | 870 | Schulstraße 16 | 211 | 0,24 | 106 | 0,12 | 70 | 0,20 |
| 156/4 | | Verkehrsfläche | | | | | | |
| 156/6 | 861 | Schulstraße 14 | 211 | 0,25 | 106 | 0,12 | 70 | 0,20 |
| 156/7 | 862 | Schulstraße 12 | 211 | 0,24 | 106 | 0,12 | 70 | 0,20 |
| 156/8 | 921 | Schulstraße 10 | 211 | 0,23 | 106 | 0,11 | 70 | 0,19 |
| 158/2 | 1.512 | Mittelweg 2, 2a, 2b | 383 | 0,25 | 211 | 0,14 | 253 | 0,31 |
| 164/1 | 925 | Burgstraße | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 165/1 | | Verkehrsfläche | | | | | | |
| 166 | 1.124 + | | | | | | | |
| 216/10 | 155 + | Burgstraße 4 | 250 | 0,20 | 135 | 0,11 | 165 | 0,23 |
| 169 | 1.401 | Gotenstraße 2 | 254 | 0,18 | 127 | 0,09 | 66 | 0,14 |
| 169/1 | 1.266 | Gotenstraße 4 | 254 | 0,20 | 110 | 0,09 | 184 | 0,23 |
| 169/2 | 1.268 | Gotenstraße 6 | 353 | 0,28 | 177 | 0,14 | 95 | 0,21 |
| 169/3 | 1.254 | Gotenstraße 8 | 250 | 0,20 | 125 | 0,10 | 66 | 0,15 |
| 169/4 | 1.221 | Gotenstraße 10 | 253 | 0,21 | 126 | 0,10 | 66 | 0,16 |
| 169/5 | 1.183 | Gotenstraße 12 | 302 | 0,26 | 161 | 0,14 | 59 | 0,19 |
| 170 | 1.875 | Gotenstraße 11 | 255 | 0,14 | 255 | 0,14 | 96 | 0,19 |
| 170/4 | | Verkehrsfläche | | | | | | |
| 170/5 | 1.721 | Gotenstraße 9 | 148 | 0,09 | 148 | 0,09 | 50 | 0,11 |
| 170/6 | 1.596 | Gotenstraße 7 | 200 | 0,13 | 200 | 0,13 | 79 | 0,17 |
| 170/7 | 1.498 | Gotenstraße 5 | 106 | 0,07 | 106 | 0,07 | 97 | 0,14 |
| 170/8 | 1.422 | Gotenstraße 3 | 197 | 0,14 | 197 | 0,14 | 65 | 0,18 |
| 170/9 | 1.374 | Gotenstraße 1 | 233 | 0,17 | 233 | 0,17 | 63 | 0,22 |
| 171 | 1.365 | Frankenstraße 2 | 145 | 0,11 | 145 | 0,11 | 165 | 0,23 |
| 171/2 | | Verkehrsfläche | | | | | | |
| 171/3 | 1.673 | Frankenstraße 12 | 199 | 0,12 | 199 | 0,12 | 88 | 0,17 |
| 171/4 | 1.619 | Frankenstraße 10 | 218 | 0,13 | 174 | 0,11 | 82 | 0,16 |
| 171/5 | 1.543 | Frankenstraße 8 | 201 | 0,13 | 201 | 0,13 | 62 | 0,17 |
| 171/6 | 1.464 | Frankenstraße 6 | 136 | 0,09 | 136 | 0,09 | 70 | 0,14 |
| 171/7 | 1.400 | Frankenstraße 4 | 178 | 0,13 | 178 | 0,13 | 92 | 0,19 |
| 216 | 4.773 | Burgstraße 10 + 12 | 405 | 0,08 | 206 | 0,04 | 197 | 0,08 |
| 216/1 | 1.209 | Burgstraße 21 | 97 | 0,08 | 97 | 0,08 | 62 | 0,13 |
| 216/2 | 1.078 | Burgstraße 19 | 234 | 0,22 | 234 | 0,22 | 71 | 0,28 |
| 216/3 | 1.311 | Burgstraße 17 | 153 | 0,12 | 153 | 0,12 | 118 | 0,21 |
| 216/4 | 1.467 | Burgstraße 15 | 218 | 0,15 | 218 | 0,15 | 60 | 0,19 |
| 216/5 | 1.491 | Burgstraße 13 | 440 | 0,29 | 226 | 0,15 | 74 | 0,20 |
| 216/6 | 1.583 | Burgstraße 11 | 187 | 0,12 | 187 | 0,12 | 53 | 0,15 |
| 216/9 | | Verkehrsfläche | | | | | | |
| 216/11 | 1.440 | Burgstraße 6 | 189 | 0,13 | 189 | 0,13 | 54 | 0,17 |
| 216/12 | 1.544 | Burgstraße 8 | 115 | 0,07 | 115 | 0,07 | 130 | 0,16 |
| Gesamt | 115.481 | | 19.026 | | 13.329 | | 9.392 | |

Architekten

Dipl. Ing. Bernd und Peter Jäger

Franz-Josef-Strauß-Str. 2, 82041 Oberhaching

Tel 089/613794-0 Fax 089/613794-44

im Januar 1994

Bebauungsplan Straßlach - Mitte

Grundflächenüberschreitung

Grundfläche und GRZ nach BauNVO § 19, Abs. 2 = GR 1

Grundfläche und GRZ nach BauNVO § 19, Abs. 4 = GR 2

| Flur Nr. | Fläche (qm) | Straße | Bestand | | | Festsetzung lt. Bebauungsplan | |
|----------|----------------|--------------------------|--------------|--------------|---------|----------------------------------|-------|
| | | | GR 1 (qm) | GR 2 (qm) | GRZ 1+2 | GRZ 1 Überschreitung % | |
| 35 | 2.465 | Grünwalder Straße 1a,b,c | 432 | 128 | 0.23 | 0.20 | 15 % |
| 38 | 2.251 | Grünwalder Straße | 0 | 0 | 0.00 | 0.20 | 0 % |
| 38/1 | 2.501 | Schulstraße 8 | 310 | 476 | 0.31 | 0.20 | 55 % |
| 40 | 1.918 | | | | | | |
| 134 | 950 | | | | | | |
| 134/14 | 620 | Grünwalder Straße 10 | 1378 | 730 | 0.60 | 0.40 | 50 % |
| 134/3 | 1.971 | Schmiedland 1 + 3 | 172 | 55 | 0.11 | 0.20 | 0 % |
| 134/5 | 836 | Schmiedland 5 | 60 | 12 | 0.09 | 0.20 | 0 % |
| 134/7 | 1.657 | Schmiedland 7 | 81 | 18 | 0.06 | 0.20 | 0 % |
| 134/12 | 2.872 | Grünwalder Straße 16 | 363 | 546 | 0.32 | 0.20 | 60 % |
| 150/28 | 1.206 | Keltenstraße 13 | 0 | 0 | 0.00 | 0.15 | 0 % |
| 150/29 | 1.218 | Keltenstraße 14 | 248 | 108 | 0.29 | 0.20 | 45 % |
| 150/30 | 1.455 | Römerstraße 13 | 83 | 39 | 0.08 | 0.15 | 0 % |
| 150/31 | 1.158 | Keltenstraße 11 | 136 | 86 | 0.19 | 0.15 | 27 % |
| 150/32 | 1.136 | Keltenstraße 12 | 127 | 65 | 0.17 | 0.15 | 13 % |
| 150/33 | 1.045 | Römerstraße 11 | 99 | 103 | 0.20 | 0.15 | 33 % |
| 150/34 | 1.023 | Römerstraße 10 | 210 | 95 | 0.30 | 0.15 | 100 % |
| 150/35 | 1.105 | Keltenstraße 9 | 120 | 96 | 0.19 | 0.15 | 27 % |
| 150/36 | 1.074 | Keltenstraße 10 | 121 | 114 | 0.22 | 0.15 | 47 % |
| 150/37 | 897 | Römerstraße 9 | 91 | 141 | 0.26 | 0.15 | 73 % |
| 150/38 | 1.043 | Keltenstraße 7 | 74 | 86 | 0.15 | 0.15 | 0 % |
| 150/39 | 1.024 | Keltenstraße 8 | 87 | 116 | 0.20 | 0.15 | 33 % |
| 150/40 | 903 | Römerstraße 7 | 65 | 47 | 0.12 | 0.15 | 0 % |
| 150/41 | 1.012 | Keltenstraße 5 | 109 | 82 | 0.19 | 0.15 | 27 % |
| 150/42 | 982 | Keltenstraße 6 | 76 | 66 | 0.14 | 0.15 | 0 % |
| 150/43 | 928 | Römerstraße 5 | 112 | 136 | 0.27 | 0.15 | 80 % |
| 150/44 | 991 | Keltenstraße 3 | 110 | 87 | 0.20 | 0.15 | 33 % |
| 150/45 | 943 | Keltenstraße 4 | 176 | 80 | 0.27 | 0.19 | 42 % |
| 150/46 | 900 | Römerstraße 3 | 83 | 51 | 0.15 | 0.15 | 0 % |
| 150/47 | 1.223 | Keltenstraße 1 | 133 | 52 | 0.15 | 0.15 | 0 % |
| 150/48 | 926 | Burgstraße 2 | 108 | 72 | 0.19 | 0.15 | 27 % |
| 150/49 | 856 | Römerstraße 1 | 83 | 27 | 0.13 | 0.15 | 0 % |
| 150/52 | 1.535 | Burgstraße 1 | 61 | 40 | 0.07 | 0.20 | 0 % |
| 150/71 | 1.424 | Römerstraße 12 | 234 | 119 | 0.25 | 0.15 | 67 % |
| 150/73 | 1.023 | Römerstraße 8 | 106 | 40 | 0.14 | 0.15 | 0 % |
| 152 | 1.710 | Römerstraße 4 | 82 | 137 | 0.13 | 0.15 | 0 % |
| 152/2 | 1.617 | Grünwalder Straße 7 | 63 | 168 | 0.14 | 0.20 | 0 % |
| 152/3 | 1.710 | Grünwalder Straße 9 | 103 | 124 | 0.13 | 0.20 | 0 % |
| 152/4 | 850 | Grünwalder Straße 11 | 127 | 196 | 0.23 | 0.20 | 15 % |
| 152/5 | 1.194 | Grünwalder Straße 13 | 88 | 160 | 0.13 | 0.20 | 0 % |
| 152/6 | 1.020 | Grünwalder Straße 15 | 81 | 159 | 0.16 | 0.20 | 0 % |
| 152/7 | 1.023 | Grünwalder Straße 17 | 120 | 200 | 0.20 | 0.20 | 0 % |
| 152/8 | 928 | Grünwalder Straße 19 | 79 | 124 | 0.22 | 0.20 | 10 % |
| 152/9 | 990 | Grünwalder Straße 21 | 0 | 0 | 0.00 | 0.20 | 0 % |
| 152/12 | 1.379 | Römerstraße 2 | 158 | 75 | 0.17 | 0.15 | 13 % |
| 152/13 | 852 | Grünwalder Straße 25 | 130 | 75 | 0.24 | 0.20 | 20 % |
| 152/16 | 928 | Grünwalder Straße 23 | 117 | 116 | 0.25 | 0.20 | 25 % |

Bebauungsplan Straßlach-Mitte, Bestand

| Flur Nr. | Fläche (qm) | Straße | Bestand | | | Festsetzung lt. Bauungsplan | |
|----------|----------------|-----------------------|--------------|--------------|---------|--------------------------------|---------------------|
| | | | GR 1 (qm) | GR 2 (qm) | GRZ 1+2 | GRZ 1 | Überschreitung % |
| 152/17 | 1.003 | Römerstraße 2 a | 113 | 25 | 0,14 | 0,15 | 0 % |
| 153 | 2.976 | Grünwalder Straße 5 | 482 | 447 | 0,31 | 0,20 | 55 % |
| 153/1 | 1.658 | Grünwalder Straße 5 a | 378 | 315 | 0,42 | 0,20 | 110 % |
| 156/2 | 1.269 | Mittelweg 3 | 167 | 96 | 0,21 | 0,20 | 5 % |
| 156/3 | 870 | Schulstraße 16 | 106 | 70 | 0,20 | 0,20 | 0 % |
| 156/6 | 861 | Schulstraße 14 | 106 | 70 | 0,20 | 0,20 | 0 % |
| 156/7 | 862 | Schulstraße 12 | 106 | 70 | 0,20 | 0,20 | 0 % |
| 156/8 | 921 | Schulstraße 10 | 106 | 70 | 0,19 | 0,20 | 0 % |
| 158/2 | 1.512 | Mittelweg 2, 2a, 2b | 211 | 253 | 0,31 | 0,20 | 55 % |
| 164/1 | 925 | Burgstraße | 0 | 0 | 0,00 | 0,20 | 0 % |
| 166 | 1.124 | | | | | | |
| 216/10 | 155 | Burgstraße 4 | 135 | 165 | 0,23 | 0,15 | 53 % |
| 169 | 1.401 | Gotenstraße 2 | 127 | 66 | 0,14 | 0,15 | 0 % |
| 169/1 | 1.266 | Gotenstraße 4 | 110 | 184 | 0,23 | 0,15 | 53 % |
| 169/2 | 1.268 | Gotenstraße 6 | 177 | 95 | 0,21 | 0,15 | 40 % |
| 169/3 | 1.254 | Gotenstraße 8 | 125 | 66 | 0,15 | 0,15 | 0 % |
| 169/4 | 1.221 | Gotenstraße 10 | 126 | 66 | 0,16 | 0,15 | 7 % |
| 169/5 | 1.183 | Gotenstraße 12 | 161 | 59 | 0,19 | 0,15 | 27 % |
| 170 | 1.875 | Gotenstraße 11 | 255 | 96 | 0,19 | 0,15 | 27 % |
| 170/5 | 1.721 | Gotenstraße 9 | 148 | 50 | 0,11 | 0,15 | 0 % |
| 170/6 | 1.596 | Gotenstraße 7 | 200 | 79 | 0,17 | 0,15 | 13 % |
| 170/7 | 1.498 | Gotenstraße 5 | 106 | 97 | 0,14 | 0,15 | 0 % |
| 170/8 | 1.422 | Gotenstraße 3 | 197 | 65 | 0,18 | 0,15 | 20 % |
| 170/9 | 1.374 | Gotenstraße 1 | 233 | 63 | 0,22 | 0,17 | 29 % |
| 171 | 1.365 | Frankenstraße 2 | 145 | 165 | 0,23 | 0,15 | 53 % |
| 171/3 | 1.673 | Frankenstraße 12 | 199 | 88 | 0,17 | 0,15 | 13 % |
| 171/4 | 1.619 | Frankenstraße 10 | 174 | 82 | 0,16 | 0,15 | 7 % |
| 171/5 | 1.543 | Frankenstraße 8 | 201 | 62 | 0,17 | 0,15 | 13 % |
| 171/6 | 1.464 | Frankenstraße 6 | 136 | 70 | 0,14 | 0,15 | 0 % |
| 171/7 | 1.400 | Frankenstraße 4 | 178 | 92 | 0,19 | 0,15 | 27 % |
| 216 | 4.773 | Burgstraße 10 + 12 | 206 | 197 | 0,08 | 0,15 | 0 % |
| 216/1 | 1.209 | Burgstraße 21 | 97 | 62 | 0,13 | 0,20 | 0 % |
| 216/2 | 1.078 | Burgstraße 19 | 234 | 71 | 0,28 | 0,22 | 27 % |
| 216/3 | 1.311 | Burgstraße 17 | 153 | 118 | 0,21 | 0,20 | 5 % |
| 216/4 | 1.467 | Burgstraße 15 | 218 | 60 | 0,19 | 0,20 | 0 % |
| 216/5 | 1.491 | Burgstraße 13 | 226 | 74 | 0,20 | 0,20 | 0 % |
| 216/6 | 1.583 | Burgstraße 11 | 187 | 53 | 0,15 | 0,20 | 0 % |
| 216/11 | 1.440 | Burgstraße 6 | 189 | 54 | 0,17 | 0,15 | 13 % |
| 216/12 | 1.544 | Burgstraße 8 | 115 | 130 | 0,16 | 0,15 | 7 % |
| Gesamt | 115.452 | | 13.329 | 9.392 | | | |

Bestand

Architekten
Dipl. Ing. Bernd und Petar Jäger
Ahornstraße 22, 8024 Deisenhofen
Tel 089/6132040 Fax 089 6133640

