Planbezeichnung :

Gemeinde Straßlach - Dingharting

Bebauungsplan

„Zum Wagner“

(an der Deigstettner Straße in Großdingharting)

1. Änderung

umfassend die Flur – Nummern 97 (Teilfläche), 99/2 (Teilfläche), 101 (Teilfläche), 102 (Teilfläche), 102/1 (Teilfläche), 144 (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

gefertigt am: 22. Dezember 1998
geändert am: 05. Oktober 1999

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

S A T Z U N G

A. FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ersetzt im östlichen Bereich den seit 23. September 1998 rechtskräftigen Bebauungsplan „Zum Wagner“ der Gemeinde Straßlach-Dingharting.

1. Geltungsbereich

1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für diese Änderung des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

2.1. WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. **WH = 7,10** — Wandhöhe, z.B. 7,10 m. Die Wandhöhe, gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche

bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Aussenkante der Dachhaut darf z.B. maximal 7,10 m betragen.

3.2. **GR = 215 qm** Höchstzulässige Grundfläche, z.B. 215 qm.

3.3. Die Grundfläche darf durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um höchstens 450 qm überschritten werden.

3.4. Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden darf der Kniestock – von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette senkrecht an der Aussenkante der Aussenwand gemessen – 1,15 m nicht überschreiten.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

nur Einzelhaus zulässig

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

Je Einzelhaus sind maximal **sieben** Wohneinheiten zulässig.

4.2. Baugrenze

4.3. St — Private Stellplätze

4.4. TGa(11) — Tiefgarage mit Angabe der Anzahl der möglichen PKW-Stellplätze

4.5. Flächen für Tiefgaragen mit geschlossenem Rampenbauwerk und Garagentor. Wände und/oder Decken des Rampenbauwerkes sind schallabsorbierend auszukleiden.

4.6. Flächen für Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO für Tiefgarageneinfahrt, Fahrrad- und Müllraum und Hackschnitzelheizung (H). Nebenanlagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen Kompostanlagen, Terrassen und gedeckte Freisitze. Die Grundfläche der Nebenanlagen darf nicht mehr als 110 qm betragen. Die Nebengebäude sind erdgeschoßig und nach Möglichkeit in Holzbauweise auszuführen.

4.7. 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. Erker sind unzulässig.

4.8. Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, davon mindestens 1 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.

5. Bauliche Gestaltung

5.1. Hauptfirstrichtung zwingend, Satteldach, Dachneigung 20° - 27°. Innerhalb eines Bauraumes ist die Dachneigung in der vorgegebenen Bandbreite frei wählbar, jedoch ist die Dachneigung innerhalb eines Bauraumes einheitlich zu wählen. Quergiebel sind zulässig.

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

5.3. 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.

5.4. Antennen sind nur als Gemeinschaftsanlage für jedes Gebäude zulässig.

5.5. Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen oder senkrecht holzverschalte Flächen zulässig. Unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.

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

5.7. Ferner sind unzulässig:

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

5.8. 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.

5.9. 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.

5.10. 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.

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

6. Öffentliche und private Verkehrsflächen

6.1. Straßenbegrenzungslinie

6.2.

Öffentliche Verkehrsfläche mit Profilangabe.

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

7. Freiflächengestaltung und Grünordnung

7.1. ..... Einfriedungslinie zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen. Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Einfriedungslinie ist mit Ausnahme von KFZ-Stellplätzen und der Zuwegung als Wiese anzulegen.

7.2. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose Holzstaketenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,30 m über dem Fahrbahnrand zulässig.

7.3. Zwischen den Grundstücken und an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Stahlrohrstützen und einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

7.4. Baum zu erhalten

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 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

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

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 domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Eisbeere
Taxus baccata	Eibe

oder

Obstbäume mit Halbstamm, die dem rauhen Klima angepaßt sind.

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

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

7.8. Für Sträucher gelten keine Festsetzungen bezüglich der Pflanzenauswahl. Grundsätzlich sind bei der Gestaltung der privaten Grünflächen jedoch bevorzugt einheimische Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden. Maximal 15 % der Sträucher dürfen aus anderen Vegatationseinheiten stammen.

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

7.10. Für jedes Bauvorhaben ist zusammen mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan mit vorhandenem Bestand entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplans vorzulegen.

8. Sonstiges

8.1.

Privater Kinderspielplatz gemäß DIN 18034 auszubauen für 3 bis 6 jährige Kinder (Die „Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" ist zu beachten, LUMBl Nr. 718 vom 27.08.1976). Hölzer müssen chromfrei imprägniert sein. Pflanzen mit Dornen oder Stacheln sind im Spielplatzbereich nicht zulässig.

8.2. Das Oberflächenwasser muß auf dem eigenen Grundstück der Versickerung zugeführt werden.

8.3.

Maßangabe in Metern

8.4. Fernmelde- und Stromanschlußkästen sind auf Privatgrund unmittelbar hinter der Straßenbegrenzungs- bzw. der Einfriedungslinie zu errichten.

B. HINWEISE

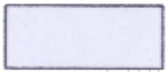
1. 102/1 — Flurstücknummer, z.B. 102/1

2. — bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein

3. — aufzuhebende Grundstücksgrenze mit Grenzstein

4. — bestehendes Hauptgebäude

5. — bestehendes Nebengebäude

6.  — vorgeschlagener Baukörper

7. __ 655 NN __ — Höhenlinie mit Angabe der Höhe über Normalnull, z.B. 655 m über Normalnull

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

9. 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.

10. Für die anfallenden Abwässer ist der Anschluß an die gemeindliche Kanalisation vorgesehen. Bis zur Anschlußmöglichkeit an diesen gemeindlichen Kanal können die anfallenden häuslichen Abwässer über eine Kleinkläranlage entsorgt werden.

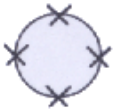
11. Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und Verteilungssysteme, auf kommunaler und regionaler Ebene, der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.

12. 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.

13. Organische Haus- und Gartenabfälle sollen auf dem eigenen Grundstück kompostiert werden.

14. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes kann es durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie durch die im südöstlich gelegenen Dorfgebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zu Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen kommen.

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

16.  — Baum zu fällen, die bestehende Fichtenpflanzung entlang der Deigstettner Straße und der Straße zum Friedhof Großdingharting ist ebenfalls zu fällen (in der Planzeichnung nicht dargestellt).

C. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften werden gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndet.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 04. Februar 2000 bis zum 08. März 2000 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 05.10.1999 und der Begründung hierzu in der Fassung vom 05.10.1999 gegeben (§ 13 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

2. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05. Oktober 1999 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Straßlach-Dingharting am 12. April 2000 gefaßt (§ 10 BauGB).

(Siegel)

Straßlach-Dingharting, den 17. Mai 2000

.....

1. Bürgermeister

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte am 19. Mai 2000. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 05. Oktober 1999 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

(Siegel)

Straßlach-Dingharting, den 22. Mai 2000

.....

1. Bürgermeister

GEMEINDE STRAßLACH-DINGHARTING

BEBAUUNGSPLAN „ZUM WAGNER“
(AN DER DEIGSTETTNER STRAßE IN GROßDINGHARTING)
1. Änderung