



# **GEMEINDE STRASSLACH- DINGHARTING**

## **BEBAUUNGSPLAN „BEIM PFLEGER“**

### **SATZUNG Textteil**

### **Entwurf**

Architekten/ Stadtplaner:

dipl.ing. rudi & monika sodomann  
aventinstraße 10, 80469 münchen  
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 23.09.2015

geändert am: 06.04.2016

## **B. Festsetzungen durch Text**

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Straßlach –Süd“ in der Fassung vom 21.07.1999.

### **1. Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1 Die max. zulässigen Grundflächen gem. A.2.1 und Baugrenzen gem. A.3.1 können durch die Fläche baulicher Anlagen im Sinne der Ziff. B.4.4 (Balkone), B.4.5 (Wintergärten) und Ziff. B.4.7 (überdeckte Terrassen) überschritten werden, wenn die Überschreitung dieser baulichen Anlagen eine Obergrenze von 25 v.H. einhält.
- 1.2 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind zudem Gartengerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von 6 qm zulässig. Sie sind im Vorgarten unzulässig bzw. mit einem Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten und durch Strauchpflanzung abzuschirmen.
- 1.3 Die max. zulässigen Grundflächen gem. A.2.1 dürfen durch Stellplätze und Garagen inkl. deren Zufahrten sowie Nebenanlagen der Ziff. B.1.2 abweichend von der Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 90 (anstatt 50) v.H. überschritten werden.

### **2. Art der Baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgröße, Zahl der Wohneinheiten**

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
Von den allgem. zulässigen Nutzungen werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 genannten, Schank- u. Speisewirtschaften nicht zugelassen.  
Von den Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nur die Nutzungen der Nr. 2 und Nr. 3 zulässig.
- 2.2 Im Plangebiet ist eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup>/ Einzelhaus nachzuweisen.
- 2.3 Je Einzelhaus auf einem Grundstück < 750 m<sup>2</sup> ist max. eine Wohnung zulässig.  
Je Einzelhaus auf einem Grundstück ab 750 m<sup>2</sup> Größe sind max. 2 Wohnungen zulässig.

### **3. Wandhöhe, Abstandsflächen**

- 3.1 Die maximal festgesetzte Außenwandhöhe ist das Maß der im Bauraum festgesetzten Bezugshöhe zur Oberkante der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand.  
Die Wandhöhe von Garagen wird mit max. 3,0 m über Bezugshöhe festgesetzt.
- 3.2 Abstandsflächen

Im gesamten Planungsbereich wird die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

#### 4. Örtliche Festsetzungen

Es gilt die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestalt Teil B in der Fassung vom 26.07.2012 sowie die Satzung für die Herstellung von Stellplätzen in der Fassung vom 03.04.2009.

Darüber hinaus gelten folgende Regelungen:

##### 4.1 Garagen - und Stellplatzzufahrten

Vor Garagentoren mit direkter Zufahrt von der öffentlichen Straße muss ein min. 5 m großer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie vorhanden sein. Dieser Stauraum, sowie Zufahrten zu offenen Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.

Die parallel zur Straßenbegrenzungslinie liegenden Stellplätze und Garagen für die Bauräume 3, 5 und 6 sind gegenüber der Straße durch einen min. 60 cm breiten Heckenstreifen auf ganzer Länge abzutrennen.

##### 4.2 Stellplätze

Stauräume vor Garagen dürfen nicht als Stellplätze angerechnet werden.

##### 4.3 Dächer

Dacheinschnitte sind unzulässig.

##### 4.4 Balkone

Außerhalb des Bauraums dürfen auf den Süd- und Westseiten der Gebäude Balkone unbeschränkter Länge mit einer maximalen Tiefe von 1,5 m errichtet werden.

##### 4.5 Wintergärten

Im WA dürfen auf den südlichen und westlichen Traufseiten außerhalb des Bauraums Wintergärten mit einer maximalen Tiefe von 2,5 m mit ans Gebäude angelehnten Pultdächern mit einer Dachneigung zwischen 5° und 15° errichtet werden, wenn ihre Breite nicht mehr als 5,0 m, ihre Wandhöhe (sinngemäß Ziff. B.3.1) max. 2,75 m und ihre Gesamtfläche nicht mehr als 12,5 qm beträgt.

Die thermische Trennung der Aufenthaltsräume in Ebene der Gebäudeaußenwand ist aufrecht zu erhalten, d.h. die die Außenluft abschließenden Fenster- bzw. Fenstertüren in der Außenwand dürfen nicht entfallen.

##### 4.6 Je Außenwandseite pro Hauseinheit darf entweder ein Wintergarten oder ein Balkon im Sinne der Ziff. B.4.4 und B.4.5 errichtet werden. Ausnahmsweise kann ein Wintergarten (mit Flachdach) unterhalb eines Balkons errichtet werden, wenn dieser die Außenkanten des Balkons nicht überschreitet.

##### 4.7 Außerhalb des Bauraums dürfen auf einer Gebäudeseite überdeckte Terrassen in max. Breite der dahinterliegenden Fassade und max. 3 m Tiefe errichtet werden.

#### 5. Grünordnung

##### 5.1 Pflanzgebot

Sämtliche Pflanzungen in den privaten Hausgärten sind gemäß der in der örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestalt genannten heimischen Pflanzenarten und den nachfolgend festgesetzten Mindestgrößen vorzunehmen. Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

### 5.3 Pflanzgrößen und Detailfestlegungen

5.3.1 Einzelbäume, Baumreihen als Kleinbäume  
Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 18-20 cm

5.3.2 Einzelbäume, Baumreihen als Obstbäume  
Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 16-18 cm

### 5.4 Gartenbegrünung

Je 175 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 Kleinbaum, bzw. 2 Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Wenn die festgesetzten Bäume als Obstbaum gepflanzt werden, sind diese ausschließlich als Hochstamm zu pflanzen.

Planzeichnerisch festgesetzte Bäume werden auf die notwendige Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.

5.5 Öffnungslose Garagenwände in Ausrichtung zu Verkehrsflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Zugehörige Vegetationsflächen sind zu bepflanzen.

## **C. Hinweise durch Text**

### **1.0 Freiflächengestaltung**

Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist mit einem Baum- und Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

### **1.1 Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.**

Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 1,5 m Höhe und 4 m Breite erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

### **1.2. Die Bankette-Flächen neben der Fahrbahn sind als Schotterrasen, Rasengittersteine oder Granitgroßsteine mit breiter Rasenfuge anzulegen und zu unterhalten.**

## **2. Wasserwirtschaftliche Hinweise**

Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Das Bauvorhaben ist vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

### **2.1 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen ist zu versickern. Dabei sollten versiegelte Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Zur Erhaltung eines möglichst natürlichen Wasserkreislaufes mit Vermeidung eines unerwünschten Anstiegs des Grundwasserspiegels ist auf eine hohe Verdunstung, vermehrte Rückhaltung und weitest gehende Reinigung des Niederschlagswassers zu achten.**

Dazu ist das Niederschlagswasser vorrangig oberirdisch über die sog. belebte Oberbodenzone (begrünte Flächen, Mulden, Sickerbecken) zu versickern.

Vor Inkrafttreten des Bebauungsplans wird empfohlen, die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich zu prüfen.

Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Bei hohen Grundwasserständen sind Sickerschächte grundsätzlich nicht möglich. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur dort zulässig, wo zwischen dem „Mittleren Höchsten Grundwasserstand“ und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlohen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen.

Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen wird auf das DWA Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153 sowie das Informationsblatt „Umgang mit Niederschlagswasser“ im Internet unter: [www-m.bayern.de](http://www-m.bayern.de) verwiesen.

### **2.2 Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein.**

3. Immissionen aus der Landwirtschaft  
Durch die landwirtschaftliche Nutzung, der westlich des Planungsgebiets liegenden Grundstücke, ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden und Sonn- u. Feiertagen auftreten; sie sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen
  
4. Sparten  
Es wird empfohlen, die Verkehrsflächen für die Spartenverlegung in Zonen nach DIN 1998 einzuteilen.
  
5. Vorbeugender Brandschutz  
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.  
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von allen öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.  
Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).  
Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 vom August 2000 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 auszubauen.  
Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen zu wählen:  
In offenen Wohngebieten etwa 120 m, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 m und in Geschäftsstraßen etwa 80 m, jeweils in Straßenachse gemessen.  
Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Über- und Unterflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.  
Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsleitungen sind die in der DIN 0132 angegebenen Sicherheitsabstände zu beachten.
  
- 6.1 Altlasten  
Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 1 BayBodSchG).
  
- 6.2 Im Bereich der gekennzeichneten Fläche (L-förmiges Gebäude) sind die schadstofftechnisch auffälligen Böden vollständig auszuheben und zu entfernen. Eine Verfüllung des Aushubmaterials in Kiesgruben ist nicht zulässig. Im Anschluss an die Aushubarbeiten ist die Schadstofffreiheit der Aushubsohle und den Aushubwänden mittels Beweissicherungsbeprobung nachzuweisen.  
  
Die Abbruch- und Aushubarbeiten sowie die Beweissicherungsmaßnahmen sind von einem Sachverständigen im Sinne des § 18 BBodSchG zu überwachen und zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist dem Landratsamt München in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung vorzulegen.  
  
Im Umgriff des Planungsgebietes sind im Bereich der Freiflächen ein Bodenauftrag mit unbelastetem humosen Bodenmaterial von mindestens 0,6 m zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht für eine hausgärtnerische Folgenutzung auszu-

führen. Hierbei sind die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden im Sinne einer Rekultivierung einschließlich Wiedernutzbarmachung nach den Vorgaben des § 12 BBodSchGV zu beachten. Eine Überschreitung von 70% der Vorsorgewerte nach Nr. 4 des Anhangs 2 zur BBodSchV ist nicht zulässig. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.

- 7.1 Baumschutz  
Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen Vegetationsbeständen und Tieren sind zu beachten.
- 7.2 Etwaige Rodungen sind außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen.
- 8. Bodendenkmäler  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
- 9. DIN-Vorschriften  
Die in den Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften können innerhalb der Öffnungszeiten beim Bauamt der Gemeinde Straßlach-Dingharting eingesehen werden.

## D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.09.2015 die **Aufstellung des Bebauungsplans** „Beim Pfleger“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.09.2015 hat in der Zeit vom 21.10.2015 mit 26.11.2015 stattgefunden.

Die **Träger öffentlicher Belange** wurden nach § 4 Abs.1 BauGB unter Fristsetzung bis einschließlich 26.11.2015 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans „Beim Pfleger“ i. d. F. vom 06.04.2016 wurde in der Zeit vom .....2018 bis einschließlich .....2018 **öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs.2 BauGB)**.  
Gleichzeitig erfolgte die **Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB**.

4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom .....2018 den Bebauungsplan „Beim Pfleger“ in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als **Satzung** beschlossen.

Straßlach-Dingharting, den.....

Siegel

.....  
Sienerth, 1. Bürgermeister

5. Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Beim Pfleger“ i. d. F. vom .....2018 erfolgte am ..... Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 und § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Beim Pfleger“ in der Fassung vom .....2018 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Straßlach-Dingharting, den.....

Siegel

.....  
Sienerth, 1. Bürgermeister