

## BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET MITTERSTRABWEG

### GEMEINDE STRABLACH-DINGHARTING

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting, Landkreis München, erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikels 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) und des Artikels 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), diesen Bebauungsplan als

## SATZUNG

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO; zulässig sind die in Abs. 2 Nr. 1–3 und Abs. 3 Nr. 1–2 aufgeführten Nutzungen

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0.4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze, z.B. 0.4
- 2.2 GFZ 1.4 Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze, z.B. 1.4
- 2.3 III 3 Vollgeschoße als Höchstgrenze zulässig
- 2.4 TH 12.30 m Traufhöhe max. 12.30 m bezogen auf das natürliche Gelände

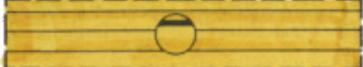
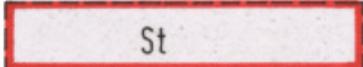
#### 3. Bauweise, Baugrenze

- 3.1  Baugrenze

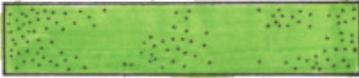
#### 4. Verkehrsflächen

- 4.1  Öffentliche Verkehrsfläche mit Gehsteig
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie
- 4.3  Grundstückseinfahrt

## 5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- 5.1  Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 5.2  Maßangabe in Meter, z.B. 5.0 m
- 5.3  Entsorgungsanlage, Kläranlage der Fa. Elastorgan
- 5.4  20 KV Freileitung mit Schutzzone
- 5.5  Elektrizität
- 5.6  Wasserschutzgebiet
- 5.7  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze; vgl. hierzu auch Festsetzung B. 3.6 und 3.7

## 6. Grünordnung, Grünflächen

- 6.1  Öffentliche und private Grünflächen
- 6.2  zu erhaltende einheimische Bäume und Sträucher
- 6.3  zu pflanzende einheimische Bäume und Sträucher
- 6.4  Private Grünfläche mit Pflanzgebot zur Ortsrand- und Baugebieteingrünung und als Schutzpflanzung, mit vorhandenen und zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern (die Darstellung ist nicht maßgenau)
- 6.5  Private Grünfläche mit Pflanzgebot zur Ortsrand- und Baugebieteingrünung und als Schutzpflanzung  
Sträucher 2x verpflanzt, 80-100 cm hoch, 1 Stck/qm; Bäume: Stammumfang 18-20 cm, 1 Stck/50 qm
- 6.6  Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot für einheimische Bäume mit Standortfestsetzung, als Straßenbegleitgrün;  
Bäume: Stammumfang 20-25 cm, 1 Stck je 18 m Straßenfront  
Baumhöhe 300-500 cm, z.B. Esche

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Bauliche Gestaltung

- 1.1 Dachform  
Satteldach, Dachneigung 23–28° für Wohn- und Verwaltungsgebäude, sofern sie als eigenständige Gebäude errichtet werden. Anbauten und Erweiterungen an vorhandenen Gebäuden sind in der gleichen Dachform wie die bereits bestehenden Gebäude zu gestalten.  
Flachdach für alle sonstigen gewerblichen Gebäude
- 1.2 Dacheindeckung  
Pfannen naturrot für Satteldächer  
  
Alle übrigen Materialien für Flachdächer
- 1.3 Kniestock  
zulässig; über dem 1. Vollgeschoß max. 1.30 m; über dem 2. und 3. Vollgeschoß nur in konstruktiv notwendiger Höhe von 0.30 m
- 1.4 Gebäudesockel  
Die Höhe des OK-Erdgeschoßfußbodens bezogen auf das natürliche Gelände, darf 0.30 m nicht überschreiten
- 1.5 Wandhöhen  
max. 12.30 m, bezogen auf das natürliche Gelände
- 1.6 Dachüberstände  
max. 1,0 m an Traufe und Ortgang für Satteldächer
- 1.7 Dachgauben und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.  
Dachflächenfenster zur Belichtung der Dachräume bei Satteldächern sind bis zu einer Größe von max. 0.80 x 1.40 zulässig.
- 1.8 Außenwände von Wohn- und Verwaltungsgebäuden sind mit Putz und in hellen unaufdringlichen Farben auszuführen. Zulässig sind auch naturfarbene Holzverschalungen.  
Für alle anderen gewerblichen Gebäude sind auch sonstige Materialien zulässig, wenn sie sich in Form und Farbe in die Gestaltungsstruktur und das Orts- und Landschaftsbild einfügen.  
Nicht zulässig sind stark reflektierende Materialien wie z.B. Aluminium.
- 1.9 Das Anbringen von Werbeanlagen ist zulässig. Die Werbeanlage darf jedoch nicht größer als 5 qm sein.  
Das Errichten und Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern und an Einfriedungen ist nicht zulässig.
- 1.10 Für das Baugebiet sind max. 2 Betriebswohnungen zulässig.

## **2. Immissionsschutz**

- 2.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einschließlich des jeweils zugehörigen Fahrverkehrs auf dem Betriebsgelände nachts einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 54 dB (A) nicht überschreiten (Nutzungsbeschränkung).

## **3. Grünordnung**

- 3.1 Die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen sowie die nicht für Zufahrten, Lagerplätze etc. benötigten Flächen sind zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.  
Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- 3.2 Das Bebauungsplangebiet muß einen Grünflächenanteil von mind. 15 % der Grundstücksfläche aufweisen.
- 3.3 Zur Ortsrand- und Baugebietseingrünung und als Schutzpflanzung ist das Baugrundstück umfassend mit heimischen Bäumen und Sträuchern einzugrünen (Pflanzgebot).
- 3.4 Entlang des Mitterstraßweges ist ein 3 m breiter öffentlicher Grünstreifen als Straßenbegleitgrün mit der Anpflanzung großkroniger einheimischer Laubbäume anzulegen (Pflanzgebot).
- 3.5 Im Bereich der Stellplätze ist eine Unterbrechung der festgesetzten Schutzpflanzung zum Baugebiet hin für notwendige Zufahrten und Zugänge zulässig.  
Für Zugänge sind max. 2 Unterbrechungen von je 2.0 m und für Zufahrten max. 1 Unterbrechung von je 6.0 m zulässig.
- 3.6 Die Anlage der Stellplätze hat so zu erfolgen, daß das Niveau der Fläche mind. 0.30 m unter der Höhe Mitterstraßweg und des nördlich angrenzenden natürlichen Geländes liegt.
- 3.7 Die Stellplätze, ohne notwendige Zufahrten, sind als wassergebundene Decke, z.B. mit Schotterrasen oder Rasenpflaster mit ca. 3 cm breiten Fugen auszuführen.

### 3.8 Artenauswahl zu Neupflanzung

In Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation werden für die Bepflanzung folgende Arten festgesetzt:

#### 3.8.1 **Großkronige Bäume**

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Tilia cordata	- Winterlinde
Betula pendula	- Sandbirke
Robinia pseudoacacia	- Robinie
Aesculus hippocastanum	- Kastanie
Fraxinus excelsior	- Esche

Für Ortsrandbepflanzung, Baugebietseingrünung, Schutzpflanzung und zur Grundstücksbepflanzung

#### 3.8.2 **Kleinkronige Bäume**

Carpinus betulus	- Hainbuche
Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Crateagus monogya "Kermesina Plena"	- Rotdorn

Für Ortsrandbepflanzung, Baugebietseingrünung, Schutzpflanzung und zur Grundstücksbepflanzung

#### 3.8.3 **Bäume im Straßenraum**

Fraxinus excelsior	- Esche
--------------------	---------

Für Reihenbepflanzung im Straßenraum als Straßenbegleitgrün mit Standortfestsetzung

#### 3.8.4 **Sträucher**

Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Ligustrum vulgare	- Liguster
Viburnum lantana	- Schneeball
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Enonymus alatus	- Pfaffenhütchen

Für Ortsrandbepflanzung, Baugebietseingrünung, Schutzpflanzung und zur Grundstücksbepflanzung

#### 3.8.5 **Hecken**

Carpinus betulus	- Hainbuche
Acer campestre	- Feldahorn

Für Grundstückseinfriedungen als wachsender Zaun zur Auswahl

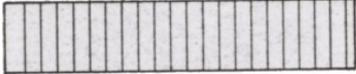
#### 3.8.6 **Kletterpflanzen zur Auswahl**

Parthenocissus tricuspidata	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu

#### 3.8.7 **Rank- und Schlingpflanzen zur Auswahl**

Polygonum aubertii	- Knöterich
Lonicera caprifolium	- Jelänger jeliieber

C. HINWEISE

- |    |   |  |   |
|----|---|--|---|
| 1. | Mitterstraßweg  |  | Straßenbezeichnung                                  |
| 2. | 251   |  | Flurstücknummer, z.B. 251                           |
| 3. |  |  | Grundstücksgrenze                                   |
| 4. |  |  | Bestehende Wohn- und Verwaltungs-<br>gebäude        |
| 5. |  |  | Bestehende Wirtschafts- und Neben-<br>gebäude       |
| 6. |  |  | Höhenschichtlinie                                   |
| 7. | WA  |  | Allgemeines Wohngebiet bestehend<br>z.B. "Am Anger" |

1. **Aufstellungsbeschluß**

Die/Der **Gemeinderat**..... hat gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Sitzung vom **02.03.88**..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am **21.10.88**..... ortsüblich bekannt gemacht.

Strasslach....., den **25. AUG. 1992**

*W. Streib*  
/ Bürgermeister 

2. **Bürgerbeteiligung**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **24.05.88**..... hat in der Zeit vom **21.11.88**..... bis **21.12.88**..... stattgefunden.

Strasslach....., den **25. AUG. 1992**

*W. Streib*  
/ Bürgermeister 

3. **Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **09.05.89**..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **03.07.89**..... bis **03.08.89**..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am **23.06.89**..... ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Strasslach....., den **25. AUG. 1992**

*W. Streib*  
/ Bürgermeister 

4. Satzung

Die/Der Gemeinde ..... hat mit Beschluß des Gemeinderates  
vom 04.04.90 ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Artikel 91 der  
Bayer. Bauordnung in der Fassung vom 14.02.90 ..... als Satzung beschlos-  
sen.

Strasslach ..... , den 25. AUG. 1992



5. Das Anzeigenverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.02.90  
wurde mit Schreiben der Gemeinde ..... vom 13.11.91 ..... an das  
Landratsamt München ..... eingeleitet. Das Landratsamt hat mit  
Schreiben vom 25.11.91 ..... keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend  
gemacht (§ 11 BauGB).

Strasslach ..... , den 25. AUG. 1992



6. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Be-  
bauungsplan erfolgte am 28.8.92 ..... durch Ausbaug .....  
dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit  
hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom  
14.02.90 ..... in Kraft (§ 12 BauGB).

Strasslach ..... , den 18.9.92

