

Planbezeichnung: **Gemeinde Straßlach-Dingharting**
Bebauungsplan für das Gebiet
„Hailafing“, 1. Änderung
(am Ahornweg in Hailafing)
umfassend die Flur – Nr. 612/4, 612/7 und 612/83.

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: 25. Juli 2001

B E G R Ü N D U N G

1. Das Änderungsgebiet liegt in dem seit 02.09.1985 rechtswirksamen Bebauungsplan „Hailafing“ der Gemeinde Straßlach-Dingharting. In diesem Bebauungsplan sind Die Grundstücke Flur Nr. 612/4 und 612/83 mit der Bezeichnung als Parzelle 30 und das Grundstück Flur Nr. 612/7 als Parzelle 41 dargestellt.

2. In diesem Bebauungsplan sind für die Grundstücke Flur Nr. 612/4 und 612/83 (Parzelle 30) mit einer Gesamtfläche von 1.370 qm unter anderem folgende Festsetzungen festgelegt worden:
 - GRZ 0,2
das bedeutet eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 274 qm
 - GFZ 0,3
das bedeutet eine Geschoßfläche nach § 20 BauNVO von 411 qm
 - zweigeschossige Bebauung
 - Satteldach 21° bis 27 °
 - Einzelhaus oder Doppelhaus sind zulässig
 - Mindestgeschoßfläche pro Bauraum 320 qm

Für das Grundstück Flur Nr. 612/7 mit einer Fläche von 1.061 qm sind unter anderem folgende Festsetzungen festgelegt worden:

- GRZ 0,2
das bedeutet eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 212 qm
- GFZ 0,3
das bedeutet eine Geschoßfläche nach § 20 BauNVO von 318 qm
- zweigeschossige Bebauung

- Satteldach 21° bis 27 °
- nur Einzelhaus ist zulässig
- Mindestgeschoßfläche pro Bauraum 270 qm

3. Für das gesamte Gebiet des Bebauungsplans „Hailafing“ wurde bis zum Jahre 1998 seitens der Gemeinde Straßlach-Dingharting keinen Befreiungen zugestimmt. Erst ab diesem Jahr wurde in Teilbereichen Befreiungen zugestimmt, soweit dies ohne Änderung des Bebauungsplans möglich war, um den Bauherren zeitgemäße Bauungsmöglichkeiten zu eröffnen. Denn zwischenzeitlich orientiert sich dieser mehr als 15 Jahre alte Bebauungsplan nicht mehr an den heutigen Gegebenheiten und Bedürfnissen. Die jetzt geplante 1. Änderung des Bebauungsplans „Hailafing“ läßt sich jedoch nicht mehr im Rahmen einer Befreiung bewältigen.
4. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht für die Parzelle 30 (Grundstücke Flur Nr. 612/4 und 612/83) ein Gebäude mit einer maximalen Geschossfläche von 411 qm und einer maximalen Grundfläche von 274 qm vor. Bei zweigeschossiger Bebauung reduziert sich die Grundfläche damit also auf maximal ca. 206 qm. Dies bedeutet die mögliche Errichtung eines massiven Baukörpers im südlichen Bereich des Änderungsgebietes. In der Regel wird bei anderen Bebauungsplänen der Gemeinde Straßlach-Dingharting Doppelhäuser mit einer Grundfläche von 150 qm ausgewiesen. Die Gemeinde Straßlach-Dingharting hält es daher für städtebaulich sinnvoll, statt eines massiven Baukörpers durch die Teilung zwei in ihrer optischen Wahrnehmung kleinere Gebäude zu planen. Dies entspricht auch in etwa der Ecklösung an der Waldstrasse zwischen Buchenstrasse und Weidenweg.

Für die Parzelle 41 (Grundstück Flur Nr. 612/7) wurde der Bauraum unverändert beibehalten. Die Grundfläche und die Geschößfläche wurde als absolute Zahl gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Da die zulässige Grundfläche jedoch größer ist als der festgesetzte Bauraum, wurde hier die absolute Grundfläche, die sich aus der Größe des Bauraumes ergibt, festgesetzt.

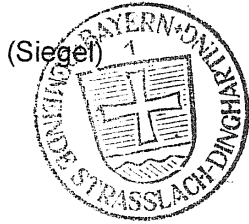
5. Da die beiden Grundstücke Flur Nr. 612/4 und 612/83 gleich groß sind, wurde die bis jetzt für das Gesamtgrundstück der Parzelle 30 festgesetzte Grundfläche und Geschossfläche hälftig auf die beiden neu geschaffenen Grundstücke übertragen. Damit entfällt auch das bisher mögliche Gebäude mit dem First in Nord-Süd-Richtung auf dem Grundstück Flur Nr. 612/4. Dies bedeutet auch eine Beruhigung der Dachflächen. Die Garagen wurden, wie auch schon beim Bestand, an der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern wurde teilweise aus dem rechtswirkamen Bebauungsplan „Hailafing“ übernommen. Auf den Grundstücken Flur Nr. 612/4 und 612/7 sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, Auf dem Grundstück Flur Nr. 612/83 ist nur ein Einzelhaus zulässig. Auch die Abtretung der Grundstücke Flur Nr. 612/82 und 612/84 für die Strassenflächen ist bereits erfolgt.
6. Zwischenzeitlich sind bereits auch bei anderen Grundstücken Teilungen vorgenommen worden, z. B. bei der Parzelle 14. Auch bei den Parzellen 12 und 13 sind bereits mögliche Änderungen im Gespräch.

7. Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB werden die betroffenen Bürger, die Eigentümer der Grundstücke Flur Nr. 612/5, 612/9, 612/11, 612/22, 614/8, 614/42 und 614/79, und als Träger öffentlicher Belange das Landratsamt München am Verfahren beteiligt.

Oberhaching, den 25. Juli 2001

Bmw

.....
(Entwurfsverfasser)



Straßlach-Dingharting, den 16. Oktober 2002

Wannell

.....
(1. Bürgermeister)