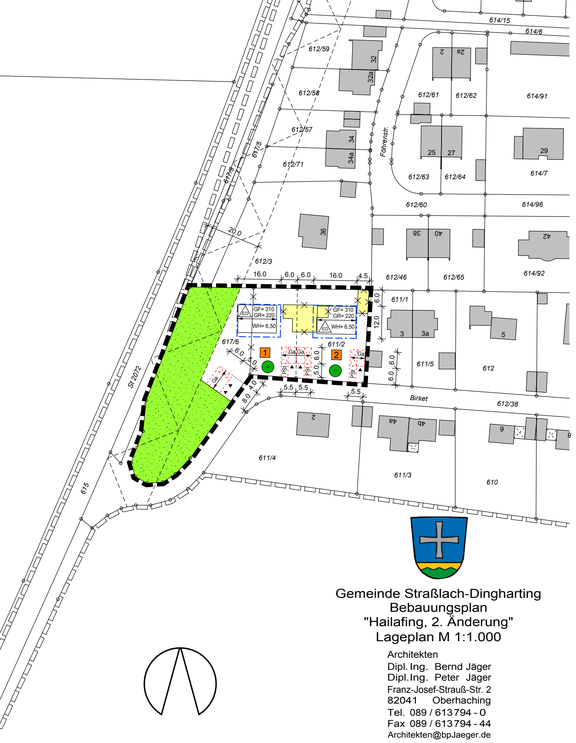


Gemeinde Straßlach-Dingharting
Bebauungsplan
"Hailafing, 2. Änderung"
Lageplan M 1:1.000

Architekten
Dipl.Ing. Bernd Jäger
Dipl.Ing. Peter Jäger
Franz-Josef-Strauß-Str. 2
82041 Oberhaching
Tel. 089 / 613794 - 0
Fax 089 / 613794 - 44
Architekten@bpJaeger.de

Oberhaching, den 14. September 2011
geändert am 05. Oktober 2011
geändert am 20. Juni 2012
geändert am 10. Oktober 2012
geändert am 19. Dezember 2012

Planbezeichnung

Gemeinde Straßlach-Dingharting

Bebauungsplan „Hailafing, 2. Änderung“

umfassend die Flur - Nr. 611/2 und 617/6

Entwurfsverfasser:

Architekten
Dipl. Ing. Bernd Jäger
Dipl. Ing. Peter Jäger
Franz-Josef-Strauß-Straße 2
82041 Oberhaching
Tel 089 / 613 794 - 0
Fax 089 / 613 794 - 44
Architekten@bpJaeger.de

gefertigt am: 14. September 2011
geändert am: 05. Oktober 2011
geändert am: 20. Juni 2012
geändert am: 10. Oktober 2012
geändert am: 19. Dezember 2012

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8, 9 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 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

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den seit 02. September 1985 rechtsgültigen Bebauungsplan „Hailafing“ der Gemeinde Straßlach-Dingharting. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hailafing“ berührt das Änderungsgebiet nicht.

1 GELTUNGSBEREICH

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für diese Änderung des Bebauungsplans

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauNVO.

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 **GR = 220** Zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, z.B. 220 m²

3.2 **GF = 310** Zulässige Geschoßfläche nach § 20 BauNVO, z.B. 310 m²

3.3 **WH = 6,5** Wandhöhe, z.B. 6,50 m. Die Wandhöhe, gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, darf z.B. maximal 6,50 m betragen.

3.4 Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 auf der Parzelle 1 um 160 m², auf der Parzelle 2 um 125 m² überschritten werden

4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

4.2 Baugrenze, untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO dürfen die Baugrenze überschreiten.

4.3 ED nur Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig

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

Je Wohngebäude sind maximal **zwei** Wohneinheiten zulässig. Bei zwei Doppelhaushälften gilt das gesamte Doppelhaus als ein Wohngebäude.

4.5 PSt Private KFZ-Stellplätze

4.6 Ga Flächen für Garagengebäude, Dachneigung wie Hauptgebäude, 21° bis 27°. Der Anbau des östlichen Garagengebäudes auf der Parzelle 2 hat profilgleich mit dem bestehenden Garagengebäude auf dem Grundstück Flur Nr. 611/1 zu erfolgen.

4.7 Flächen für Nebengebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO. Nebengebäude sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Nebengebäude sind erdgeschoßig in Holzbauweise auszuführen. Der Anbau an Garagen hat profilgleich zu erfolgen.

4.8 Der Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB ist einzuhalten.

4.9 Für private KFZ-Stellplätze und Wege sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

5 SONSTIGES

5.1 Firstrichtung zwingend, Satteldach, Dachneigung 21° bis 27°. Gegengiebel sind nicht zulässig.

5.2 Zufahrt zu den Garagen

5.3 Private Grünfläche

5.4 10.0 Maßangabe in Metern

5.5 Einfriedungslinie

5.6. Baum, zu pflanzen, mittelkroniger heimischer Laubbaum, Stammumfang 18/20 cm

6. IMMISSIONSSCHUTZ

An der West-, Nord- und Südfassade des westlichen Gebäudes wird aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung tags ein Beurteilungspegel in Höhe von L_r = 58 dB(A) erreicht oder überschritten. Entsprechend den Anforderungen der DIN 4109, Tabelle 8 muss hier die resultierende Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohnungen folgende resultierende, erforderliche Schalldämm-Maße aufweisen:

- Nord-, Südfassade (westliches Gebäude) erf. $R'_{w,res} \geq$ 35 dB
- Westfassade (westliches Gebäude) erf. $R'_{w,res} \geq$ 40 dB

Für zulässige Büroräume oder vergleichbare weniger schutzbedürftige Nutzungen können die o.g. Anforderungen um 5 dB reduziert werden.

Von den o.g. Anforderungen kann im Falle eines Nachweises der ausreichenden Schalldämmung nach der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 abgewichen werden.

An den zuvor genannten Fassaden des westlichen Gebäudes wird nach aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ein Beurteilungspegel von L_r = 50 dB(A) überschritten. Die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer sollten daher möglichst an Fassaden mit Beurteilungspegeln von $L_r \geq$ 50 dB(A) angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, ist für Schlaf- und Kinderzimmer an o.g. Fassaden der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Diese dürfen die o.g. Schalldämmung der Fassaden nicht maßgeblich reduzieren.

B. HINWEISE

1 **611/2** Flurstücknummer, z.B. 611/2

2 1 Parzellennummer z.B. 1

3 bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein

4 aufzuhebende Grundstücksgrenze mit Grenzstein

5 vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

6 bestehendes Haupt- oder Nebengebäude

7 abzubrechendes Haupt- oder Nebengebäude

8 vorgeschlagener Baukörper für Hauptgebäude

9 20 Bauverbotszone entlang der Staatsstraße 2072 mit Maßangabe in Metern

10 Grenze des seit 02.09.1985 rechtskräftigen Bebauungsplans „Hailafing“ der Gemeinde Straßlach-Dingharting

11 Rodungen von Bäumen und Büschen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden (Vogelbrutzeit 01. März bis 30. September, § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BnatschG).

12 Rodungen von älteren Bäumen zur Vorbereitung der Baufläche sind auf mögliche Fledermaus- Winterquartiere zu prüfen (Höhlen und Risse) und für den Fall des Vorkommens ist rechtzeitig für ein Ersatzangebot an Fledermausquartieren (z.B. Fledermauskästen) zu sorgen und der Rodungszeitpunkt ist darauf abzustimmen.

13 Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Verkehrsgeräuschsituation des Ingenieurbüros Müller-BBM, Bericht Nr. M103694/01 vom 05.09.2012, ist Bestandteil der Begründung.

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05. Oktober 2011 hat in der Zeit vom 02. April 2012 bis einschließlich 04. Mai 2012 stattgefunden.
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05. Oktober 2011 hat in der Zeit vom 02. April 2012 bis einschließlich 04. Mai 2012 stattgefunden.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der in der Fassung vom 20. Juni 2012 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09. Juli 2012 bis einschließlich 10. August 2012 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20. Juni 2012 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09. Juli 2012 bis einschließlich 10. August 2012 öffentlich ausgelegt.

(Siegel) Straßlach, den 21. Februar 2013

.....
Hans Sienerth, 1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10. Oktober 2012 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 29. Oktober 2012 bis einschließlich 12. November 2012 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10. Oktober 2012 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05. November 2012 bis einschließlich 21. November 2012 beteiligt.

6. Die Gemeinde Straßlach-Dingharting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19. Dezember 2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19. Dezember 2012 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Straßlach, den 21. Februar 2013

.....
Hans Sienerth, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 22. Februar 2013 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

(Siegel) Straßlach, den 25. Februar 2013

.....
Hans Sienerth, 1. Bürgermeister

GEMEINDE STRAßLACH-DINGHARTING
BEBAUUNGSPLAN „HAILAFING, 2. ÄNDERUNG“