

Planbezeichnung : **Gemeinde Straßlach - Dingharting**

Bebauungsplan

**„Hugo-Hofmann-Straße Mitte“
1. Änderung**

umfassend die Flur – Nummern 150/64 (Teilfläche),
171/2 (Teilfläche), 172 (Teilfläche), 172/4 (Teilfläche),
173 (Teilfläche), 173/5 (Teilfläche), 173/6 (Teilfläche),
173/7 (Teilfläche), 173/8 (Teilfläche), 173/9 (Teilfläche),
176/1, 177, 177/2, 177/3, 177/4, 177/5, 177/6,
177/7, 177/8, 177/9, 177/10, 177/11, 177/12, 177/13,
177/14, 177/15, 178/1 (Teilfläche), 245 (Teilfläche),
387/14 (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: 05. Oktober 1998
geändert am: 05. Januar 1999
geändert am: 28. April 1999
geändert am: 22. September 1999
geändert am: 08. Dezember 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

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ersetzt den seit 21.08.1998 rechtsgültigen Bebauungsplan „Hugo-Hofmann-Straße-Mitte“.

1. Geltungsbereich

- 1.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für diesen Bebauungsplan

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1.  Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO, Nutzungen im Sinne des § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1. **II** Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, z. B. 2. Der Kniestock im Dachgeschoß über dem 2. Vollgeschoß darf – von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette senkrecht an der Außenkante der Außenwand gemessen - 0,50 m nicht überschreiten.

- 3.2. **WH = 6,30** Wandhöhe, z. B. 6,30 m. Die Wandhöhe, gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenkante der Dachhaut, darf z. B. maximal 6,30 m betragen.

- 3.3. **GR = 200 qm** Höchstzulässige Grundfläche, z. B. 200 qm

- 3.4. **GF = 300 qm** Höchstzulässige Geschoßfläche, z. B. 300 qm

- 3.5. Ausnahmsweise kann die festgesetzte Grundfläche um maximal 20 % erhöht werden, wenn das zweite Geschoß kein Vollgeschoß nach Art. 2 Abs. 5 BayBO ist.

- 3.6. Die Grundfläche darf je Grundstück durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um höchstens 130 qm überschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

4.1.  Baugrenze



Baulinie

4.2.  Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig

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

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Bei zwei Doppelhaushälften gilt das gesamte Doppelhaus als ein Wohngebäude.

4.3.  Flächen für Garagengebäude, Dachneigung wie Hauptgebäude 20° bis 27°.

4.4.  Flächen für Nebengebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauN-VO. Nebengebäude sind nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen Kompostanlagen, Terrassen und gedeckte Freisitze. Die Grundfläche der Nebengebäude darf nicht mehr als 12 qm je Grundstück betragen. Die Nebengebäude sind erdgeschoßig in Holzbauweise (ausgenommen Brandwand zum Nachbargrundstück) mit ziegelgedecktem oder ähnlich wirkendem Satteldach (Dachneigung 20° - 27°) auszuführen. Der Anbau an Garagen und bei Kommunbebauung hat profilgleich zu erfolgen.

4.5.  D Durchgang

4.6. 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.

4.7. Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, davon mindestens 1 Stellplatz in einer Garage. Erforderliche Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur im bzw. in unmittelbarer Nähe des Stauraums der Garagen. 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. Hintereinander liegende abhängige Stellplätze (z. B. Garage und Stauraum) können nur dann angerechnet werden, wenn diese Stellplätze dem Bedarf einer Wohneinheit dienen.

5. Bauliche Gestaltung

- 5.1.  Firstrichtung, Dachneigung 20° bis 27°, Satteldach, Walmdach. Innerhalb eines Bauraumes ist die Dachneigung in der vorgegebenen Bandbreite frei wählbar, jedoch ist die Dachneigung innerhalb eines Bauraumes einheitlich zu wählen.
- 5.2.  Firstrichtung wahlweise, Dachneigung 20° bis 27°, Satteldach, der First ist parallel zur längeren Gebäudeseite anzuordnen. Innerhalb eines Bauraumes ist die Dachneigung in der vorgegebenen Bandbreite frei wählbar, jedoch ist die Dachneigung innerhalb eines Bauraumes einheitlich zu wählen.
- 5.3. In Ausnahmefällen kann die Dachneigung 15° bis maximal 35° betragen. Bei einer Dachneigung von mehr als 27° darf die Wandhöhe maximal 4,50 m betragen.
- 5.4. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 0,9 qm zulässig. Für jede Dachfläche eines Wohngebäudes (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind zwei Dachflächenfenster zulässig.
- 5.5. 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.
- 5.6. Pro Bauraum ist nur eine Antennenanlage zulässig.
- 5.7. Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen oder senkrecht holzverschaltete Flächen zulässig. Unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.
- 5.8. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallenen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen, sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.

- 5.9. Ferner sind unzulässig:
- Sichtbetonwände und Balkonsichtbetonbrüstungen,
 - Lichtgräben und ähnliche Abgrabungen, sowie Aufschüttungen,
 - Stützmauern über 0,5 m Höhe.
- 5.10. 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.
- 5.11. Bei Doppelhäusern und zusammengebauten Garagen- und Nebengebäuden sind Dachneigung, Dachdeckung, First- und Wandhöhe sowie die Farbgestaltung jeweils einheitlich auszuführen. Die Fassaden sind aufeinander abzustimmen.
- 5.12. 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.
- 5.13. 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.
- 5.14. 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

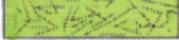
- 6.1.  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2.  Öffentliche Verkehrsfläche mit Profildicke 0,6 m.
- 6.3.  Öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg

6.4. Garageneinfahrten, sowie Stellplätze und deren Zufahrten sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine) oder mit durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

6.5.  Öffentlicher Parkstreifen, bzw. Parkbucht, gegliedert durch Großsteinpflaster. Geringfügige Verschiebungen gegenüber der Plandarstellung sind möglich.

6.6.  Zufahrt zu den Parzellen, bzw. Grundstücken

7. Freiflächengestaltung und Grünordnung

7.1.  Straßenbegleitgrün. Als Straßenbegleitgrün innerhalb des Bebauungsplangebietes sind artenreiche Blumenwiesen bzw. Magerrasen vorzusehen.

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

7.3. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose Holzstaketenzäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m und mit einer maximalen Höhe von 1,30 m über dem Fahrbahnrand zulässig.

7.4. Zwischen den Grundstücken und an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Stahlrohrstützen, einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m und einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

7.5.  Baum zu erhalten

7.6.  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, Astansatz oberhalb 3,50 m, 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

7.7.



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 rauen Klima angepaßt sind.

7.8.



Private Grünfläche, Ortsrandeingrünung durch Feldgehölzpflanzungen mehrreihig.

7.9. 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

7.10. 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 Vegetationseinheiten stammen.

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

8. Sonstiges

8.1.  Gemeinbedarfsfläche, Wertstoffcontainer

8.2.  Maßangabe in Metern

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

8.4.  Fläche für Versorgungsanlage, Trafostation

B. HINWEISE

1. 177/8 Flurstücknummer, z.B. 177/8

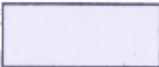
2.  Parzellennummer z.B. 2

3.  bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein

4.  aufzuhebende Grundstücksgrenze mit Grenzstein

5.  vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

6.  bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude

7.  vorgeschlagener Baukörper

8.  vorgeschlagene Firstrichtung

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

10. 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.

11. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

12. 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.
13. 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.
14. Organische Haus- und Gartenabfälle sollen auf dem eigenen Grundstück kompostiert werden.
15. Es ist anzustreben, daß bei Grenzbebauung der Garagen- und Nebengebäude im Traufbereich das Vordach maximal 0,50 m auf das Nachbargrundstück ragen darf, eine sogenannte Luftraumüberbauung.
16. Das Oberflächenwasser muß auf dem eigenen Grundstück der Versickerung zugeführt werden. Vorrangig ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone und Rückhaltmaßnahmen (z.B. Regentonne) zur Beregnung der Grünflächen anzustreben. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft worden sind, soll eine gezielte Versickerung umgesetzt werden. Als Versickerungsanlagen sind Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerung und unter bestimmten Voraussetzungen auch Sickerschächte bzw. eine Kombination dieser Anlagen möglich. Das ATV-Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten. Grundwasserschützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.
17. Im Bereich des Reinen Wohngebiets kann es zu möglichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen kommen.
18. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, sind nach Art. 8 DschG (Denkmalschutzgesetz) meldepflichtig.
19. Für jedes Bauvorhaben ist zusammen mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan mit vorhandenem Bestand entsprechend den Festsetzungen dieses Bauungs- und Grünordnungsplans vorzulegen.
20. Abweichungen von der Dachform und der Dachneigung können zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 05. Januar 1999 hat in der Zeit vom 22. Februar 1999 bis zum 22. März 1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
2. Die zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 28. April 1999 hat in der Zeit vom 21. Juni 1999 bis zum 21. Juli 1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).
3. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08. Dezember 1999 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Straßlach-Dingharting am 12. April 2000 gefaßt (§ 10 BauGB).

(Siegel)



Straßlach-Dingharting, den 17. Mai 2000

1. Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluß wurde am 19. Mai 2000 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 08. Dezember 1999 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

(Siegel)



Straßlach-Dingharting, den 22. Mai 2000

1. Bürgermeister

GEMEINDE STRAßLACH-DINGHARTING

**BEBAUUNGSPLAN
„HUGO-HOFMANN-STRASSE MITTE“
1. ÄNDERUNG**