

Planbezeichnung: **Gemeinde Straßlach-Dingharting**

**Bebauungsplan für das Gebiet**

**„Mühlfeld“**

umfassend die Flur – Nr. 235, 236 (Teilfläche),  
237 (Teilfläche), 245/1 (Teilfläche) und 260 (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:	01. März 1999
geändert am:	08. Dezember 1999
geändert am:	28. November 2001
geändert am:	26. Juni 2002
geändert am:	27. November 2002
geändert am:	29. Januar 2003

## **B E G R Ü N D U N G**

### **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

- 1.1 Die Gemeinde Straßlach-Dingharting verfügt zur Ordnung ihrer baulichen Entwicklung über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, genehmigt von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 11.08.1982 Nr. 420-6101 M25-1, rechtswirksam seit 10.02.1983.
- 1.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans begrenzt im Norden von Flächen für die Landwirtschaft, im Westen vom Mitterstraßweg und daran anschließend von einem Allgemeinen Wohngebiet, im Süden von der Mühlstraße und daran anschließend von Flächen für die Landwirtschaft und im Osten von einem Allgemeinen Wohngebiet.
- 1.3 Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans sollte das Plangebiet im Zusammenhang mit anderen Änderungen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Für diese 10. Änderung des Flächennutzungsplans hat bereits die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stattgefunden. Das Verfahren ist jedoch wegen des negativen Ausgang des Bürgerentscheides vom 16.07.2000 nicht mehr weiter verfolgt worden. Mit Gemeinderatsbeschuß vom 28.10.2001 wurde der Planungsumgriff auf den südlichen Teil des ehemaligen Planungsgebietes nördlich der Mühlstraße und östlich des Mitterstraßweges beschränkt.

In einem parallel laufenden Verfahren soll der Flächennutzungsplan in diesem Bereich ebenfalls geändert werden und die Flächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

- 1.4 Im Osten grenzt der Bebauungsplan „Dorfmitte-West“, im Südwesten grenzt der Bebauungsplan „Straßlach-Süd“ an diesen Bebauungsplan an.

## 2. Ziele des Bebauungsplans

- 2.1 Der Bebauungsplan hat das Ziel, für das Gebiet, das westlich und östlich an eine bestehende Wohnbebauung anschließt, eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung zu sichern.

- 2.2 Im Einzelnen sind es folgende grundsätzliche Ziele, die die Gemeinde Straßlach-Dingharting zur Aufstellung dieses Bebauungsplans veranlaßt haben:

- Die Baudichte, insbesondere die Grundflächen der Gebäude, soll, wie in den angrenzenden Bebauungsplänen auch, eine Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 0,20 nicht überschreiten. Es ist daher nur eine maßvolle Bebauung zugelassen, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung vornehmlich am benachbarten Bestand orientiert.
- Es soll eine sinnvolle Weiterentwicklung von Wohnbauflächen erreicht werden, die in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums des Ortsteil Straßlach liegen. Von hier können alle öffentlichen Einrichtungen und Geschäfte im Ortsteil Straßlach fußläufig erreicht werden.

## 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

- 3.1 Der Planungsumgriff hat ohne die bestehenden Verkehrsflächen der Mühlstrasse und des Mitterstraßweges eine Größe von ca. 7.893 m<sup>2</sup>.

- 3.2 Im Bebauungsplangebiet fiel das Gelände vor der Altlastensanierung auf dem Grundstück Flur Nr. 235 von Nordosten nach Südwesten um ca. 4 m auf einer Länge von ca. 100 m ab. Vom einem Vermessungsbüro ist im November 1996 ein Höhenaufmaß für das gesamte Gebiet erstellt worden. Zu diesem damaligen Zeitpunkt sind die Altlasten auf dem Grundstück Flur Nr. 235 noch nicht beseitigt worden. Durch die zwischenzeitlich erfolgte Beseitigung dieser Altlasten kann hier der Geländeabfall nun harmonischer gestaltet werden. Im Bebauungsplangebiet werden die Höhenlinien in Anlehnung an den Bestand dargestellt und für die einzelnen Bau Räume die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß über NN festgesetzt.

## 4. Geplante bauliche Nutzung

- 4.1. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), da die Zulassung dieser Nutzungen die geplante Gebietsstruktur beeinträchtigen würde.

#### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist auf allen Parzellen und dem Teilbereich B die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO als absolute Zahl festgesetzt. Für Einzel- und Doppelhäuser ist eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von je 160 m<sup>2</sup> festgesetzt worden. Wie aus der Berechnung in der Anlage zu ersehen ist, ergibt sich damit eine durchschnittliche Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,20.

Generell werden zwei Vollgeschoße im Allgemeinen Wohngebiet als Höchstgrenze festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung in den benachbarten Bereichen. Zusätzlich wird die Wandhöhe auf 6,5 m begrenzt.

Die Zahl der Wohneinheiten für Wohngebäude wird mit 2 WE in Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Bei zwei Doppelhaushälften gilt das gesamte Doppelhaus als ein Wohngebäude. Damit soll dem Bau von Mehrfamilienhäusern im Bebauungsplangebiet entgegengewirkt werden.

Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO kann durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf den Parzellen 1 bis 4 im Teilbereich A um höchstens 120 m<sup>2</sup> überschritten werden (siehe Festsetzung A.3.4). Damit soll der Platzbedarf für Zufahrten, Stellplätze und Wege gesichert werden. Im Teilbereich B darf die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,5 überschritten werden. Damit soll die Möglichkeit gegeben werden, in diesem Teilbereich entweder entsprechende Garagen oder alternativ eine Tiefgarage mit den erforderlichen Zuwegungen zu errichten. Die Gemeinde Straßlach-Dingharting wird jedoch bei Bauvorhaben, insbesondere im Teilbereich B des Bebauungsplans, darauf achten, dass die erforderliche Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt bleibt.

#### 5. Lärmschutz

- 5.1 Bei Bauvorhaben im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einem Abstand von 20 m von der Straßenmitte ist die Anordnung von zur Belüftung notwendiger Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur zulässig, wenn sie hinter einer festen und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung liegen oder die betreffenden Räume mit einer schalldämpften Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern.
- 5.2 Im Plangebiet kann es zeitweise zu möglichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen kommen.

#### 6. Grünordnung

- 6.1 Bei der Auswahl der zu pflanzenden Bäume wurde insbesondere auf die Auswahl heimischer Bäume und Gehölze geachtet.
- 6.2 Das gesamte Plangebiet ist inzwischen von Altlasten befreit worden (siehe Punkt 8.3).
- 6.3 Bei der Auswahl der Pflanzen und den Festsetzungen für die Freiflächengestaltung war Herr Landschaftsarchitekt Helmut Kühne, Waldstraße 10, 82544 Egling, für die Gemeinde Straßlach-Dingharting beratend tätig.

## **7. Ersatz- und Ausgleichsflächen**

Da ein Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan aufgestellt wird, ist nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung auszugehen:

- 7.1.1** Bei der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
- 7.1.2** Die festgesetzte GRZ liegt mit 0,20 unter der maximalen GRZ von 0,30.
- 7.2.1** Im Bebauungsplangebiet liegen nur ehemalige Flächen für die Landwirtschaft und die nicht begrünten Flächen der ehemaligen Müllgrube. Diese Flächen haben nur geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.
- 7.2.2** In den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unter Punkt 7 sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.
- 7.3** Die Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung 6.3 auf ein Mindestmaß begrenzt.
- 7.4.1** Der höchste Grundwasserstand liegt ca. 30 m unter dem natürlichen Gelände, so daß die geplanten Bauvorhaben nicht in das Grundwasser eindringen.
- 7.4.2** Quellen, Quellfluren, wasserführende Schichten und überschwemmte Bereiche sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.
- 7.4.3** Private Verkehrsflächen und Stellplätze müssen nach der Festsetzung 6.3 als befestigte Vegetationsflächen bzw. mit wasserdurchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden. Unter Punkt 18 der Hinweise wurde ein Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung aufgenommen.
- 7.5** Durch die geringfügige Bebauung mit insgesamt 10 Einzel- bzw. Doppelhäusern wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.
- 7.6.1** Das Bebauungsplangebiet grenzt im Westen und im Osten an eine bestehende Bebauung an.
- 7.6.2** Das Bebauungsplangebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen und auch keine kulturhistorische oder landschaftsprägende Elemente. Durch die Entsorgung der Altlasten auf dem Grundstück Flur Nr. 235 ist eine verbesserungsbedürftige Situation entstanden. Die ehemalige leichte Kuppe, die in diesem Bereich vorhanden war, ist durch die Auffüllung der Mülldeponie entstanden und war keine natürliche Hangentwicklung. Im Rahmen des Bauvollzuges ist darauf zu achten, daß sich die geplanten Gebäude an eine leichte Hanglage anpassen werden.
- 7.6.3** Durch eine Heckenbepflanzung an den Grenzen im Norden, Westen und Süden sind geeignete Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft vorgesehen.
- 7.7** Durch die Festsetzung der Art und der Dichte der Bepflanzung entstehen im Bebauungsplangebiet ökologisch wesentlich wertvollere Flächen, als es die vorherige Be-

wertung der Flächen als landwirtschaftliche Fläche und als von Altlasten befreite Fläche war. Deshalb besteht für das Bebauungsplangebiet kein weiterer Ausgleichsbedarf (Siehe auch Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Abbildung 8 „Ausgleich auf dem Baugrundstück“ sowie die Festsetzungen zur Bepflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).

- 7.8 Bei der Bestimmung der Ausgleichs- und Ersatzflächen war Herr Landschaftsarchitekt Helmut Kühne, Waldstraße 10, 82544 Egling, für die Gemeinde Straßlach-Dingharting beratend tätig.

## 8. Sonstiges

- 8.1. Die Versorgung des Bebauungsplangebietes ist durch die vorhandene Infrastruktur im benachbarten Ortszentrums des Ortsteils Straßlach gesichert.
- 8.2. Das Bebauungsplangebiet ist durch den Mitterstraßweg im Westen und die Mühlstraße im Süden an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.
- 8.3 Altlastenflächen auf dem Grundstück Flur Nr. 235:

Diese ehemalige Kiesgrube wurde bis in die 50-er Jahre mit unterschiedlichen Materialien unkontrolliert aufgefüllt.

Die Altlastenuntersuchung der Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH vom August 1996 ergab Schadstoffbelastungen des Stufe 1 Wertes nach dem Altlastenleitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, sowie einen Methangasgehalt einer Bohrung mit 1,8 %. Nach der Altlastenuntersuchung wurde empfohlen, den alten Auffüllbereich nicht mit einer sensiblen Nutzung zu überbauen.

Auf Beschluß der Gemeinde Straßlach-Dingharting wurde von Mai bis September 1998 die Sanierung durchgeführt. Die Ausführung der Sanierungsarbeiten erfolgten nach den LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) und dem Sanierungskonzept des Grundbaulabors München, sowie der laufenden Kontrolle des Landratsamtes München und des Wasserwirtschaftsamtes München.

Der unbelastete Mutterboden wurde vorsichtig abgetragen, um eine Vermischung mit der darunter liegenden Auffüllung zu vermeiden. Die Auffüllungen wurden unter ständiger Überwachung durch das Grundbaulabor München getrennt, beprobt und abgefahren. Einzelheiten hierzu sind dem Abschlußbericht zu entnehmen.

Der Aushub der konterminierten Böden ist solange fortgesetzt worden, bis der saubere Quartärkies erreicht wurde.

Zum Nachweis, daß keine Schadstoffe in den natürlich gelagerten Untergrund verschleppt wurden, sind bei Erreichen der Quartärkiessohle Beweissicherungsproben entnommen und untersucht worden. Ebenso wurde bei den Böschungen vorgegangen. Alle untersuchten Proben aus dem Sohl- und Wandbereich zeigten keine grenzwertüberschreitenden Schadstoffkonzentrationen und gelten als unbelastet. Nach dem Abtransport der konterminierten Böden wurden die Zwischenlagerflächen gereinigt und beprobt. Die Analysen ergaben ebenfalls keine grenzwertüberschreitenden Konzentrationen.

Für den Wiedereinbau wurde unbelastetes, verdichtungsfähiges Kiesmaterial verwendet. Das Kiesmaterial stammt zum größten Teil aus dem Kieswerk der Firma Trinkl in Unterbrunn. Für den restlichen Einbau von Ersatzmaterial darf nur unbelastetes und verdichtungsfähiges Kiesmaterial verwendet werden.

Die alten, konterminierten Auffüllungen wurden restlos entfernt und zum Teil durch unbelastetes Kiesmaterial ersetzt. Das ausgehobene Bodenmaterial wurde geordnet entsorgt bzw. verwendet. Das Grundstück kann somit aus dem Altlastenverdachtsflächen-Kataster entlassen werden.

- 8.4 Die Stromversorgung ist durch die E.ON Bayern AG gesichert.
- 8.5 Die Müllabfuhr ist durch die örtliche Müllbeseitigung gesichert.
- 8.6 Sämtliche Bauvorhaben im Bebauungsplanbereich werden an die zentrale Wasser-versorgungsanlage der Gemeinde Straßlach-Dingharting angeschlossen. Der Anschluß hierfür hat bis zur Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben zu erfolgen.
- 8.7 Für die anfallenden Abwässer ist der Anschluß an die gemeindliche Kanalisation vorgesehen. Der Anschluß hierfür hat bis zur Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben zu erfolgen.
- 8.8 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.
- 8.9 Der Anwendung aktiver und passiver Solarenergiesysteme soll gegenüber konventionellen Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Bau-rechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans, bei Abwägung der wirt-schaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden.

Oberhaching, den 29. Januar 2003

*Bu h*

.....  
( Entwurfsverfasser )



Straßlach-Dingharting, den 29. Januar 2003

*W Brandl*

.....  
Dr. Walter Brandl  
1. Bürgermeister

**Bebauungsplan "Mühlfeld"****Neuplanung****Geschoßfläche und GFZ nach BauNVO § 20 = GF****Grundfläche und GRZ nach BauNVO § 19, Abs. 2 = GR 1**

Parzelle	Nettobaupfläche	GFZ	GF	GRZ 1	GR 1
P 1	705 qm	0,45	320 qm	0,23	160 qm
P 2	917 qm	0,35	320 qm	0,17	160 qm
P 3	721 qm	0,44	320 qm	0,22	160 qm
P 4	808 qm	0,40	320 qm	0,20	160 qm
Teilbereich B	4.742 qm	0,40	1.920 qm	0,20	960 qm
<b>Gesamt</b>	<b>7.893 qm</b>	<b>0,41</b>	<b>3.200 qm</b>	<b>0,20</b>	<b>1.600 qm</b>

Nur ca. Angaben der Grundstücksflächen