

Planbezeichnung : **Gemeinde Straßlach - Dingharting**
Bebauungsplan
„Straßlach-Nord, 1. Änderung“

umfassend die Flur – Nr. 387 und 387/3 (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
Architekten@bpJaeger.de

gefertigt am: 09. Mai 2003
geändert am: 24. September 2003
geändert am: 17. Dezember 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 durch die Gemeindegrenze und anschließend durch Flächen für die Forstwirtschaft, Osten durch die Staatsstraße 2072 und anschließend durch Flächen für die Landwirtschaft und im Süden und Westen durch Wohngebietsflächen.
- 1.3** Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Grünfläche mit der Zweckbezeichnung „Armbrustschießen“ dargestellt.
- 1.4** Im Bebauungsplan „Straßlach-Nord“, rechtskräftig seit 27.02.1998, ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Armbrustschießplatz“, einer Grundfläche von 600 m² nach § 19 Abs. 2 BauNVO und einer Bebauung mit einem Vollgeschoß festgesetzt worden.

2. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

- 2.1 Der Bebauungsplan hat das Ziel, im Bebauungsplangebiet die Errichtung einer Platzwartwohnung zu ermöglichen.
- 2.2 Zusätzlich soll die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO um 20 m² auf 620 m² erhöht werden.

3. LAGE;GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES GEBIETES

- 3.1 Der Planungsumgriff hat ohne die bestehenden Verkehrsflächen eine Größe von ca. 30.400 m².
- 3.2 Das Grundstück Flur Nr. 387 ist eben und weist in Teilbereichen insbesondere im Norden und im Südwesten intensiven Baumbestand auf.

4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

4.1. Art der baulichen Nutzung

Da sich das Plangebiet wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet, wird es als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. In den Gebäuden sind nur Nutzungen für die Ausübung des Sportes des Armbrustschießens bzw. eine Platzwartwohnung zulässig. Bisher wurde die Tätigkeit eines Platzwartes vom 1. Gildenmeister ausgeübt, der in unmittelbarer Nähe der Sportanlage wohnt. Aus Altersgründen ist dies nun nicht mehr möglich. Um einen geeigneten Platzwart zu finden, ist die Stellung einer Wohnung Voraussetzung für ein Arbeitsverhältnis. Auch Sicherheitsgründe sprechen für die Erstellung einer Platzwartwohnung auf dem Gelände für den Sport des Armbrustschießens, da das Grundstück relativ groß ist und es bisher keine Aufsichtsperson auch für die Nachtstunden auf dem Gesamtgelände gibt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO um 20 m² auf 620 m² erhöht und als absolute Zahl festgesetzt. Dies entspricht einer Erhöhung von ca. 3 % und ist im Hinblick auf die Größe des Gesamtgrundstücks nur von untergeordneter Bedeutung. Die bisher festgesetzte eingeschossige Bebauung wird beibehalten. Bei der Ausübung des Sports des Armbrustschießens sind aus Gründen der Sicherheit für Besucher und Sporttreibende Schutzeinrichtungen als Gitterüberdachungen notwendig. Diese Schutzeinrichtungen sind außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.

Die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf höchstens 2.250 m² betragen. Dies ist für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen und der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche erforderlich und entspricht dem vorhandenen Bestand. Diese Flächen sind als befestigte Vegetationsflächen z.B. Schotterterrassen auszuführen.

5. GRÜNORDNUNG

Bei der Auswahl der zu pflanzenden Bäume wurde insbesondere auf die Auswahl heimischer Bäume und Gehölze geachtet. Der vorhandene schützenswerte Baum-

bestand gemäß der „Kartierung schützenswerter Bäume in der Gemeinde Straßlach-Dingharting“ der Landschaftsarchitektin Irene Burkhardt vom Juni 2002 wurden im Plangebiet festgesetzt.

6. ERSATZ- UND AUSGLEICHSFLÄCHEN

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und eine zusätzliche Bodenversiegelung nicht erfolgt, entfällt eine Beurteilung nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung.

7. LÄRMEMISSIONEN

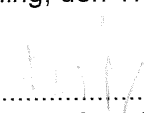
Die bisherigen vorhandenen baulichen Anlagen im Plangebiet sind zulässigerweise errichtet worden. Die „Münchener Armbrustschützengilde Frundsberger Fähdnl 1889 e.V.“ betreibt seit 1932 ihren Sport an diesem Standort. Das Schießen auf den sogenannten Vogelbaum erfolgt östlich des Schützenheims in einer Entfernung von mehr als 75 m vom nächstgelegenen Wohngebäude. Wesentliche Lärmemissionen entstehen durch die Art des Sportes und des Sportgerätes dabei nicht. Dieser Sport wird in der Regel von Anfang Mai bis Ende Oktober im Freien und in den übrigen Monaten im bestehenden Schießstand unterhalb des Geländes ausgeübt. In der Regel werden auch bis zu fünf Wettbewerbe an anderen Standorten innerhalb Bayerns wahr genommen werden. Der Parkplatz östlich des Grundstücks Flur Nr. 387/61 wird im Allgemeinen nur als Ersatzparrplatz benützt, da in der Regel die Parkmöglichkeiten südlich des Schützenheims genutzt werden. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung besteht daher nicht.

8. SONSTIGES

- 7.1. Die Versorgung des Bebauungsplangebietes ist durch die vorhandene Infrastruktur gesichert.
- 7.2. Das Bebauungsplangebiet ist durch die Frundsbergstraße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.
- 7.3 Die Stromversorgung ist durch die E.ON Bayern AG gesichert.
- 7.4 Die Müllabfuhr ist durch die örtliche Müllbeseitigung gesichert.
- 7.5 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.
- 7.6 Für die anfallenden Abwässer ist der Anschluß an die gemeindliche Kanalisation vorgesehen. Der Anschluß hierfür hat bis zur Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben zu erfolgen.
- 7.7 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.

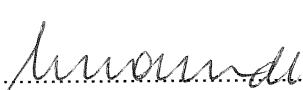
- 7.8 Der Anwendung aktiver und passiver Solarenergiesysteme soll gegenüber konventionellen Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden.
- 7.9 Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III des Wasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Grünwald.

Oberhaching, den 17. Dezember 2003


.....
(Entwurfsverfasser)



Straßlach-Dingharting, den 17. Dezember 2003


.....
Dr. Walter Brandl
(1. Bürgermeister)