Planbezeichnung: Gemeinde Straßlach-Dingharting

Bebauungsplan für das Gebiet

Straßlach-Süd

Anger, Grünwalder Straße, Kirchweg, Laufzorner Weg, Kurzstraße, Marienweg, Mühlstraße,

Schulstraße, Tölzer Straße,

umfassend die Flur - Nummern 1 (Teilfläche), 1/2 (Teilfläche), 2, 3 (Teilfläche), 3/2 (Teilfläche), 13, 13/3-6, 15, 15/1-2, 16-18, 20, 20/1 (Teilfläche), 22, 24, 24/1-2, 25, 25/1-2, 26, 29, 30, 30/1, 31/1 (Teilfläche), 43/3, 44, 44/1, 46, 47 (Teilfläche), 47/1 (Teilfläche), 50 (Teilfläche), 56 (Teilfläche), 57, 146 (Teilfläche), 146/1 (Teilfläche), 258, 258/2-13, 258/15, 258/16,

258/17, 258/18-20, 260 (Teilfläche), 301.

Entwurfsverfasser: Architekten

Dipl. Ing. Bernd Jäger Dipl. Ing. Peter Jäger Franz-Josef-Strauß-Str. 2 82041 Oberhaching

Tel 089/6137904-0, Fax 089/613794-44

gefertigt am:
geändert am:

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

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für diesen Bebauungsplan

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
MD	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO), zulässig sind nur Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 - 7 BauNVO, Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
MI 1	Mischgebiet 1 (§ 6 BauNVO), gewerblicher Teil, zulässig sind nur Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 - 7 BauNVO, Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
MI 2	Mischgebiet 2 (§ 6 BauNVO), Teil für Wohngebäude, zulässig sind nur Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
MI 3	Mischgebiet 3 (§ 6 BauNVO), zulässig sind nur Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 7 BauNVO, Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
\$ = D	Es sind nur Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1, 2 und Nr. 4 bis 7 BauNVO zulässig, z. B. im ersten Vollgeschoß. Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Wohnen) sind nicht zulässig.
II = D,W	Zusätzlich zu den oben genannten Nutzungen sind hier auch Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Wohnen) zulässig, z.B. im zweiten Vollgeschoß.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), überbaubare Grundstücksflächen

	Baugrenze
	Baulinie
GRZ = 0,15	Grundflächenzahl z. B. 0,15
GR = 220 qm	Höchstzulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauN-VO, z.B. 220 qm
GFZ = 0,20	Geschoßflächenzahl, z. B. 0,20
GF = 600 qm	Höchstzulässige Geschoßfläche nach § 20 BauNVO, z. B. 600 qm
II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze z R 2

4. Mindestgröße für Baugrundstücke



Mindestgröße der Baugrundstücke 300 qm

Für Grundstücke, die vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans kleiner als die vorgegebene Mindestgröße waren, gelten die Festsetzungen über die Mindestgröße nicht. Die Fläche dieser Grundstücke darf jedoch nicht reduziert werden.

Grundstücke, die größer sind als die vorgegebenen Festsetzungen, können geteilt werden, wenn für jedes einzelne neue Grundstück die Festsetzungen über die Mindestgröße und das Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden.

- 5. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Auf den Grundstücken Flur Nr. 1, 18, 47, 50 und 56 sind je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig. Bei zwei Doppelhaushälften gilt das gesamte Doppelhaus als ein Wohngebäude; bei einer Hausgruppe ist pro Reihenhaus nur eine Wohneinheit zulässig.
- 6. Für das bestehende Hauptgebäude an der Tölzer Straße auf dem Grundstück Flur Nr. 18 (südlicher Teil) wird giebelständige Bebauung zur Tölzer Straße festgesetzt. Der Abstand des bestehenden Giebels des Wohnteils zur Tölzer Straße aus dem Bestand ist bindend. Die Gebäudebreite muß mindestens 10,5 m und die Gebäudelänge muß mindestens 25,0 m betragen.
- 7. Für die bestehenden Hauptgebäude entlang der Tölzer Straße auf den Grundstükken Flur Nr. 1, 47, 50 und 56 wird giebelständige Bebauung zur Tölzer Straße festgesetzt. Die Abstände der bestehenden Giebel der Wohnteile zur Tölzer Straße aus dem Bestand sind bindend. Die Gebäudebreite muß mindestens 12,0 m und die Gebäudelänge muß mindestens 25,0 m betragen.
- 8. Abgrenzung der unterschiedlichen Art, bzw. des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Auf den Grundstücken Flur Nr. 2, 13/3, 15/2, 16, 17, 18, 20, 25/2, 29, 258/2, 258/3, 258/4, 258/8, 258/16 und 258/18 20 kann die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise um mehr als 50 % überschritten werden.
- 10. + 10.0 + Maßangabe in Metern, z. B. 10 m
- B. HINWEISE
- 1. 258/7 Flurstücknummer, z.B. 258/7
- 2. bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein



bestehendes Hauptgebäude

4.



bestehendes Nebengebäude

- 5. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Dorfgebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 von tags 60 dB und nachts 50 dB werden im Bereich östlich und westlich der Tölzer Straße (St 2072) überschritten. Deshalb ist beim Bauvollzug in den Dorfgebieten bis zu einem Straßenabstand von 35 m auf den Lärmschutz gegenüber dieser Straße zu achten. Zur Sicherung des Lärmschutzes sind ieweils besondere Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Im Regelfall ist zum Bauantrag ein Schallschutzgutachten vorzulegen.
- 6. Im Bereich der Dorfgebiete westlich der Tölzer Straße, westlich der Schulstraße und südlich der Kurzstraße kann es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch die Freischankflächen auf dem Grundstück Flur Nr. 20 kommen.
- 7. HOLZVERARBEITENDER BETRIEB

Angabe der Nutzungsart, von der Emissionen ausgehen oder ausgehen können, z.B. holzverarbeitender Betrieb

8.

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

- 9. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
- 10. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind als Übergangslösung, bis zum Anschluß an die zentrale Kanalisation, in einer Mehrkammer-Absetzgrube gemäß DIN 4261 Teil 1 Nr. 6.1.1 mechanisch zu reinigen und über einen Sickerschacht gemäß DIN 4261 Nr. 6.4 in den Untergrund zu leiten.
- 11. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen, auf 12. denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist zu versickern. Wird Niederschlagswasser in ein ober- bzw. unterirdisches Gewässer eingeleitet, so ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt München erforderlich.
- 13. Sickeranlagen sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe der Sickerschächte soll die Tiefe von 5 m nicht überschreiten.
- 14. Es wird auf die Meldepflicht für aufgefundene Bodendenkmäler nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz) an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Landesamt für Denkmalpflege hingewiesen.
- 15. Bis zum Anschluß der Grundstücke an die gemeindliche Kanalisation verbleibt es bei der bisherigen Regelung mit 500 qm Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit.

16.

Grenze des geplanten und noch nicht rechtskräftigen Wasserschutzgebietes W III B für die Öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Grünwald

C. VERFAHRENSVERMERKE

 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02. November 1998 bis zum 02. Dezember 1998 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die zweite, eingeschränkte Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12. April 1999 bis zum 11, Mai 1999

 Die Gemeinde Straßlach-Dingharting hat diesen Bebauungsplan mit Beschluß des Gemeinderates vom 21. Juli 1999 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Straßlach-Dingharting, den 11. August 1999 in Vertretung

Thomas Doll 2. Bürgermeister

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte am 13. August 1999; dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gemäß § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB aufgenommen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 21. Juli 1999 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Straßlach-Dingharting, den 16. August 1999 In Vertretung

Thomas Doll

2. Bürgermeister

GEMEINDE STRAßLACH-DINGHARTING
BEBAUUNGSPLAN "STRAßLACH-SÜD"