

Planbezeichnung : **Gemeinde Straßlach-Dingharting**  
**Bebauungsplan für das Gebiet**  
**Straßlach-Untersfeld**  
**Ludwig-Thoma-Straße, Mittelweg, Urspringerstraße,**  
umfassend die Flur-Nummern 159, 159/1-13, 159/15-22, 160, 161, 162, 165, 165/2, 165/3, 216/7 (Teilfläche), 216/8, 216/13, 217/1, 219, 220, 223/1 (Teilfläche).

Entwurfsverfasser: **Architekten**  
**Dipl. Ing. Bernd Jäger**  
**Dipl. Ing. Peter Jäger**  
**Franz-Josef-Strauß-Str. 2**  
**82041 Oberhaching**  
**Tel 089/6137940, Fax 089/613794-44**

gefertigt am: 24. März 1994  
geändert am: 31. Mai 1995  
geändert am: 01. September 1995  
geändert am: 15. März 1996  
geändert am: 20. Januar 1999

## **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 allgemeine Wohngebiete,
- im Westen durch Allgemeine Wohngebiete (nördlicher Bereich) und durch Flächen für die Landwirtschaft (südlicher Bereich),
- im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft (westlicher Bereich), Flächen für den Gemeinbedarf (mittlerer Bereich) und Dorfgebiete (östlicher Bereich),
- im Osten durch allgemeine Wohngebiete.
- 1.3** Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Gebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt.
- 1.4** Im nördlichen und östlichen Bereich grenzt der Bebauungsplan „Straßlach-Mitte“ an den Geltungsbereich an.
- 1.5** Für das Bebauungsplangebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Straßlach für das Gebiet "Untersfeld" Nr. IV B/3 - BL 82/72, genehmigt

mit RE vom 18.01.1966 Nr. 136 - 15500 m 60. Dieser Bebauungsplan soll aufgehoben werden.

- 1.6 Andere Bebauungspläne (rechtsverbindlich oder in Aufstellung) grenzen an den Geltungsbereich nicht an.

## 2. Ziele des Bebauungsplans

- 2.1 Für das gesamte Gebiet wurde eine Bestandsaufnahme gemacht (siehe Anlage). Diese Bestandsaufnahme enthält die bestehenden Nutzungen, die Grundstücksgrößen, die Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO), die Grundflächenzahl 1 (§ 19 Abs. 2 BauNVO) und die Grundflächenzahl 1 + 2 (§ 19 Abs. 2 und 4 BauNVO). Diese Bestandsaufnahme zeigt, daß die vorhandene Art der baulichen Nutzung mit dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan übereinstimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in diesem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Straßlach mit einer GRZ von 0,40 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl wird jedoch teilweise durch Baulinien und Baugrenzen beschränkt, so daß sich für die einzelnen Grundstücke nach diesem Bebauungsplan stark unterschiedliche Grundflächenzahlen als Höchstwerte für eine zulässige Bebauung ergeben (z.B für Flur Nr. 216/8 eine GRZ von 0,13 und für Flur Nr. 161 eine GRZ von 0,27).

- 2.2 Der Bebauungsplan hat das Ziel, ausgehend von der jetzigen Bebauung und in Anlehnung an den Bestand der einzelnen Baugebiete, auch für die zukünftige Bebauung eine einheitliche städtebaulich sinnvolle Entwicklung zu sichern.

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

- Die bestehende Baudichte, insbesondere die Grundflächenzahl, soll gesichert werden. Es ist nur eine maßvolle zusätzliche Bebauung zugelassen, die sich vornehmlich am Bestand der einzelnen Gebiete orientiert. Extremwerte, wie sie im bestehenden Bebauungsplan zulässig waren, sollen vermieden werden. Gleichzeitig soll durch die Festsetzung der bereits vorhandenen GRZ und GFZ eine weitere Verdichtung im südlichen Bereich verhindert werden.
- Durch den Wegfall der Hochspannungsleitung im Bereich der Ludwig-Thoma-Straße und der Urspringerstraße sollen auch in diesem Gebiet zweigeschoßige Gebäude zugelassen werden. Dies entspricht auch der umliegenden bestehenden Bebauung.

## 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

- 3.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt den mittleren Bereich des Ortsteils Straßlach der Gemeinde Straßlach-Dingharting ohne die Bereiche, für die bereits ein Bebauungsplan besteht oder in Aufstellung ist.

- 3.2 Der Planungsumgriff hat ohne die vorhandenen Verkehrsflächen eine Größe von ca. 2,9 ha.

- 3.3 Das Bebauungsplangebiet ist zum größten Teil bebaut. Es sind im Allgemeinen nur Wohngebäude vorhanden, nur im südlichen Bereich befinden sich gemischtgenutzte Gebäude (Wohn- und Geschäftshäuser) mit Läden für den täglichen Bedarf und dem Filialbetrieb einer Bank.

## **4. Geplante bauliche Nutzung**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan wird das gesamte Gebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sollen nicht zugelassen werden, da diese Einrichtungen auch im bestehenden Bebauungsplan nicht zugelassen waren und die vorhandene Gebietsstruktur beeinträchtigen.

### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und in Einzelfällen auch der Geschosflächenzahl wurden aus dem Bestand entwickelt. Für Grundstücke, deren Grundflächenzahl, bzw. Geschosflächenzahl über dem Durchschnitt der umliegenden Bebauung liegen, wurden Einzelfestsetzungen getroffen (z.B. Flur Nr. 159/13 oder 159/16).

Generell wurden zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze festgesetzt. Dies entspricht der weitgehend der vorhandenen Bebauung im gesamten Bebauungsplanbereich.

Die Zahl der Wohneinheiten für Wohngebäude wurde mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Auch hier ist von der vorhandenen Bebauung ausgegangen worden. Damit soll der Bau von Mehrfamilienhäusern in vorhandenen Wohngebieten entgegengewirkt werden.

**4.3.** Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen für Baugrundstücke wurden aus der Bestandsaufnahme entwickelt. Damit soll einerseits den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes über die Mindestgrundstücksgrößen je Wohneinheit bis zum Anschluß an die gemeindliche Kanalisation Rechnung getragen werden, andererseits soll damit die vorhandene Gebietsstruktur erhalten und unerwünschte Grundstücksteilungen verhindert werden.

**4.4.** Auf bestimmten Grundstücken (siehe Festsetzung A.8) kann die festgesetzte Grundfläche durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise um mehr als 50 % überschritten werden (Auflistung in der Anlage zu Begründung). Hierbei handelt es sich um Grundstücke, bei denen im Bestand die Überschreitung von mehr als 50 % z.B. durch besonders lange Garagenzufahrten bereits vorhanden ist. Die Gemeinde Straßlach-Dingharting wird jedoch bei Neubauvorhaben auf diesen Grundstücken diese Überschreitung nur ausnahmsweise zulassen, um einer nicht erwünschten zusätzlichen Bodenversiegelung entgegenzuwirken.

Ausnahmsweise kann auch die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO bei Grundstücken mit einer GRZ von 0,15 um maximal 20 % erhöht werden, wenn dafür zum Ausgleich das zulässige zweite Vollgeschoß kein Vollgeschoß nach Art. 2 Abs. 5 BayBO ist. Hierdurch soll möglichen Wünschen nach einer größeren Nutzungsmöglichkeit im Erdgeschoß Rechnung getragen werden, ohne daß die Baukörper und die Gesamtnutzung der Gebäude größer werden. Diese Ausnahmeregelung beschränkt sich auf Grundstücke mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,15 nach § 19 Abs. 2 BauNVO, so daß die mögliche zusätzliche Bodenversiegelung verhältnismäßig gering sein wird.

## **5. Sonstiges**

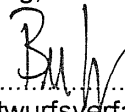
**5.1** Im Ostbereich des Plangebiets treten aufgrund des von der Grünwalder Straße (St 2072) einfallenden Verkehrslärms geringfügige Überschreitungen der schalltechni-

schen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 von tags 55 dB und nachts 45 dB auf. Ebenso muß im Nahbereich des Mittelwegs und der Burgstraße (Haupterschließungsstraßen) mit Pegelüberschreitungen gerechnet werden. Deshalb ist beim Bauvollzug bis zu einem Straßenabstand von 70 m von der Grünwalder Straße, sowie jeweils bei den straßennächsten Anwesen entlang des Mittelwegs und der Burgstraße auf den Lärmschutz zu achten. Zur Sicherung des Lärmschutzes sind jeweils besondere Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Im Regelfall ist zum Bauantrag ein Schallschutzgutachten vorzulegen. Pegelüberschreitungen durch die Stellplätze bei der Mehrzweckhalle und den Sportplatz sind ebenfalls nicht auszuschließen.

Im Bauvollzug sind Lärmauswirkungen der KFZ-Stellplätze bei der Mehrzweckhalle und des Sportplatzes bei Baugesuchen benachbarter Bauvorhaben zu berücksichtigen.

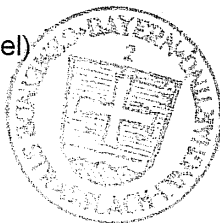
- 5.2 Die Versorgung des Bebauungsplangebiets ist durch die vorhandene Infrastruktur gesichert, da die vorhandene Grundflächenzahl nur bei Grundstücken mit einer GRZ unter 0,15 erhöht worden ist. Bei allen anderen Grundstücken wurde vom Bestand ausgegangen.
- 5.3 Erschließungsmaßnahmen und bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.
- 5.4 Das Bebauungsplangebiet liegt zum größten Teil im neuen Wasserschutzgebiet der Gemeinde Grünwald (Schutzzone III A). Sämtliche Neubauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Kanalisation anzuschließen. Bestehende Gebäude sind an die zentrale Kanalisation anzuschließen, sobald dies technisch möglich ist. Dieser Anschluß kann voraussichtlich im Herbst 1999 erfolgen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist zu versickern. In der künftigen Schutzzone III A des WSG Grünwald ist nur eine breitflächige Versickerung zulässig.
- 5.5. Die in der Anlage beigefügte Bestandsaufnahme ist im Januar 1994 erarbeitet worden. Zwischenzeitlich beantragte Bauvorhaben sind auf der Grundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplans genehmigt worden. Damit erscheint eine Überarbeitung der Bestandsaufnahme zum aktuellen Zeitpunkt entbehrlich.

Oberhaching, den 20. Januar 1999



.....  
Entwurfsverfasser

(Siegel)



Straßlach-Dingharting, den 30. März 1999



.....  
Wilhelm Streit  
1. Bürgermeister