

Planbezeichnung : **Gemeinde Straßlach - Dingharting**

Bebauungsplan

„Zum Wagner“

umfassend die Flur – Nr. 97 (Teilfläche), 99/2 (Teilfläche), 101 (Teilfläche), 102 (Teilfläche), 102/1, 104 (Teilfläche), 144 (Teilfläche), 238 (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:

24. Februar 1997

geändert am:

24. Oktober 1997

geändert am:

05. Mai 1998

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 In diesem Flächennutzungsplan wird der mittlere Teil des Bebauungsplangebiets als Dorfgebiet und die angrenzenden westlichen und östlichen Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Derzeit läuft das Verfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans, in dem das gesamte Bebauungsplangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt ist. Der Gemeinderat der Gemeinde Straßlach-Dingharting hat in seiner Sitzung vom 22.01.1997, beschlossen, den Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern. Derzeit läuft das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (Bürgerbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Anhörung der Träger öffentlicher Belange).
- 1.3 Nach den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans wird das Bebauungsplangebiet im Norden und Westen von Flächen für die Landwirtschaft, im Nordosten durch Grünflächen (Friedhof Großdingharting) und im Süden von einem Wohngebiet begrenzt.
- 1.4 Die mittlere Teilfläche liegt im Bereich des Bebauungsplans „Großdingharting“, der seit 11.07.1997 rechtskräftig ist. Dieser Bebauungsplan grenzt auch im Süden an das Bebauungsplangebiet an

2. Ziele des Bebauungsplans

2.1 Entsprechend den Vorgaben des Entwurfs der 11. Änderung des Flächennutzungsplans soll dieses Gebiet städtebaulich sinnvoll überplant werden, wobei die Art und das Maß der umgebenden Bebauung als Maßstab für die Planung dienen soll.

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

- Das nördlich der Deigstettner Straße liegende Gebiet soll durch die vorliegende Planung städtebaulich sinnvoll geordnet werden. Das ehemalige landwirtschaftliche Wohn- und Betriebsgebäude wird nur noch als Wohngebäude genutzt, eine Landwirtschaft wird seit Jahren in diesem Bereich nicht mehr betrieben.
- Durch die Planung einer intensiven Ortsrandeingrünung soll die Einbindung des allgemeinen Wohngebiets in die freie Landschaft sichergestellt werden.
- Der vorhandene Baumbestand soll, soweit dies möglich ist, erhalten und gesichert werden.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

3.1 Das Bebauungsplangebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Gemeindeteils Großdingharting nördlich der Deigstettner Straße und westlich der Straße zum Friedhof Großdingharting.

3.2 Der Planungsumgriff hat insgesamt eine Größe von ca. 0,63 ha einschließlich der Verkehrsflächen.

3.3 Das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. 1 m bis 2 m und war bisher als landwirtschaftliches Wohn- und Betriebsgebäude mit Garten genutzt worden.

3.4 Umweltproblematische Altlasten auf den neu zu bebauenden Flächen des Bebauungsplangebietes sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten, da das Gebiet bisher landwirtschaftlich genutzt wurde.

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

In Übereinstimmung mit dem Entwurf des Flächennutzungsplans wird das gesamte Gebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zugelassen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO. da in der umliegenden Bebauung nur Wohngebäude ohne Nutzungen vorhanden sind. Gartenbaubetriebe, soweit sie landwirtschaftliche Betriebe oder Gewerbebetriebe sind, und Tankstellen würden das vorhandene Ortsgefüge

durch die zu erwartende Grundstücksgröße und durch die Betriebsausübung erheblich stören.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

- 4.2.1** Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke haben eine Fläche von ca. 560 qm bis 1.480 qm. Vorgesehen ist eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 80 qm bis 215 qm, das entspricht einer Grundflächenzahl von 0,07 bis 0,15 und einer durchschnittlichen Grundflächenzahl von 0,13, sowie eine Geschoßfläche nach § 20 BauNVO von 160 qm bis 430 qm, das entspricht einer Geschoßflächenzahl von 0,14 bis 0,30 und einer durchschnittlichen Geschoßflächenzahl von 0,25.
- 4.2.2** Die Anzahl der Wohneinheiten wird für Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten und für das Einzelhaus mit maximal sechs Wohneinheiten festgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten in den Doppelhäusern entspricht der Bebauung südlich der Deigstettner Straße. Das Einzelhaus im östlichen Teilbereich nimmt den Maßstab der vorhandenen landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäude östlich des Bebauungsplangebiets auf. Um eine unerwünschte große Anzahl von kleinen Wohnungen in diesem Wohngebäude zu verhindern, wird hier die Anzahl der Wohneinheiten mit maximal sechs festgesetzt. Außerdem wurden zwei Vollgeschoße mit einer Wandhöhe von 7,10 m bzw. von 5,80 m, abfallend von Osten nach Westen zum Ortsrand hin festgesetzt. Dies entspricht der umliegenden Bebauung.
- 4.2.3** Auf allen Grundstücken (siehe Festsetzung A.3.4) kann die festgesetzte Grundfläche durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 450 qm auf der Parzelle 1 und um je 150 qm auf den Parzellen 2, 3, 4, 5, 6 und 7 überschritten werden. Ohne diese Festsetzung kann die Errichtung von Garagen, Tiefgaragen, Stellplätzen und Zufahrten durch die geringe Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO nicht sinnvoll ermöglicht werden. Die Gemeinde Straßlach-Dingharting wird jedoch bei allen Bauvorhaben grundsätzlich darauf achten, daß die Bodenversiegelung so gering wie möglich gehalten wird.

5. Verkehr und Erschließung

- 5.1** Das Baugebiet ist über die Deigstettner Straße und die innerörtlichen Erschließungsstraßen an die M 5 angeschlossen.
- 5.2** Durch die geringe Anzahl von zusätzlichen Gebäuden im nördlichen Bereich des Gemeindeteils Großdingharting sind keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen zu erwarten. Die Versorgung des Bebauungsplangebiets ist durch die vorhandene Infrastruktur gesichert.
- 5.3** Für den Gemeindeteil Großdingharting ist in den nächsten Jahren der Anschluß an den Abwasserkanal geplant. Die Planung für die Abwasserbeseitigung für den Gemeindeteil Großdingharting liegt vor und die Kanalkontingente der Stadt München sind vorhanden. Für alle Gebäude ist der Anschluß an diesen Kanal vorgesehen. Bis zur Anschlußmöglichkeit können die anfallenden häuslichen Abwässer über eine Kleinkläranlage entsorgt werden.
- 5.4** Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung gesichert. Ein Anschluß ist jederzeit möglich.

- 5.5 Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG, die Beseitigung der Abfälle ist durch die örtliche Müllabfuhr gesichert.
- 5.6 Erschließungsmaßnahmen und bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

6. Immissionsschutz

- 6.1. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes kann es durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie durch die im südöstlich gelegenen Dorfgebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zu Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen kommen.

7. Grünordnung

- 7.1 Der vorhandene Baumbestand soll, soweit er erhaltenswert ist, geschützt werden. Bei einer Ortsbegehung ist der erhaltenswerte Baumbestand zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes München erfaßt und in die Planzeichnung aufgenommen worden.
- 7.2 Bei der Auswahl der zu pflanzenden Bäume wurde insbesondere auf die Auswahl heimischer Bäume und Gehölze geachtet.

7.3 Versiegelung

Bestand	Verkehrsflächen, Gebäude ca. 1.225 qm x Abflußbeiwert 0,95	=	1.164 qm
	Grünflächen ca. 5.075 qm x Abflußbeiwert 0,05	=	254 qm
	Summe Bestand Gesamtversiegelung	=	1.418 qm
Neuplanung	Bebauung einschl. Garagen (Dächer über 15°) ca. 1.157 qm x Abflußbeiwert 1,00	=	1.157 qm
	Verkehrsflächen ca. 675 qm x Abflußbeiwert 0,90	=	608 qm
	Stellplätze und Zufahrten (wasserdurchlässig) ca. 296 qm x Abflußbeiwert 0,50	=	148 qm
	private Gärten ca. 4.170 qm x Abflußbeiwert 0,05	=	209 qm
	Summe Neuplanung Gesamtversiegelung	=	2.122 qm

Bebauungsplan "Zum Wagner"

Neuplanung

Geschoßfläche und GFZ nach BauNVO § 20
 Grundfläche und GRZ nach BauNVO § 19, Abs. 2

= GF
 = GR 1

Neuplanung

Parzelle	Nettobaufläche	GFZ	GF	GRZ 1	GR 1
1	1.450 qm	0,30	430 qm	0,15	215 qm
2	560 qm	0,29	160 qm	0,14	80 qm
3	600 qm	0,27	160 qm	0,13	80 qm
4	560 qm	0,29	160 qm	0,14	80 qm
5	600 qm	0,27	160 qm	0,13	80 qm
6	600 qm	0,33	200 qm	0,17	100 qm
7	1.480 qm	0,14	200 qm	0,07	100 qm
GESAMT	5.850 qm	0,25	1.470 qm	0,13	735 qm

Architekten

Dipl. Ing. Bernd Jäger

Dipl. Ing. Peter Jäger

Franz-Josef-Strauß-Str. 2

82041 Oberhaching

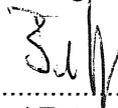
Tel 089/613794-0 Fax 089/613794-44

Das Ausgleichsdefizit von ca. 704 qm wird im Rahmen des Landschaftsplans, der im Entwurf vom Dezember 1993 der Landschaftsarchitektin Irene Burkhardt, Freising, vorliegt, sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt München dargestellt und bezeichnet werden.

8. Sonstiges

- 8.1. Für die Neubebauung wird ein privater Kinderspielplatz für drei- bis sechsjährige Kinder im nordwestlichen Bereich der Parzelle 1 ausgewiesen.
- 8.2. Von der 110 kV-Leitung, die den Bebauungsplanbereich im Westen tangiert, gehen elektromagnetische Felder aus.
- 8.3. Die Voraussetzungen für die Nutzung der Sonnenenergie sind am gegebenen Standort und durch die generelle Südausrichtung der Dächer bei den bestehenden und geplanten Wohn- und Nebengebäuden besonders günstig. Im Sinne der Ressourcenschonung, der Entlastung der Umwelt von Luftschadstoffen, sowie damit auch als Schutz vor schädlichen Emissionen, wird ein wirtschaftlich zumutbares Mindestmaß der aktiven thermischen Solarenergienutzung empfohlen.

Oberhaching, den 05. Mai 1998



.....
(Entwurfsverfasser)



Straßlach-Dingharting, den **15. SEP. 1998**



.....
(1. Bürgermeister)