

Gemeinde

Straßlach-Dingharting

Lkr. München



Bebauungsplan

Holzhausen

1. Änderung und Erweiterung für den
Teilbereich „Westlich der Keltenschanze“

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeiter

Bauer/Dörr/Knözinger

Aktenzeichen

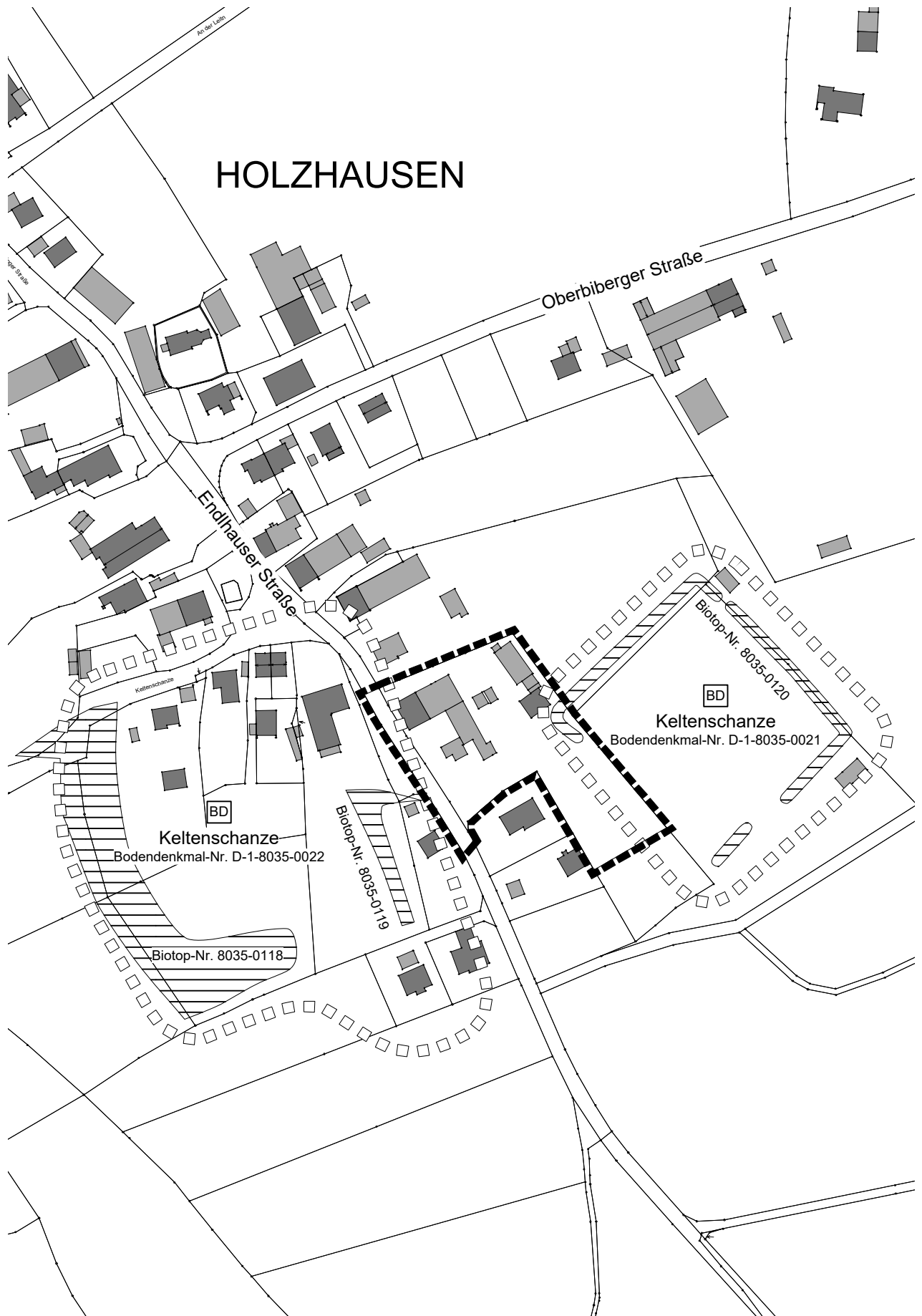
STR 2-34

Plandatum

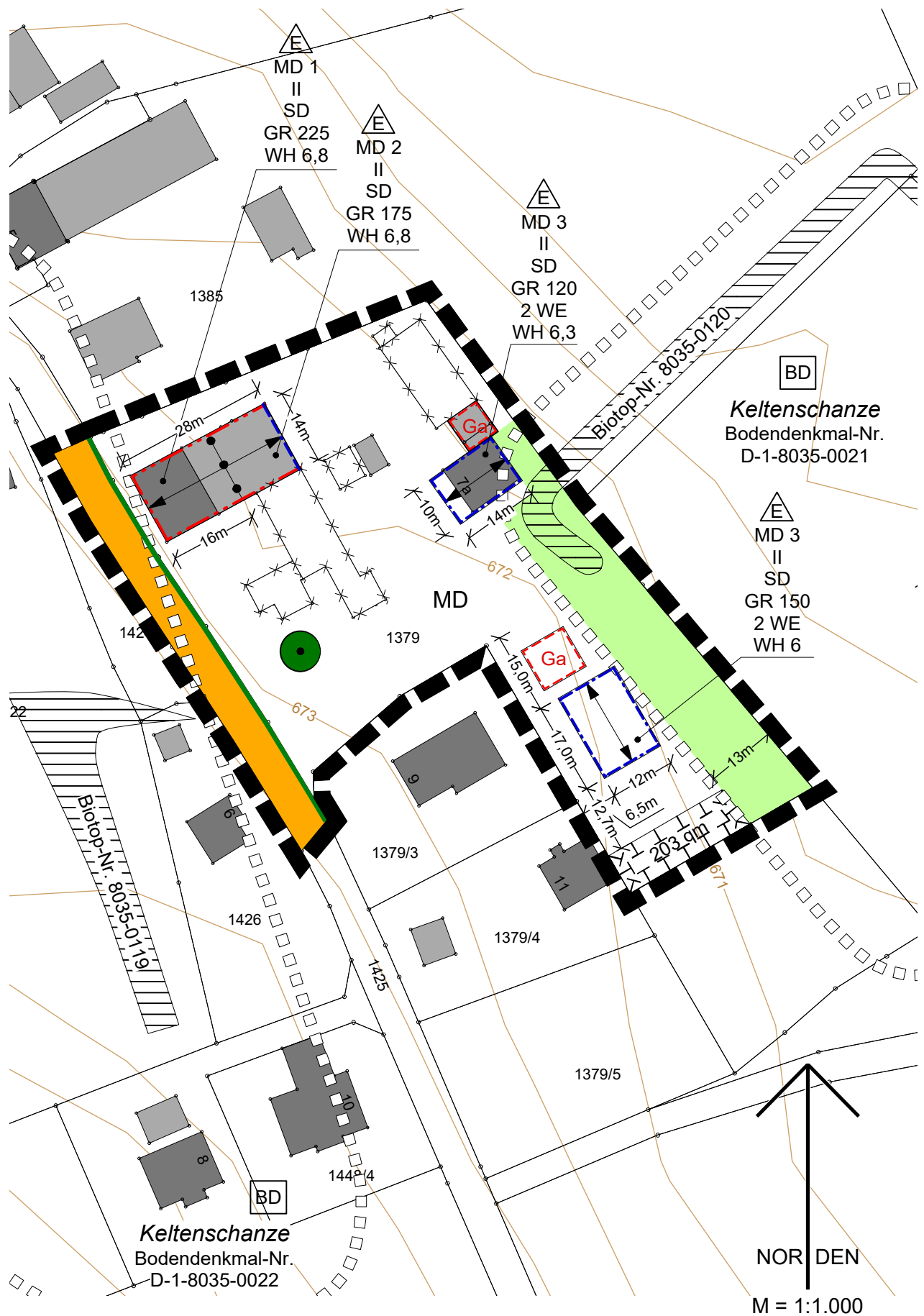
19.12.2018 (Entwurf)

Satzung

Gemeinde Straßlach-Dingharting erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB– Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:2.500. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2018.

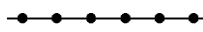


Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 07/2018
 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Dieser Änderungsbebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Holzhausen i.d.F. vom 17.12.2003.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **MD** Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO mit folgender Gliederung:
- 2.1.1 **MD 1** Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 7 BauNVO sind zulässig.
- 2.1.2 **MD 2** Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie § 5 Abs. 2 Nr. 4 bis 7 BauNVO sind zulässig.
- 2.1.3 **MD 3** Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO sind zulässig.
- 2.1.4 Folgende nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 bis 9 BauNVO zulässigen Nutzungen und nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2
- 3.2 **GR 150** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 150 m²
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die Grundfläche von Terrassen, Balkonen und Vordächern um 25 v.H. überschritten werden.

- 3.4 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 v. H. überschritten werden.
Ausnahmsweise kann die festgesetzte Grundfläche höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden, wenn dies für die notwendigen Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten und für landwirtschaftliche oder gewerbliche Lagerflächen erforderlich ist.
- 3.5 **WH 6** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.6 **2 WE** Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden z.B. 2.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 4.2  nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3  Baulinie
- 4.4  Baugrenze
- 4.5 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch ortsübliche Dachüberstände, sowie durch Balkone um bis zu 1,25 Meter an der Giebelseite und um bis zu 1,1 Meter an der Traufseite und durch Terrassen um bis zu 3 Meter über die gesamte Giebelbreite und bis zu einer Breite von max. 5 m an der Traufseite überschritten werden.
- 4.6 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Garagen
Dachneigung wie Hauptgebäude 20° bis 27°

Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

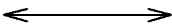
- 5.2 Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, davon mindestens ein Stellplatz in einer Garage.
- 5.3 Offene Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) bis zu einer Größe von 20 m² sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundfläche ist zu beachten.

Ausnahmsweise können Nebenanlagen bis zu einer Größe von 60 m² auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn diese für die landwirtschaftliche Nutzung erforderlich sind.

- 5.4 Für Garagenzufahrten und offene Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig

- 6.1.1  festgesetzte Firsrichtung

- 6.1.2 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 20° - 27°. Innerhalb eines Bauraumes sind die Dachneigungen einheitlich zu wählen.

- 6.1.3 Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 6.2 Als Dacheindeckung bei Haupt- und Nebengebäuden sind nur ziegelrote Tonziegel, Dachsteine oder ähnlich wirkende Materialien zulässig. Dachrinnen, Fallrohre und sonstige Verblechungen sind in Kupfer, Titanzinkblech oder gestrichenem Zinkblech auszuführen.

- 6.3 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.

- 6.4 Für Außenwände sind nur glatt verputzte, gestrichene Mauerflächen oder senkrecht holzverschaltete Flächen zulässig. Es sind nur glatte Putzflächen zulässig.

- 6.5 Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallenen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen, sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche

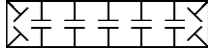
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie

8 Grünordnung und Einfriedungen

- 8.1  zu erhaltender Baum, bei Ausfall durch einen autochthonen Laubbaum, 1. Wuchsordnung, Hochstamm mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm, zu ersetzen

- 8.2  private Grünfläche

Unzulässig sind sämtliche bauliche Anlagen, wie z.B. Terrassen, Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser), offene Stellplätze, Spielgeräte, etc.

- 8.3  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Innerhalb der Umgrenzung sind 4 Obstbäume alter regionaltypischer Sorten als Hochstamm in der Pflanzqualität 3xv, STU 16 - 18 zu pflanzen. Die Mahd ist mindestens einmal jährlich ab dem 15. Juni durchzuführen. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen. Rindenkalkung und –säuberung sowie die Beseitigung von Totholz – ausgenommen aus Gründen der Verkehrssicherung – sind unzulässig. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt. Die Ausgleichsfläche darf lediglich in Angrenzung zu Baugrundstücken eingefriedet werden.

- 8.4 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m auszuführen. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind auch Sockel zulässig.
- 8.5 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.
- 8.6 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig

9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Bodendenkmal mit Nummerierung
- 2  Biotopkartierung (Flachland) mit Nummerierung

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3 1379 Flurstücksnummer, z. B. 1379
- 4 Im Falle einer Grundstücksteilung ist die Erschließung der Hinterliegergrundstücke durch entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dinglich zu sichern.
- 5  bestehende Bebauung
- 6  geplante Bebauung
- 7  abzubrechende Bebauung
- 8  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN
- 9 Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Verdunstung/ Versickerung zu bringen.
- 10 Denkmalschutz
Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG.
- 11 Grünordnung
 - 11.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
 - 11.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
 - 11.3 Artenschutz
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung
07/2018. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnach-
weis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind
etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Straßlach-Dingharting, den

.....
Erster Bürgermeister Hans Sienerth

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.12.2017 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2018 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.09.2018) hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. *Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom) hat in der Zeit vom bis stattgefunden.*
4. *Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.*
5. *Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.*
6. *Die Gemeinde Straßlach-Dingharting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.*

Straßlach-Dingharting, den

(Siegel)

Erster Bürgermeister Hans Sienerth

7. *Ausgefertigt*

Straßlach-Dingharting, den

(Siegel)

Erster Bürgermeister Hans Sienerth

8. *Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.*

Straßlach-Dingharting, den

(Siegel)

*.....
Erster Bürgermeister Hans Sienerth*