

Planbezeichnung :

Gemeinde Straßlach - Dingharting

Bebauungsplan

„Ebertshausen“

1. Änderung und Erweiterung

umfassend die Flur – Nr. 1107/8

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:

12. Oktober 2005

geändert am:

10. Juli 2006

geändert am:

29. November 2006

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

S A T Z U N G

A. FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

- 1.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Erweiterungsgebiet wird als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Zulässig sind nur Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 7 BauNVO, Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO und Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1. **II** Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, z.B. **zwei**

3.2. **WH = 5,50** Die Wandhöhe, gemessen von der festgelegten Oberkante des Fertigbodens im Erdgeschoß (siehe Festsetzung A.4.5) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf höchstens 5,50 m betragen.

3.3. **GR = 175** Zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, **175 m²**

3.4. **GF = 300** Zulässige Geschoßfläche nach § 20 BauNVO, **300 m²**

3.5. Die Grundfläche der Festsetzung A.3.3 darf durch Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um höchstens 155 m² überschritten werden.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

4.1. Es wird offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt

4.2.  Baugrenze

4.3.  nur Einzelhaus zulässig

4.4. **2 WE** Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. **zwei**

4.5. Die Oberkante des Fertigbodens im Erdgeschoß des Wohngebäudes wird auf 671,00 m über Normalnull festgesetzt.

4.6.  Flächen für Garagengebäude, Dachneigung wie Hauptgebäude 20° bis 27°. Garagengebäude sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb des Bauraumes zulässig.

4.7.  Flächen für Nebengebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Dachneigung wie Hauptgebäude 20° bis 27°. Nebengebäude sind nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb des Bauraums zulässig, ausgenommen Kompostanlagen und gedeckte Freisitze. Die Nebengebäude sind erdgeschoßig in Holzbauweise auszuführen.

4.8. Balkone dürfen bis zu einer Tiefe von höchstens 1,25 m an der Giebelseite und einer Tiefe von höchstens 1,10 m an der Traufseite auch über die vorgegebenen Baugrenzen hinaus errichtet werden.

4.9. Gebäudevorbauten aus Glas, z.B. Veranden oder Wintergärten sind ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von höchstens 1,50 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese baulichen Anlagen werden auf die festgesetzte Grundfläche nach der Festsetzung A.3.3 angerechnet.

4.10. Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, davon ein Stellplatz in einer Garage. Erforderliche Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die übrigen zulässigen Nutzungen sind die Mittelwerte der Bekanntmachung über den Vollzug der Art. 62 und 63 (jetzt Art. 52 und 53) BayBO des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 12.02.1978, Anlage zu Abschnitt 3, MABl. S. 181, maßgebend.

5. BAULICHE GESTALTUNG

5.1.  Hauptfirstrichtung, zwingend, Satteldach, Dachneigung 20° bis 27°. Innerhalb eines Bauraumes ist die Dachneigung in der vorgegebenen Bandbreite frei wählbar, jedoch ist die

Dachneigung innerhalb eines Bauraumes einheitlich zu wählen.

- 5.2. Es gilt die „Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestalt der Gemeinde Straßlach-Dingharting“ in der Fassung vom 22.10.1996, zuletzt geändert durch Satzung vom 05.07.2004.
- 5.3. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoß zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht selbstleuchtend sein. Werbeanlagen dürfen jedoch nicht an Einfriedungen und nicht höher als 2,50 m über Gelände an Gebäuden angebracht werden.
- 5.4. Garageneinfahrten, sowie Stellplätze und deren Zufahrten sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine) oder mit durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

6. FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND GRÜNORDNUNG

- 6.1. Je angefangene 300 m² Gesamtgrundstücksfläche ist ein großkroniger Baum heimischer Art zu pflanzen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandeingrünung wird nicht auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.

- 6.2. Fensterlose Gebäude- und Garagenwände sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Zulässige Arten für Fassadengrün:

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Clematis vitalba	Heimische Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Vitis vinifera	Weinrebe, robuste Sorte

- 6.3.  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Private Grünfläche, Ortsrandeingrünung durch Feldgehölzpflanzungen mehrreihig).

- 6.4. Grundsätzlich sind bei der Gestaltung der privaten Grünflächen und der Ortsrandeingrünung bevorzugt einheimische Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden. Zulässige Arten:

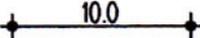
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Rainweide
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Weitere Arten bis zu 15 % der Gesamtpflanzmenge sind an den Innenseiten der Pflanzungen zulässig.

- 6.5. Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu pflanzenden Bäume sind artenentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist artenentsprechend nachzupflanzen.
- 6.6. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose Holzzäune mit einer Höhe von höchstens 0,80 m zulässig.

- 6.7. Zwischen den Grundstücken und an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Stahlrohrstützen mit einer Höhe von höchstens 0,80 m zulässig.

7. SONSTIGES

- 7.1.  Maßangabe in Metern

- 7.2.  Mindestgrundstücksgröße des Baugrundstücks 1.000 m²

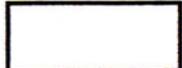
- 7.3. Ansonsten verbleibt es bei den Festsetzungen des seit 20.03.1998 rechtskräftigen Bebauungsplans „Ebertshausen“ der Gemeinde Straßlach-Dingharting. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ebertshausen“ gelten für dessen Geltungsbereich unverändert weiter.

B. HINWEISE

1. **1107/8** Flurstücknummer, z.B. 1107/8

2.  bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein

3.  bestehendes Haupt- oder Nebengebäude

4.  vorgeschlagener Baukörper

5. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, sind nach Art. 8 DschG (Denkmalschutzgesetz) meldepflichtig.

6. Sämtliche Bauvorhaben im Bebauungsplanbereich werden an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Endhauser Gruppe angeschlossen. Der Anschluß hierfür hat bis zur Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben zu erfolgen.

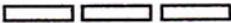
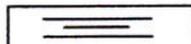
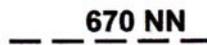
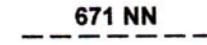
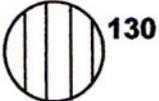
7. Für häusliche Abwässer sind mechanische Abwasserreinigungsanlagen mit biologische Nachreinigung vorzusehen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

8. Hinweis zur Niederschlagswasserbehandlung:

Das Oberflächenwasser muß auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen (auf Verkehrs- und Parkplatzflächen) sind zu versickern. Zur Erhaltung eines möglichst natürlichen Wasserkreislaufs mit Vermeidung eines unerwünschten Anstiegs des Grundwasserspiegels ist dabei auf eine hohe Verdunstung, vermehrte Rückhaltung und weitestgehende Reinigung des Niederschlagswassers zu achten. Dazu ist das Niederschlagswasser grundsätzlich oberirdisch über die sogenannte belebte Oberbodenzone (begrünte Flächen, Mulden, Sickerbecken) zu versickern. Unterirdische Versickerungsanlagen (Rohrigolen, Sickerschächte) dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen und dann mit entsprechender Vorreinigung (z.B. Absetzanlagen, Filter) zur Anwendung kommen.

9. Über die Zulässigkeit von geplanten Entwässerungseinrichtungen muß entweder in einem Wasserrechtsverfahren nach Art. 17 BayWG entschieden werden oder die Zulässigkeit ergibt sich aus Art. 33 BayWG, d.h. bei Einhaltung der Anwendungsvoraussetzungen und Anforderungen der „Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV)“ vom 01.02.2000 zum schadlosen Versickern von Niederschlagswasser sowie der dazugehörigen „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW)“ ist die Versickerung von einer wasserrechtlichen Genehmigung befreit.

10. Sickeranlagen sind nach dem ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M153 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe der Sickerschächte soll die Tiefe von 5 m nicht überschreiten.
11. Fernmelde- und Stromanschlußkästen sind auf Privatgrund unmittelbar hinter der Straßenbegrenzungs- bzw. der Einfriedungslinie zu errichten.
12. Strom- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
13. 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.
14. 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.
15.  Grenze des seit 20.03.1998 rechtskräftigen Bebauungsplans „Ebertshausen“ der Gemeinde Straßlach-Dingharting
16. Für jedes Bauvorhaben ist zusammen mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan mit vorhandenem Bestand entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplans vorzulegen.
17. Durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen kommen. Zusätzlich wird auf eine mögliche Erweiterung benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe z.B. durch eine Aufstockung der Viehbestände hingewiesen.
18.  Feuchtbiotop, geschützter Lebensraum für Amphibien ausserhalb des Erweiterungsgebietes
19.  Gewässer, Dorfweiher ausserhalb des Erweiterungsgebietes
20.  Höhenlinien des Vermessungsamtes Wolfratshausen der Geländeaufnahme aus dem Jahr 1896, z. B. 670 m über NN
21.  Höhenlinien gemäß Aufmaßplan des IB Bendel vom 26.09.2005, z. B. 671 m über NN innerhalb des Erweiterungsgebietes
22.  Schützenswerter Baum mit Nummernangabe, z.B. 130 gemäß „Kartierung schützenswerter Bäume in der Gemeinde Straßlach-Dingharting“ der Landschaftsarchitektin Irene Burkhardt vom 06.12.2002 außerhalb des Erweiterungsgebietes
- | | |
|-----|------------|
| 128 | Bergahorn |
| 129 | Bergahorn |
| 130 | Stieleiche |

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12. Oktober 2005 hat in der Zeit vom 13. März 2006 bis einschließlich 13. April 2006 stattgefunden.

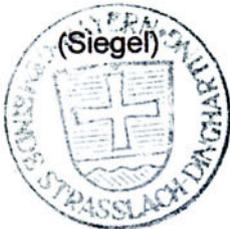
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10. Juli 2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. September bis einschließlich 11. Oktober 2006 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 10. Juli 2006 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. September 2006 bis einschließlich 11. Oktober 2006 öffentlich ausgelegt.



Straßlach, den 01. Februar 2007

Dr. Walter Brandl
1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Straßlach-Dingharting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29. November 2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29. November 2006 als Satzung beschlossen.



Straßlach, den 01. Februar 2007

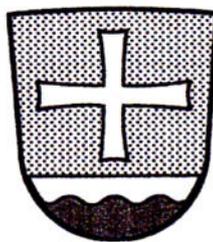
Dr. Walter Brandl
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 02. Februar 2007 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.



Straßlach, den 05. Februar 2007

Dr. Walter Brandl
1. Bürgermeister



GEMEINDE STRAßLACH-DINGHARTING

**BEBAUUNGSPLAN „EBERTSHAUSEN“
1. Änderung und Erweiterung**