

Planbezeichnung : **Gemeinde Straßlach - Dingharting**

Bebauungsplan

„Frankenstraße“

umfassend die Flur – Nummern 171/2 (Teilfläche),
215/1, 215/2, 215/3, 215/4 und 215/5.

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: 20. September 1998
geändert am: 22. September 1999
geändert am: 10. Mai 2000

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 das gesamte Bebauungsplangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren soll die 12. Änderung des Flächennutzungsplans laufen, in dem das gesamte Bebauungsplangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt wird. Der Gemeinderat der Gemeinde Straßlach-Dingharting hat in seiner Sitzung vom 30.06.1998 beschlossen, den Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern.
- 1.3 Nach den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans einschließlich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Bebauungsplangebiet im Norden, Osten und Süden von Wohnbauflächen und im Westen von Flächen für die Landwirtschaft begrenzt.
- 1.4 Im Norden, Süden und Osten grenzen die Bebauungspläne „Straßlach-Nord“, „Hugo-Hofmann-Straße-Mitte“ und „Straßlach-Mitte“ an das Plangebiet an. In diesen Bebauungsplänen wird die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO in überwiegenderem Maß mit 0,15 festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird in diesen Bebauungsplänen als reines Wohngebiet oder allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Ziele des Bebauungsplans

- 2.1 Da das Bebauungsplangebiet von drei Seiten durch Wohnbauflächen begrenzt ist und durch die vorhandene Frankenstraße bereits erschlossen ist, 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:

- Mit der geplanten Bebauung westlich der Frankenstraße sollen die vorhandenen Wohnbauflächen städtebaulich sinnvoll abgerundet werden.
- Mit der Ausweisung von Bauflächen entlang der Frankenstraße ohne die Planung weiterer Erschließungsstraßen nach Westen soll sichergestellt werden, daß keine weitere zusätzliche Bebauung in die freie Landschaft entstehen kann.
- Durch die Planung einer intensiven Ortsrandeingrünung soll die Einbindung des allgemeinen Wohngebiets in die freie Landschaft sichergestellt werden.
- Der vorhandene Baumbestand im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebiets soll erhalten und gesichert werden.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

3.1 Das Bebauungsplangebiet liegt im nördlichen Bereich des Gemeindeteils Straßlach an der westlichen Seite der Frankenstraße zwischen Hugo-Hofmann-Straße und Burgstraße.

3.2 Der Planungsumgriff hat ohne die bereits vorhandenen Verkehrsflächen der Frankenstraße insgesamt eine Größe von ca. 6.786 qm.

3.3 Das Gelände fällt von Süden nach Norden auf einer Länge von ca. 160 m um ca. 6 m ab und ist bisher landwirtschaftlich 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 der 12. Änderung 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 im allgemeinen nur Wohngebäude ohne Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorhanden sind. Die den Bedürfnissen der Bewohner dienenden Läden und Einrichtungen sind nur ca. 200 bis 300 m entfernt im Ortszentrum des Gemeindeteils Straßlach vorhanden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

- 4.2.1 Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser haben in etwa eine Fläche von je ca. 1.350 qm. Vorgesehen ist eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 200 qm je Einzel- und Doppelhaus. Das entspricht einer durchschnittlichen Grundflächenzahl von 0,15. Bei zweigeschoßiger Bebauung mit einer Geschoßfläche nach § 20 BauNVO von 400 qm entspricht dies einer durchschnittlichen Geschoßflächenzahl von 0,29.
- 4.2.2 Die Anzahl der Wohneinheiten wird für Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt. Damit soll der Bau von Mehrfamilienwohnhäusern verhindert werden, die sich nicht in die bereits vorhandene Struktur der angrenzenden Wohngebiete einfügen würden. Auch ist die vorhandene verkehrliche Erschließung mit Wohnstraßen für eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern nicht geeignet. Außerdem wurden zwei Vollgeschoße mit einer Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt. Dies entspricht der umliegenden Bebauung. Mit der Erhöhung der Wandhöhe gegenüber anderen benachbarten Bebauungsplänen von 6,30 m auf 6,50 m soll auch dem abfallenden Gelände Rechnung getragen werden.
- 4.2.3 Auf allen Grundstücken (siehe Festsetzung A.3.5) kann die festgesetzte Grundfläche durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 130 qm überschritten werden. Ohne diese Festsetzung kann die Errichtung von Garagen, 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 Hugo-Hofmann-Straße und die Burgstraße an die innerörtlichen Erschließungsstraßen und an die Staatsstraße 2072 angeschlossen.
- 5.2 Durch die geringe Anzahl von zusätzlichen Gebäuden im nördlichen Bereich des Gemeindeteils Straßlach sind keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen zu erwarten. Die Versorgung des Bebauungsplangebiets ist durch die vorhandene Infrastruktur gesichert.
- 5.3 Für den Gemeindeteil Straßlach ist bereits der Abwasserkanal gebaut. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.
- 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.

Die Grundstücksfläche aller Grundstücke beträgt insgesamt ca. 6.786 qm, so daß sich eine Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO von 0,24 ergibt.

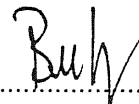
Nach der Matrix der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen ist das zu bebauende Gebiet als Grünland Typ B (Grundflächenzahl 1 und 2 unter 0,35) mit einem Feldfaktor von 0,35 zu bewerten. Damit ergibt sich eine Ausgleichsfläche von
516 qm x 0,35 = 181 qm.

Mit dieser Ausgleichsfläche von 181 qm wird das Grundstück Flur Nr. 203 der Gemarkung Straßlach belastet. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Straßlach-Dingharting. Diese Fläche wurde bereits von der Gemeinde Straßlach-Dingharting und dem Landratsamt München besichtigt. Nach Ansicht des Landratsamtes München eignen sich die Flächen als Ausgleichsflächen. Diese Fläche ist als Biotop Nr. 7935-21 kartiert und dringend verbesserungsbedürftig. In einem zu errichtenden Ökokonto wird diese Ersatzfläche fixiert werden und in dem A/E-Erhebungsbogen an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.

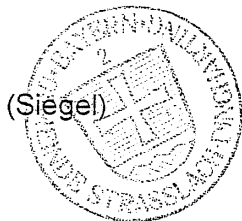
9. Sonstiges

- 9.1. Für die Neubebauung wird kein Kinderspielplatz ausgewiesen, da in der Regel davon ausgegangen werden kann, daß die privaten Gartenflächen als Spielplatz für drei- bis sechsjährige Kinder ausreichen. Die allgemein zugänglichen Sport- und Spielflächen in der Umgebung des Rathauses liegen ca. 250 m vom Bauungsplangebiet entfernt und sind über verkehrsarme Wohnstraßen erreichbar.
- 9.2 Die Voraussetzungen für die Nutzung der Sonnenenergie sind am gegebenen Standort und durch die hauptsächliche Süd- bzw. Westausrichtung 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 Emmissionen, wird ein wirtschaftlich zumutbares Mindestmaß der aktiven thermischen Solarenergienutzung empfohlen.

Oberhaching, den 10. Mai 2000



.....
(Entwurfsverfasser)



Straßlach-Dingharting, den 19. 12. 00



.....
(1. Bürgermeister)