

GEMEINDE STRABLACH-DINGHARTING, LANDKREIS MÜNCHEN, REG.  
BEZ. OBERBAYERN

**BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mitterstraßweg" der Gemeinde Straßlach-Dingharting, Landkreis München, westlich des Mitterstraßweges, umfassend die Grundstücke Fl. Nr. 251, 248, 245 (teilweise), 240 (teilweise), 241 (teilweise), 242 (teilweise), und 239 (teilweise)

Die Übereinstimmung der vor-/umstehenden  
Abschrift (Ablichtung usw.) mit der .....  
..... *Original* .....  
(genaue Bezeichnung der Urkunde)  
wird hiermit amtlich beglaubigt.  
Die Beglaubigung dient der Vorlage bei .....  
.....  
(Behörde)

Straßlach, den 25. AUG. 1992  
Gemeinde Straßlach-Dingharting

I.A.



**Entwurfsverfasser**

**BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GMBH**

**- Raumordnung -**

**Widenmayerstraße 3, 8000 München 22**

## **1. Städtebauliche Situation**

Der Planbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mitterstraßweg" mit einer Gesamtgröße von ca. 3.0 ha liegt etwa 400 m westlich des Ortskernes von Straßlach und etwa 150 m nördlich der nächsten Wohnbebauung "Am Anger".

Es handelt sich um ein vollkommen ebenes Gelände, das zum größten Teil bereits bebaut ist.

Gemäß § 35 Baugesetzbuch ist das Gebiet derzeit dem Außenbereich zuzuordnen.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

Die Gemeinde Straßlach–Dingharting verfügt über einen rechtverbindlichen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1983.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist darin nur zum Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Nachdem gem. § 8 (2) BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, hat der Gemeinderat beschlossen, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes den Flächennutzungsplan zu ändern.

Ziel der Änderung ist es, für die vorgesehenen Erweiterungsabsichten im Norden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

## **3. Erfordernis der Planaufstellung**

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Fa. Elastogran das Gelände in nördliche Richtung zu erweitern, um einerseits die notwendigen baulichen Betriebserweiterungen realisieren zu können, und andererseits ausreichend Stellflächen für die Beschäftigten zu schaffen.

Die Planaufstellung begründet sich gem. § 1 BauGB, wonach die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieser Tatbestand ist hier gegeben.

Die Fa. Elastogran hat bereits die notwendigen Erweiterungsflächen erworben.

## **4. Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über den Mitterstraßweg, der bis zur südlichen Baugebietsgrenze bereits voll ausgebaut ist.

In Richtung Norden ist der weitere Ausbau geplant.

Die Fahrbahnbreite soll ca. 5.0 m betragen mit einem 1.5 m breiten Fußweg auf der Westseite.

Auf der Ostseite soll ein ca. 3.0 m breiter Grünstreifen mit Baumbepflanzung als Straßenbegleitgrün angelegt werden.

## 5. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind die im Abs. 2 Nr. 1–3 und Abs. 3 Nr. 1–2 aufgeführten Nutzungen.  
Bezogen auf das gesamte Baugrundstück einschließlich der geplanten Stellplätze wird die Grundflächenzahl mit 0.4 festgesetzt.  
Die Geschoßflächenzahl wird mit 1.4 festgesetzt.

## 6. Immissionsschutz

Im Süden schließt an das Gewerbegebiet (GE), getrennt durch eine ca. 130 m breite landwirtschaftliche Nutzfläche, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) an.

Bei voller Ausschöpfung eines für GE üblichen flächenbezogenen Schalleistungspegels von 60 dB (A) läßt dies nachts Konflikte und schädliche Umwelteinwirkungen für das schutzbedürftige Wohngebiet erwarten.

Um nun einen ausreichenden Schutz der Nachbarschaft sicherzustellen, ist für das Baugebiet eine lärmmäßige Nutzungsbeschränkung hinsichtlich des Nachtbereichs festgesetzt (vgl. B. 2.1 der Festsetzungen durch Text).

Die darin aufgeführte Nutzungsbeschränkung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels von max. 54 dB (A) bezieht sich sowohl auf die anlagebedingten Betriebsgeräusche als auch auf den dazugehörigen Fahrverkehr innerhalb des Geländes.

Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen (Mitterstraßweg), die außerhalb des Betriebsgeländes verursacht werden, sind den Anlagen nicht zuzurechnen, und bleiben daher bei der Bemessung des flächenbezogenen Schalleistungspegels von 54 dB (A) außer Betracht.

## 7. Grünordnung

Aufgrund der Lage des Baugebietes im Außenbereich und der damit bestehenden Auswirkung auf den umgebenden Natur- und Landschaftsraum, kommt den Belangen der Grünordnung besondere Bedeutung zu.

Für das Baugebiet ist eine intensive Eingrünung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Im Süden, Westen, Norden und Osten sind hierzu Pflanzstreifen mit Pflanzgebot zur Ortsrand- und Baugebieteingrünung und als Schutzpflanzung festgesetzt.

Parallel zum Mitterstraßweg ist auf der Ostseite ein ca. 3 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit Baumbepflanzung (Eschen) ebenfalls als Pflanzgebot festgesetzt.

Die Herstellung der Stellflächen im Norden soll in landschaftsgebundener Art und Weise ausgeführt werden.

Zur besseren Einbindung des Parkplatzes (144 Stellplätze) in den Landschaftsraum ist eine Tieferlegung um mind. 0.30 m unter das Niveau des angrenzenden natürlichen Geländes und des Mitterstraßweges vorgesehen.

Für die innere Durchgrünung des Baugebietes wurde festgesetzt, daß mind. 15 % der Fläche des Bebauungsplangebietes begrünt und bepflanzt werden müssen.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen, da sich das Grundstück im alleinigen Besitz der Fa. Elastogran befindet.

## 9. Ver- und Entsorgung

Die Fa. Elastogran verfügt über eine eigene biologische Kläranlage, die mit Bescheid des Landratsamtes München vom 26.11.1986 genehmigt wurde.

Die Anlage ist auf 100 E-EGW ausgerichtet. Der derzeitige Aufnahmebedarf liegt bei rd. 90 E-EGW.

Die Entsorgungssituation ist somit einschließlich der geplanten Erweiterungen gesichert, darüber hinaus jedoch nicht mehr aufnahmefähig.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist sichergestellt durch Anschluß an die gemeindliche zentrale Wasserversorgungsanlage.

Die Versorgung mit Strom ist sichergestellt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke.

Im Norden erfolgt die Zuleitung über eine 20 KV-Freileitung mit Trafostation.

Das südliche Baugebiet wird von einer weiteren 20 KV-Freileitung überquert.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist sichergestellt durch ein Privatunternehmen in Geretsried im Auftrag der Gemeinde Straßlach-Dingharting.

## 10. Erschließungskosten

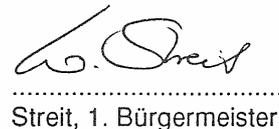
Herstellungskosten für Verkehrs- und öffentliche Grünflächen

I.	Straße und Gehsteig Mitterstraßweg	ca. DM 155.000.00
II.	Grünfläche anlegen	ca. DM 10.000.00
III.	Bepflanzung	ca. DM 10.000.00
IV.	Planung und Bauleitung	ca. DM 26.000.00

München, den 14.2.1990  
Bayerische Landessiedlung GmbH

  
Planfertiger

Straßlach-Dingharting, den 26. SEP. 1991  
Gemeinde Straßlach-Dingharting

  
Streit, 1. Bürgermeister