Planbezeichnung:

Gemeinde Straßlach-Dingharting

Bebauungsplan für das Gebiet

## Großdingharting

Alte Schulstraße, Am Weiher, Blumenweg, Brunnenstraße, Deigstettner Straße, Deisenhofner Straße, Eichenstraße, Fußsteinerstraße, Gartenstraße, Gemeindeweg, Gleißentalstraße, Jettenhausner Straße, Kleindinghartinger Straße, Münchner Straße, Ölschlagerweg, Talfeld, Urbanweg,

umfassend die Flur-Nummern: 1, 1/1, 3, 4, 4/1, 5, 6, 6/1, 10, 11, 14, 15, 22, 24, 27, 27/2-5, 29, 30 (Teilfläche), 30/2 (Teilfläche), 30/3 (Teilfläche), 31/3, 32 (Teilfläche), 33 (Teilfläche), 35, 35/2, 36-38, 40, 41, 41/1-3, 43, 45, 46, 48, 50/1, 50/2, 50/6, 53, 53/2, 54, 54/1, 55, 57, 58/2, 61, 61/1, 63, 66, 68, 68/1-3, 70-74, 74/1, 75, 80, 80/1, 82, 85, 87, 90, 90/2, 90/3, 90/4 (Teilfläche), 90/5, 7, 90/8 (Teilfläche), 90/6, 90/3, 90/4, 90/6, 90 90/4 (Teilfläche), 90/5-7, 90/8 (Teilfläche), 90/9, 90/10, 92, 92/2, 93, 94 (Teilfläche), 96, 97 (Teilfläche), 102 (Teilfläche), 102/1, 104 (Teilfläche), 144 (Teilfläche), 238, 239 (Teilfläche), 239/2, 239/3 (Teilfläche), 240, 240/2, 241/1-4, 245, 247, 247/1, 248/3, 248/1 (Teilfläche), 248/2, 248/4, 248/6, 252/1 (Teilfläche), 252/2-6, 253-255, 255/1, 256, 256/1-2, 257, 257/1, 259, 259/2, 263, 263/1-7, 263/9, 266/1, 266/2, 267, 279/1, 284/2-4, 315 (Teilfläche), 388 (Teilfläche), 396/1 (Teilfläche), 399 (Teilfläche), 405 (Teilfläche), 440 (Teilfläche). 441 (Teilfläche), 442, 442/1, 442/2, 442/3 (Teilfläche), 443, 443/1, 445 (Teilfläche), 447/1 (Teilfläche), 447/2-4, 494, 494/1-2, 495, 495/1-4, 497, 500/1-4, 500/6-11, 504-506, 508 (Teilfläche), 508/1, 508/2, 508/4-15, 508/16 (Teilfläche), 567/5, 567/6, 569, 571/2, 571/3-6, 572, 573/1, 573/2, 574, 578, 579, 579/1, 622 (Teilfläche), 622/3, 666 (Teilfläche), 719, 719/1, 719/2, 886 (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:

geändert am:

geändert am: geändert am: 14. Februar 1995

05. September 1995

08. Februar 1996

04. November 1996

BEGRÜNDUNG

## 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 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans begrenzt an allen Seiten von Flächen für die Landwirtschaft mit Ausnahme der Dorfkirche im Norden (Gemeinbedarfsfläche).
- 1.3 Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet im Bereich des Dorfkerns mit Ausnahme von kleineren Flächen für den Gemeinbedarf an der Münchner Straße, der Alten Schulstraße und der Fußsteinerstraße als Dorfgebiet dargestellt.

Die Ortsrandgebiete sind im Flächennutzungsplan als Allgemeine Wohngebiete mit Ausnahme von kleineren Flächen für Dorfgebiete an der Deigstettner Straße, an der Fußsteinerstraße und an der Deisenhofner Straße dargestellt.

**1.4** In folgenden Bereichen wurde vom rechtsgültigen Flächennutzungsplan abgewichen:

Gebiet nördlich der Deigstettner Straße, im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt, im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gebiet südlich der Fußsteinerstraße und westlich des Ölschlagerweges, im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt, im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gebiet südlich der Deisenhofner Straße, im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt, im Bebauungsplan als allgemeines bzw. als reines Wohngebiet festgesetzt.

Gebiet nördlich der Deisenhofner Straße und südlich des Gemeindeweges, im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt, im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

Außerdem wurde im Gebiet nördlich des Gemeindeweges vom rechtswirksamen Flächennutzungsplan abgewichen (siehe auch Punkt 5.1). Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, im Bebauungsplan wird dieses Gebiet als reines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der derzeitigen Preissituation auf dem Grundstücksmarkt kann die Gemeinde Straßlach-Dingharting zur Deckung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung nur landwirtschaftlichen Grund (ohne Baurecht) zu vertretbaren Preisen erwerben. Andere Grundstücke, vor allem Grundstücke in räumlichem Zusammenhang mit dem Hauptort Straßlach, sind nicht oder (trotz fehlendem Baurecht) nur zu marktüblichen Baulandpreisen verfügbar. Für den Teilbereich nordwestlich des Gemeindeweges soll der Bebauungsplan aufgestellt werden da er gemäß Art. 2 Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient, bevor der Flächennutzungsplan der Gemeinde Straßlach-Dingharting geändert wird. Der Flächennutzungsplan soll dann im Wege der Berichtigung angepaßt werden. Daher wird für den gesamten Bebauungsplan das Genehmigungsverfahren nach § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG durchgeführt werden.

- 1.5 Im westlichen Bebauungsplangebiet besteht im Bereich der Eichenstraße der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 "Am Weidfeld", im nördlichen Bebauungsplangebiet im Bereich der Straße Talfeld der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 "Am Anger" der ehemaligen Gemeinde Dingharting, die mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplans außer Kraft gesetzt werden sollen.
- 1.6 Andere Bebauungspläne (rechtsverbindlich oder in Aufstellung) bestehen im Geltungsbereich nicht und grenzen auch nicht an ihn an.

# 2. Ziele des Bebauungsplans

- 2.1 Für das gesamte Gebiet wurde eine Bestandsaufnahme gemacht (siehe Anlage). Diese Bestandsaufnahme enthält die bestehenden Nutzungen, die Grundstücksgrößen, die Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO), die Grundflächenzahl 1 (§ 19 Abs. 2 BauNVO) und die Grundflächenzahl 2 (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Diese Bestandsaufnahme zeigt, daß die vorhandene Art der baulichen Nutzung in Teilbereichen durch den Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe zugunsten von Wohngebäuden nicht mehr mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan übereinstimmt. Auch das Maß der baulichen Nutzung ist insbesondere im Bereich des alten Dorfkerns um den Dorfweiher sehr unterschiedlich.
- 2.2 Der Bebauungsplan hat das Ziel, ausgehend von der jetzigen Bebauung und in Anlehnung an den Bestand der einzelnen Baugebiete, auch für die zukünftige Bebauung eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung zu sichern.
- 2.3 Im Einzelnen sind es folgende grundsätzliche Ziele, die die Gemeinde Straßlach-Dingharting zur Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 2 BauGB veranlaßt haben:
  - Die bestehende Baudichte, insbesondere die Grundflächenzahl, soll gesichert werden. Es ist nur eine maßvolle zusätzliche Bebauung zugelassen, die sich vornehmlich am Bestand der einzelnen Gebiete orientiert.
  - Die Erhaltung und die Weiterentwicklung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ist zu ermöglichen, um die dorftypischen Nutzungen im Bereich des Ortskerns auch weiterhin zu erhalten.
  - Die giebel- bzw. traufständigen Gebäude der bestehenden und ehemaligen landwirtschaftlichen Hauptgebäude sollen im Bereich des Dorfkerns um den Dorfweiher erhalten bleiben, da diese Gebäude im Bereich des Ortskerns städtebaulich prägend sind.
  - Bestehende Wohngebiete sollen, soweit die vorhandene bauliche Nutzung dies zuläßt, als Reine Wohngebiete festgesetzt werden. Hiermit soll erreicht werden, daß sich durch die Festsetzung der Höchstzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auch bei einer späteren Kanalisation des Bebauungsplangebiets die jetzt vorhandene Gebietsstruktur nicht ändert.
  - Die bestehenden Bebauungspläne, in denen eine Vielzahl von Ausnahmen und Befreiungen im Bauvollzug genehmigt wurden, sollen außer Kraft gesetzt werden, da die damaligen Planungsziele zum Teil nicht mehr den heutigen Erfordernissen entsprechen. Außerdem soll die im Bebauungsplan "Am Anger" zugelassene ho-

he Baudichte (GRZ 0,3 und GFZ 0,4 bis 0,5), die bisher nicht ausgenutzt worden ist, auf ein Maß zurückgeführt werden, daß der vorhandenen Bebauung in der Umgebung entspricht.

## 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

- 3.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt mit Ausnahme der Kirche den gesamten Bereich des Ortsteils Großdingharting der Gemeinde Straßlach-Dingharting.
- 3.2 Der Planungsumgriff hat ohne die vorhandenen Verkehrsflächen eine Größe von ca. 23.1 ha.
- 3.3 Das Bebauungsplangebiet ist zum größten Teil bebaut. Neben den dorftypischen Mischnutzungen von Landwirtschaft, Schank- und Speisewirtschaft und Gewerbebetrieben im Dorfkern um den Dorfweiher und entlang den Ortsverbindungsstraßen hat sich in den Randbereichen vornehmlich eine reine Wohnnutzung entwickelt. Die landwirtschaftlichen Betriebe liegen mit einer Ausnahme (Flur Nr. 569 an der Deisenhofner Straße) im Ortskern um den Dorfweiher und werden von den jeweiligen Ortsverbindungsstraßen erschlossen.

## 4. Geplante bauliche Nutzung

#### 4.1. Art der baulichen Nutzung

In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan werden die Gebiete um den Dorfweiher, östlich und westlich der Münchner Straße, östlich der Fußsteinerstraße und westlich der Kleindinghartinger Straße, südlich des Urbanweges, sowie südlich der Deisenhofner Straße am östlichen Ortsrand als Dorfgebiet festgesetzt. Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 3 sollen nicht zugelassen werden, da diese Einrichtungen die vorhandene Gebietsstruktur beeinträchtigen. Ebenfalls nicht zugelassen werden sollen in den Dorfgebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO. Da die ausgewiesenen Dorfgebiete sich vornehmlich im Ortszentrum befinden, würde auch die Zulassung dieser Nutzungen den bestehenden Gebietscharakter erheblich beeinträchtigen.

Die Gebiete östlich der Eichenstraße, nördlich der Deigstettner Straße und westlich des Ölschlagerweges werden wegen der vorhandenen Gewerbebetriebe und zum Teil wegen der unmittelbaren Nähe zu den angrenzenden Dorfgebieten als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Gegensatz zur Darstellung im Flächennutzungsplan, in dem diese Gebiete als Dorfgebiete dargestellt sind, sind hier nur noch Wohngebäude und zum Teil Gewerbebetriebe vorhanden.

Die Gebiete südlich des Ölschlagerweges, westlich der Eichenstraße (nördlicher Bereich), östlich der Gleißentalstraße, östlich der Kleindinghartinger Straße, sowie südlich und nördlich der Deisenhofner Straße (im westlichen Bereich) werden wegen der räumlichen Nähe zum Dorfgebiet und den dort noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Festset-

zung der Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden soll jedoch die vorhandene Struktur dieser Gebiete erhalten bleiben.

Die Gebiete nördlich der Fußsteinerstraße (westlicher Bereich), westlich der Eichenstraße (südlicher Bereich), südlich der Deigstettner Straße, nördlich und südlich der Straße Talfeld, nördlich und südlich der Deisenhofner Straße (östlicher Bereich), östlich und westlich der Gleißentalstraße (südlicher Bereich), nördlich und südlich der Jettenhausner Straße sowie nördlich und südlich des Blumenweges werden als reines Wohngebiet festgesetzt. In diesen Bereichen sind nach der Bestandsaufnahme nur Wohngebäude vorhanden.

Im südlichen Bereich zwischen Kleindinghartinger Straße und Gleißentalstraße orientiert sich die Grenze des Bebauungsplans nicht an den vorhandenen Grundstücksgrenzen, sondern vornehmlich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Im bisherigen Verfahren des Bebauungsplans hat sich ergeben, daß die Festsetzung einer Grundflächenzahl für große Grundstücke, die nur zum Teil im Bebauungsplangebiet liegen, nicht sinnvoll ist. Insbesondere beim Bauvollzug ergeben sich Schwierigkeiten, die anteilige Grundstücksfläche als Grundlage für die zulässige Bebauung exakt aus den Unterlagen des Bebauungsplans zu ermitteln. Bei diesen Grundstücken wurde die Grundfläche, bzw. auch zum Teil die Geschoßfläche als absolute Zahl festgesetzt.

Die Teilgrundstücke des Grundstücks Flur Nr. 508 westlich des Gemeindeweges werden in Anlehnung an den südlich gelegenen Bestand als reines Wohngebiet festgesetzt.

#### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und in Einzelfällen auch der Geschoßflächenzahl wurden aus dem Bestand entwickelt. Für Grundstücke, deren Grundflächenzahl, bzw. Geschoßflächenzahl über dem Durchschnitt der umliegenden Bebauung liegen, wurden Einzelfestsetzungen getroffen (z.B. Flur Nr. 27/5 oder 31/3).

Für die giebel- bzw. traufständigen Gebäude im Bereich des Ortskerns um den Dorfweiher, die das Ortsbild des Dorfkerns prägen, wurden Einzelfestsetzungen über Gebäudebreite und Gebäudelänge getroffen, um diese ortstypische, zweigeschoßige Bebauung zu erhalten. Insbesondere im Bereich um den Dorfweiher und entlang der Brunnenstraße soll das ortsbildprägende Haufendorf auch bei einer zukünftigen neuen Bebauung beibehalten werden. Deshalb werden in diesem Bereich im Sinne des Art. 98 Abs. 1 Nr. 2 BayBO Gebäudestellungen, die für das Ortsbild des Ortsteils Großdingharting von städtebaulicher Bedeutung sind, festgesetzt.

Generell wurden zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung im gesamten Bebauungsplanbereich.

Die Zahl der Wohneinheiten für Wohngebäude wurde mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Auch hier ist von der vorhandenen Bebauung ausgegangen worden. Damit soll der Bau von Mehrfamilienhäusern in den vorhandenen Wohngebieten entgegengewirkt werden. Außerdem ist für die großen ortsbildprägenden Gebäude und die bestehenden landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäude die Geschoßfläche für Wohnnutzung beschränkt worden. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, daß die Wohnnutzung in anderen als Wohngebäuden überproportional ansteigt und damit die Eigenart des Gebietes nicht mehr gewahrt wird. Bei dieser Beschränkung wurde davon ausgegangen, daß generell auf diesen Grundstücken eine GFZ von 0,30 für eine Wohnnutzung vorgesehen werden kann. Dies wurde dann bei den einzelnen Grundstücken in eine absolute

Geschoßfläche für Wohnnutzung gefaßt. Insbesondere soll damit auch verhindert werden, daß die nicht beschränkbare Zahl von Wohneinheiten in anderen als Wohngebäuden sich nur in einem bestimmten vorgegebenen Rahmen entwickeln kann.

Für Wohngebäude auf den Grundstücken Flur Nr. 1, 30, 33, 37, 38, 41, 43, 48, 50/1, 75, 82 und 97 sind maximal vier Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt worden. Die auf diesen Grundstücken bestehenden Gebäude sollen nach ihrer Lage und Größe erhalten bleiben, da sie das Ortsbild insbesondere entlang der Fußsteinerstraße und der Münchner Straße prägen. Durch die festgetzte Breite und Länge der Gebäude auf diesen Grundstücken erscheint es sinnvoll, auch die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in vernünftigem Maß zu erhöhen.

Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße ist ebenfalls aus dem Bestand entwickelt worden. Damit soll die Aufteilung von großen Grundstücken in kleine, aber noch bebaubare Flächen verhindert werden. Insbesondere im dörflichen Innenbereich soll damit auch die vorhandene Baustruktur mit größeren Einzelgebäuden gefördert werden.

Wie aus der Bestandsaufnahme in der Anlage hervorgeht, beträgt die bestehende Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO 31.526 qm, die bestehende Geschoßfläche nach § 20 BauNVO beträgt 56.235 qm. Durch die vorliegenden Festsetzungen des Bebauungsplans erhöht sich die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO um 12.836 qm auf insgesamt 44.362 qm und die zulässige Geschoßfläche nach § 20 BauNVO um 31.285 qm auf insgesamt 87.520 qm.

Die überproportionale Erhöhung der Geschoßfläche rührt zum einen daher, daß die bisher schon ausgebauten Dachgeschoße über dem ersten Vollgeschoß z.B. auf den Grundstücken Flur Nr. 92/2, 254 oder 447/1 T in die Berechnung der bestehenden Geschoßfläche nicht eingeflossen sind, da diese Dachgeschoße keine Vollgeschoße nach Art. 2 Abs. 4 BayBO sind. Zum anderen sind eine Reihe von landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden bisher nur eingeschoßig ausgeführt.

Die Erhöhung der Grundfläche rührt insbesondere daher, daß eine Vielzahl von Grundstücken noch nicht bebaut ist (z.B. Grundstück Flur Nr. 72, 399 T, 442/1 T, 719/1 oder 719/2) oder daß Grundstücke im dörflichen Innenbereich bisher nur sehr gering bebaut sind (z.B. Grundstück Flur Nr. 1).

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans höchstzulässige Gesamtgrundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO erhöht sich somit um ca. 40 %.

In der Regel kann die Bebauung im Bestand nur geringfügig erweitert werden, sodaß hier kein zusätzliches Wohnpotential entstehen wird. Außerdem ist durch die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden im größten Teil des Bebauungsplangebietes kein Geschoßwohnungsbau möglich. Geht man von diesen Voraussetzungen aus, kann überschlägig angenommen werden, daß eine zusätzliche Wohneinheit (4 Personenhaushalt) pro ca. 300 qm Geschoßfläche entstehen wird. Unter dieser Annahme ist ein mittel- bis langfristiger Bevölkerungszuwachs von ca. 420 Einwohnern zu erwarten.

Auf bestimmten Grundstücken (siehe Festsetzung A.16) kann die festgesetzte Grundfläche durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise um mehr als 50 % überschritten werden (Auflistung in der Anlage zu Begründung). Hierbei handelt es sich um Grundstücke, bei denen im Bestand die Überschreitung von mehr als 50 % z.B. durch z.B. besonders lange Garagenzufahrten bereits vorhanden ist. Die Gemeinde Straßlach-Dingharting wird jedoch bei Neubauvorhaben

auf diesen Grundstücken diese Überschreitung nur ausnahmsweise zulassen, um einer nicht erwünschten zusätzlichen Bodenversiegelung entgegenzuwirken.

## 5. Sonstiges

5.1. Von der Gemeinde Straßlach-Dingharting werden entlang des Gemeindeweges zwei Teilgrundstücke mit je ca. 1.000 qm aus dem Grundstück Flur Nr. 508 erworben. Diese Grundstücke sollen im Rahmen eines Einheimischenvertrages an örtliche Interessenten nach festgelegten gemeindlichen Vergabekriterien vergeben werden. Ein drittes ebenfalls ca. 1.000 qm großes Grundstück soll zur Bebauung durch den Grundeigentümer vorgesehen werden. Diese drei Grundstücke, die der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen sollen, wurden zusätzlich im Verfahren in das Bebauungsplangebiet aufgenommen.

Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung für den Ortsteil Großdingharting durch die Ausweisung dieses Baugebietes liegt nicht vor, da sich die vorgesehene Bebauung eng an den nordöstlichen Ortsrand des Ortsteil Großdingharting anlehnt.

In der Gemeinde Straßlach-Dingharting liegt ein dringender Wohnbedarf im Sinne des Art. 2 BauGB-MaßnahmenG vor. Vor allem junge Familien können sich Wohnraum innerhalb der Gemeinde nicht mehr leisten und müssen abwandern. Bei der letztmaligen Durchführung eines Programms zur Schaffung von Wohnraum für Einheimische konnten zahlreiche Bewerbungen, vor allem auch von jungen Familien, nicht berücksichtigt werden. Großer Bedarf an neuem Wohnraum besteht insbesondere im Bereich der früher selbständigen Gemeinde Dingharting, in dessen Gebiet dieser Bebauungsplan liegt.

- **5.2.** Die Versorgung des Bebauungsplangebiets durch den Zuwachs von Grundflächen ist durch die vorhandene Infrastruktur gesichert.
- 5.3. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine und Reine Wohngebiete (Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1) werden aufgrund des einfallenden Verkehrslärms entlang der M 5 (Münchner Straße bzw. Fußsteinerstraße) überschritten. Deshalb ist beim Bauvollzug bis zu einem Abstand von 50 m von der Fußsteinerstraße in Reinen Wohngebieten und bis zu 25 m in Allgemeinen Wohngebieten auf den Lärmschutz zu achten. Zur Sicherung des Lärmschutzes sind jeweils geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Im Regelfall ist zum Bauantrag ein Schallschutzgutachten vorzulegen.

Im Bereich der Reinen Wohngebiete und der Allgemeinen Wohngebiete kann es zeitweise zu möglichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe oder durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen kommen.

- **5.4.** Erschließungsmaßnahmen und bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.
- 5.5. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein. Für die Abwasserentsorgung ist die zentrale Abwasserentsorgung mit Anschluß an das Entwässerungsnetz der Stadt München geplant. Bis zum Anschluß an diese Abwasserentsorgung können die häuslichen Abwässer

als Übergangslösung in einer Mehrkammerabsetzgrube gereinigt und über einen Sickerschacht in den Untergrund geleitet werden.

Oberhaching, den 04. November 1996
( Entwurfsverfasser )
Straßlach-Dingharting, den 10. Juli 1997
When
Wilhelm Streit ( 1. Bürgermeister )