



Planbezeichnung :

Gemeinde Straßlach-Dingharting Bebauungsplan

„Hailafing, 2. Änderung“

umfassend die Flur - Nr. 611/2 und 617/6

Entwurfsverfasser:

Architekten

Dipl. Ing. Bernd Jäger

Dipl. Ing. Peter Jäger

Franz-Josef-Strauß-Straße 2

82041 Oberhaching

Tel 089 / 613 794 - 0

Fax 089 / 613 794 - 44

Architekten@bpJaeger.de

gefertigt am:

14. September 2011

geändert am:

05. Oktober 2011

geändert am:

20. Juni 2012

geändert am:

10. Oktober 2012

geändert am:

19. Dezember 2012

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** Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im südwestlichen Bereich des seit 02. September 1985 rechtsgültigen Bebauungsplans „Hailafing“ der Gemeinde Straßlach-Dingharting. Die zwischenzeitlich durchgeführte 1. Änderung des Bebauungsplans berührt die jetzige Änderung nicht.
- 1.3** Im rechtsgültigen Bebauungsplan „Hailafing“ ist die Flur Nr. 617/6 als Private Grünfläche und die Flur Nr. 611/2 als Reines Wohngebiet mit der Parzellen-Nr. 24 dargestellt.

2. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

- 2.1** Dieser Bebauungsplan soll in seinem Änderungsbereich den Bebauungsplan „Hailafing“, rechtskräftig seit 02.09.1985, ersetzen.
- 2.2** Mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplans sollen die Flur Nr. 617/6 und 611/2 überplant und dem tatsächlichen Bedarf angepasst werden.
- 2.3** Für das gesamte Gebiet des Bebauungsplans „Hailafing“ wurde von der Gemeinde Straßlach-Dingharting bis zum Jahr 1998 keinen Befreiungen zugestimmt. Erst ab dem Jahr 1998 wurde von der Gemeinde Straßlach-Dingharting in Teilbereichen Befreiungen zugestimmt, soweit dies ohne Änderung des Bebauungsplans möglich war, um den Bauherren zeitgemäße Bebauungsmöglichkeiten zu eröffnen. Zwischenzeitlich orientiert sich dieser mehr als 25 Jahre alte Bebauungsplan nicht mehr an den heutigen Gegebenheiten und Bedürfnissen. Bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hailafing“ aus dem Jahr 2002 wurde von der Gemeinde Straßlach-Dingharting eine Anpassung vorgenommen. Insbesondere hat die Errichtung von Doppelhäusern mit Realteilung (siehe zum Beispiel die östlich an das Änderungsgebiet angrenzenden Grundstücke Flur Nr. 611/1 und 611/5) zwischenzeitlich stark zugenommen.

3. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES GEBIETES

- 3.1** Das Änderungsgebiet hat eine Fläche von ca. 3.341 m².
- 3.2** Das Änderungsgebiet ist auf dem Grundstück Flur Nr. 611/2 mit einem Wohngebäude bebaut, das Grundstück Flur Nr. 617/6 ist unbebaut.

4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO bleibt unverändert. Zulässig sind nur Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauNVO.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Bestehendes Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück Flur Nr. 611/2 (Parzelle 24 im Bebauungsplan „Hailafing“) hat eine Fläche von ca. 1.401 m². Nach den Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.2 des Bebauungsplans „Hailafing“ sind bei einer Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,2 = 280 m² Grundfläche und einer Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO von 0,3 = 420 m² Geschoßfläche zulässig.

4.2.2 Geplantes Maß der baulichen Nutzung

Die Parzellen 1 (ohne private Grünfläche) und 2 haben eine Fläche von ca. 1.928 m². Bei einer Gesamtgrundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 440 m² ergibt dies eine Grundflächenzahl von 0,23, bei einer Gesamtgeschoßfläche nach § 20 BauNVO von 620 m² ergibt dies eine Geschoßflächenzahl von 0,32. Nicht berücksichtigt ist hierbei die Private Grünfläche der Parzelle 1 mit einer Fläche von ca. 1.422 m².

Durch die geplante Änderung entstehen statt eines großen Wohngebäudes mit 420 m² Geschoßfläche zwei kleinere Wohngebäude mit je 310 m² Geschoßfläche.

5. PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Die Private Grünfläche auf der Parzelle 1 mit einer Fläche von 1.940 m² im Bebauungsplan „Hailafing“ wird durch diese Änderung um 518 m² auf 1.422 m² gemindert. Ausgleich dafür wird durch die Beschränkung der Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO und die Festsetzung von Garagen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum geschaffen. Die Garage an der nordöstlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 1 mit ihrer ca. 25 m langen Zufahrt wird bei einer Neubebauung abgebrochen. Im Übrigen wird die Gemeinde Straßlach-Dingharting darauf achten, dass die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt wird.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Der Bebauungsplan „Hailafing“ ist seit 02.09.1985 rechtskräftig. Das gesamte Plangebiet wurde mit wenigen Ausnahmen (Allgemeines Wohngebiet) als Reines Wohngebiet festgesetzt. Auch das Änderungsgebiet ist im ursprünglichen Bebauungsplan als Reines Wohngebiet festgesetzt. Bei der Aufstellung des damaligen Bebauungsplanes wurde den Belangen des Lärmschutzes kein großes Gewicht zugemessen.

Aufgrund der Nähe der Staatsstraße St 2072 zum Änderungsgebiet wurde jedoch für diese Änderung des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Diese schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Verkehrsgeräuschsituation des Ingenieurbüros Müller-BBM, Bericht Nr. M103694/01 vom 05.09.2012, ist Bestandteil der Begründung.

An der West-, Nord- und Südfassade des westlichen Gebäudes wird aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung tags ein Beurteilungspegel in Höhe von $L_r = 58 \text{ dB(A)}$ erreicht oder überschritten. Entsprechend den Anforderungen der DIN 4109, Tabelle 8 muss hier die resultierende Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohnungen folgende resultierende, erforderliche Schalldämm-Maße aufweisen:

- Nord-, Südfassade (westliches Gebäude) erf. $R'_{w,res} \geq 35$ dB
- Westfassade (westliches Gebäude) erf. $R'_{w,res} \geq 40$ dB

Für zulässige Büroräume oder vergleichbare weniger schutzbedürftige Nutzungen können die o.g. Anforderungen um 5 dB reduziert werden.

Von den o.g. Anforderungen kann im Falle eines Nachweises der ausreichenden Schalldämmung nach der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 abgewichen werden.

An den zuvor genannten Fassaden des westlichen Gebäudes wird nicht aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ein Beurteilungspegel von $L_r = 50$ dB(A) überschritten. Die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer sollten daher möglichst an Fassaden mit Beurteilungspegeln von $L_r \geq 50$ dB(A) angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, ist für Schlafräume an o.g. Fassaden der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Diese dürfen die o.g. Schalldämmung der Fassaden nicht maßgeblich reduzieren.

Oberhaching, den 19. Dezember 2012

.....
(Entwurfsverfasser)

(Siegel)

Straßlach, den 21. Februar 2013

.....
Hans Sienerth, 1. Bürgermeister