Planbezeichnung :

Gemeinde Straßlach-Dingharting

Bebauungsplan für das Gebiet

Holzhausen

umfassend die Flur - Nummern 1379 (Teilfläche), 1379/3, 1379/4, 1385 (Teilfläche), 1388, 1389, 1390 (Teilfläche), 1392, 1397/1, 1397/2, 1397/3, 1399, 1399/1, 1400, 1401 (Teilfläche), 1402, 1407 (Teilfläche), 1407/2 (Teilfläche), 1407/3, 1407/4, 1408, 1408/1 (Teilfläche), 1411 (Teilfläche), 1411/2 Teilfläche), 1417, 1417/2, 1419, 1421, 1422, 1424, 1425 (Teilfläche), 1425/2, 1426, 1427, 1429 (Teilfläche), 1430/4, 1448/3, 1448/4, 1500 (Teilfläche), 1507 (Teilfläche), 1509 (Teilfläche), 1510, 1511 (Teilfläche), 1511/1, 1511/2, 1511/3, 1511/4, 1801 (Teilfläche), 1802 (Teilfläche), 1803/1 (Teilfläche), 1878 (Teilfläche) und 1900/1 (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
Architekten@bpJaeger.de

gefertigt am:	01. März 1999
geändert am:	23. Februar 2000
geändert am:	28. März 2001
geändert am:	19. September 2001
geändert am:	30. Juli 2003
geändert am:	24. September 2003
geändert am:	17. Dezember 2003

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 diesen Bebauungsplan

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Das gesamte Bebauungsplangebiet mit Ausnahme der Grundstücke Flur Nr. 1402 und 1422 (Teilfläche Nord) 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 und Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), z.B. Kirche und Friedhof, Schullandheim

2.3. Friedhof

2.4 Kirche

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, z.B. **2**

3.2. **I = D** — Es sind nur Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1, 2 und Nr. 4 bis 7 BauNVO im ersten Vollgeschoß zulässig. Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Wohnen) sind nicht zulässig.

II = D,W — Zusätzlich zu den oben genannten Nutzungen sind hier auch Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Wohnen) im zweiten Vollgeschoß zulässig.

3.3. **GR = 145** — Höchstzulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, z. B. 145 qm

3.4. **WH = 5,4** — Wandhöhe, z.B. 5,40 m. Die Wandhöhe, gemessen von der Oberkante der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenkante der Dachhaut, darf z.B. maximal 5,40 m betragen.

3.5. **2 WE** — Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. **2**. Bei zwei Doppelhaushälften gilt das gesamte Doppelhaus als ein Wohngebäude.

3.6. Die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO kann durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um mehr als 50 % überschritten werden, wenn dies für die notwendigen Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten und für landwirtschaftliche oder gewerbliche Lagerflächen erforderlich ist.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

4.1. Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4.2. **b** besondere Bauweise - Grenzbebauung

4.3. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenze

Baulinie

4.4.

nur Einzelhaus zulässig

nur Doppelhaus zulässig

nur Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig

4.5.

Flächen für Garagengebäude, Dachneigung wie Hauptgebäude 20° bis 27°.

4.6.

Flächen für Nebengebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO. Nebengebäude sind auf den Grundstücken Flur Nr. 1448/3, 1448/4, 1511/3 und 1511/4 nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen Kompostanlagen, Terrassen und gedeckte Freisitze. Die Grundfläche der Nebengebäude darf auf den Grundstücken Flur Nr. 1448/3, 1448/4, 1511/3 und 1511/4 nicht mehr als 12 qm je Grundstück betragen. Die Nebengebäude sind erdgeschoßig in Holzbauweise (ausgenommen Brandwand zum Nachbargrundstück) auszuführen. Der Anbau an Garagen und bei Kommunbebauung hat profilgleich zu erfolgen

4.7. 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. Erker sind unzulässig.

4.8. Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, davon mindestens 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 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° - 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. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 0,9 qm zulässig. Für jede Dachfläche eines Wohngebäudes (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind zwei Dachflächenfenster zulässig.

5.3. Als Dachdeckung bei Haupt- und Nebengebäuden sind nur ziegelrote Tonziegel, Dachsteine oder ähnlich wirkende Materialien zulässig. Dachrinnen, Fallrohre und sonstige Verblechungen sind in Kupfer, Titanzinkblech oder gestrichenem Zinkblech auszuführen.

5.4. Antennen sind nur als Gemeinschaftsanlage für jedes Gebäude zulässig.

5.5. Für Außenwände sind nur glatt verputzte, gestrichene Mauerflächen oder senkrecht holzverschalte Flächen zulässig. Es sind nur glatte Putze zulässig.

5.6. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallenen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen, sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.

5.7. Ferner sind unzulässig:

- Sichtbetonwände und Balkonsichtbetonbrüstungen,
- Lichtgräben und ähnliche Abgrabungen, sowie Aufschüttungen,
- Stützmauern über 0,5 m Höhe.

5.8. Glasflächen bei Fenstern und Fenstertüren, die größer als 0,6 qm sind, sind durch Sprossen bzw. Kempfer in „stehende" Formate zu gliedern. Fenster mit einer Höhe von mehr als 1,0 m müssen mit einer Quersprosse gegliedert werden. Fenster und Fenstertüren sind in Holzbauweise oder ähnlich wirkenden Materialien herzustellen.

5.9. Bei Doppelhäusern und zusammengebauten Garagen- und Nebengebäuden sind Dachneigung, Dachdeckung, First- und Wandhöhe sowie die Farbgestaltung jeweils einheitlich auszuführen. Die Fassaden sind aufeinander abzustimmen.

5.10. Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Zellen und Energiedächer sind an Gebäudefassaden und in der Dachfläche liegend zulässig. Sie müssen in Form, Werkstoff und Farbe mit der Gebäudegestaltung in Einklang stehen.

6. GRÜNORDNUNG

6.1. Private Grünfläche

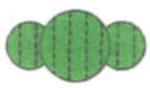
6.2.

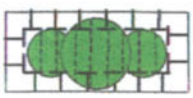
Private Grünfläche, Bolzplatz

6.3.

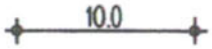
Private Grünfläche, Baumbestand mit Gebüsch

6.4. Öffentliche Grünfläche

6.5.  Private Grünfläche, Ortsrandeingrünung durch Feldgehölzpflanzungen mehrreihig.

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

7. SONSTIGES

7.1. 

Maßangabe in Metern

7.2. Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung

7.3. Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Geh- und Radwege sind unversiegelt bzw. mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung anzulegen.

7.4. Die Satzung vom 05. Mai 1992 über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Holzhausen, rechtskräftig seit 07. Mai 1992, wird aufgehoben.

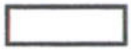
B. HINWEISE

1. 1397/1 Flurstücknummer, z.B. 1397/1

2. bestehende Grundstücksgrenze ohne Grenzstein

3. aufzuhebende Grundstücksgrenze ohne Grenzstein

4. bestehendes Hauptgebäude

5.  bestehendes Nebengebäude

6. Grenze des Wasserschutzgebietes

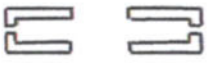
7. W II Wasserschutzgebietszone, z.B. Wasserschutzgebietszone 2

8. - - - - - - - - Grenze der Fläche der 50-Tage-Linie bei Grundwasseranstrom aus Südwest gemäß Flächenplan des Ing. Büros U. Hafen vom 17.07.1998.

9.

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz nach Art. 2 DSchG (Denkmalschutzgesetz) unterliegen:

Flur Nr. 1392	Endlhauser Str. 1
Flur Nr. 1402	Dinghartinger Strasse (Kirche)
Flur Nr. 1419	Keltenweg 3
Flur Nr. 1422	Endlhauser Str. 4

10.  Umgrenzung von vorhandenen Biotopflächen lt. Biotopkartierung

11. **8035 – 118 Keltenschanze** Objektnummer z. B. 8035 – 118 mit Kurzbeschreibung z. B. Keltenschanze

12.

Naturdenkmal mit Objektnummer z. B. 80

13. Es wird auf die Meldepflicht für aufgefundene Bodendenkmäler nach Art. 8 DSchG an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Landesamt für Denkmalpflege hingewiesen.

14. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

15. + 5,00 — Höhenlinien im Bereich der Grundstücke Flur Nr. 1448/3 und 1448/4, bezogen auf die Endlhauser Strasse (= + - 0,00), z. B. 5,00 m über der Endlhauser Strasse

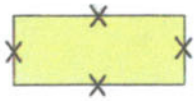
16. ⊕ — Ausgangspunkt der Höhenvermessung für die Grundstücke Flur Nr. 1448/3 und 1448/4

17. 670 — Höhenlinien des Vermessungsamtes Wolfratshausen der Geländeaufnahme aus dem Jahr 1896, z. B. 670 m über NN

18. Als Zwischenlösung für häusliches Abwasser sind Dreikammerausfaulgruben gemäß DIN 4261, Teil 1 zulässig, wenn für eine Wohneinheit (Einfamilienwohnhaus) mindestens 800 m² Grundstücksfläche zur Verfügung stehen bzw. für zwei Wohneinheiten (z.B. Doppelhaus) 1.200 m². Andernfalls ist der mechanischen Abwasserreinigungsanlage eine biologische Nachreinigung nachzuschalten. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

19. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist breitflächig unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzonen zu versickern. Rückhaltemassnahmen (Regentonnen) zur Beregnung der Grünflächen sollen vorgesehen werden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft worden sind, sollte eine gezielte Versickerung umgesetzt werden. Als Versickerungsanlagen sind Mulden-, Rohr- oder Rigolen-Versickerungen bzw. eine Kombination dieser Anlagen möglich. Wird Niederschlagswasser in ein ober- bzw. unterirdisches Gewässer eingeleitet, so ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt München erforderlich.

20. Sickeranlagen sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe der Sickerschächte soll die Tiefe von 5 m nicht überschreiten.

21.  — abzubrechendes Haupt- oder Nebengebäude

22. — vorgeschlagener Baukörper

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung in der Fassung vom 28. März 2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30. Juli 2001 bis einschließlich 30. August 2001 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

   Die zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 19. September 2001 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 23. Juni 2003 bis einschließlich 07. Juli 2003 statt.

   Die dritte öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 30. Juli 2003 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 21. August 2003 bis einschließlich 05. September 2003 statt.

   Die vierte öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 24. September 2003 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 05. November 2003 bis einschließlich 19. November 2003 statt.

2. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 17. Dezember 2003 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Straßlach-Dingharting am 17. Dezember 2003 gefaßt (§ 10 BauGB).

(Siegel)

Straßlach-Dingharting, den 21. Januar 2004

.....
(Dr. Walter Brandl)
1. Bürgermeister

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte am 22. Januar 2004; dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 17. Dezember 2003 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

(Siegel)

Straßlach-Dingharting, den 23. Januar 2004

.....
(Dr. Walter Brandl)
1. Bürgermeister

GEMEINDE STRAßLACH-DINGHARTING

BEBAUUNGSPLAN „HOLZHAUSEN“