

Planbezeichnung :

Gemeinde Straßlach - Dingharting

Bebauungsplan

„Kleindingharting – Ost 2“

umfassend die Flur – Nr. 1935/2, 1937, 1937/3, 1937/4, 1937/5, 1937/6, 1937/7, 1937/8, 1937/9, 1937/10, 1938, 1938/1, 1956/1, 2099/1 (Teilfläche), 2101 (Teilfläche), 2102/4 und 2125 (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:

02. Mai 2003

geändert am:

20. November 2003

geändert am:

27. Oktober 2004

geändert am:

27. April 2005

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 des Bebauungsplans wird nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans begrenzt im Norden, Osten und Süden von Flächen für die Landwirtschaft und im Westen durch Dorfgebietsflächen.
- 1.3** Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ausnahme hiervon ist das Grundstück Flur Nr. 1937/3, das als Dorfgebietsfläche dargestellt ist. Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans soll das Plangebiet im Parallelverfahren als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

- 1.4 Im Westen grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Kleindingharting“ an diesen Bebauungsplan an.

2. VORGESCHICHTE

- 2.1 Die Gemeinde Straßlach-Dingharting hatte am 22.01.1992 beschlossen, für das Gebiet östlich des Ortsteils Kleindingharting den Bebauungsplan „Kleindingharting-Ost“ aufzustellen. Dieser Bebauungsplan wurde vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München gemäß Art. 2 BauGB-MaßnahmenG vom 17.05.1990 bearbeitet. Dabei wurde das gesamte Plangebiet als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO unter Hinweis auf das landwirtschaftliche Wohn- und Betriebsgebäude auf dem Grundstück Flur Nr. 1937/3 festgesetzt. Dieser Bebauungsplan wurde am 23.09.1998 rechtskräftig.
- 2.2 Unter Bezugnahme auf Entscheidungen des BVerwG vom 08.08.1999, Az.: 4 NB 2/89 und vom 29.05.2001, Az: 4 B 33/01 stellte die Gemeinde Straßlach-Dingharting am 27.11.2002 die Nichtigkeit des Bebauungsplans „Kleindingharting-Ost“ fest. Die Festsetzung als Dorfgebiet ist wegen Funktionslosigkeit unwirksam, da in diesem Bebauungsplan von Anfang an nur Wohngebäude und keine Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe vorhanden waren bzw. errichtet wurden und auch mit einer Errichtung solcher Betriebe auf unabsehbare Zeit nicht mehr gerechnet werden kann, da es keine Flächen in diesem Planbereich gibt, auf denen solche Betriebe sinnvoll realisiert werden könnten. Der Bebauungsplan „Kleindingharting – Ost“ soll deshalb im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplans aufgehoben werden.
- 2.3 Durch die Festsetzung des Planbereichs des Bebauungsplans „Kleindingharting-Ost“ als Dorfgebiet und damit dessen Nichtigkeit sind auch alle anderen Festsetzungen dieses Bebauungsplans nichtig.

3. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

- 3.1 Der Bebauungsplan hat das Ziel, das Gebiet gemäß der tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festzusetzen.
- 3.2 Da sich durch die Nichtigkeit des Bebauungsplans „Kleindingharting-Ost“ die Bebauung zum jetzigen Zeitpunkt nach § 34 BauGB richtet, sollen die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung aus dem nichtigen Bebauungsplan übernommen werden, um eine mögliche zusätzliche Verdichtung des Plangebietes zu verhindern.

4. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES GEBIETES

- 4.1 Der Planungsumgriff hat ohne die bestehenden Verkehrsflächen und die öffentlichen Grünflächen eine Größe von ca. 10.589 m².
- 4.2 Nördlich der Straße Vorderfeld ist das Gelände im wesentlichen eben, südlich der Straße Vorderfeld steigt das Gelände bis zur Grenze des Planbereichs im Süden um ca. 4 bis 7 m an.

5. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit Ausnahme des Grundstücks Flur Nr. 1937/3 sind im Planbereich nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) zulässig. Auf dem Grundstück Flur Nr. 1937/3 sind in Teilbereichen auch Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) zulässig. Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, da die Zulassung dieser Nutzungen die vorhandene Gebietsstruktur beeinträchtigen würde.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist auf allen Grundstücken die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO als absolute Zahl festgesetzt. Auf den Grundstücken Flur Nr. 1935 (T) und 1937/4 ist auch die Geschoßfläche nach § 20 BauNVO als absolute Zahl festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden aus dem ehemaligen Bebauungsplan „Kleindingharting-Ost“ übernommen. Ausnahme hiervon ist die Festsetzung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO für das Grundstück Flur Nr. 1937/3. Hier ist im ehemaligen Bebauungsplan „Kleindingharting-Ost“ keine Festsetzung getroffen worden. Wie aus der Berechnung in der Anlage zu ersehen ist, ergibt sich damit eine durchschnittliche Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,18 und eine durchschnittliche Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO von 0,36.

Die Zahl der Wohneinheiten für Wohngebäude wird mit 2 WE bis 3 WE in Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Damit soll dem Bau von Mehrfamilienhäusern im Bebauungsplangebiet entgegengewirkt werden.

Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO kann durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um mehr als 50 % bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden (siehe Festsetzung A.3.8). Damit soll der Platzbedarf für Garagen, Zufahrten, Stellplätze, Wege und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gesichert werden. Die Gemeinde Straßlach-Dingharting wird jedoch bei Bauvorhaben darauf achten, daß die erforderliche Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt bleibt.

6. LÄRMSCHUTZ UND LANDWIRTSCHAFT

Durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub- oder Geruchsmissionen kommen. Zusätzlich wird auf eine mögliche Erweiterung benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe z.B. durch eine Aufstockung der Viehbestände hingewiesen. Die Straße Vorderfeld nimmt speziell auch landwirtschaftlichen Verkehr auf.

7. GRÜNORDNUNG

Bei der Auswahl der zu pflanzenden Bäume wurde insbesondere auf die Auswahl heimischer Bäume und Gehölze geachtet.

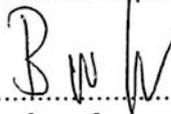
8. ERSATZ- UND AUSGLEICHSFLÄCHEN

Da das Plangebiet zum größten Teil bereits bebaut ist und nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, entfällt eine Beurteilung nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung.

9. SONSTIGES

- 9.1. Die Versorgung des Bebauungsplangebietes ist durch die vorhandene Infrastruktur gesichert.
- 9.2. Das Bebauungsplangebiet ist durch die Straße Vordefeld an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.
- 9.3 Die Stromversorgung ist durch die E.ON Bayern AG gesichert.
- 9.4 Die Müllabfuhr ist durch die örtliche Müllbeseitigung gesichert.
- 9.5 Sämtliche Bauvorhaben im Bebauungsplanbereich werden an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Straßlach-Dingharting angeschlossen. Der Anschluß hierfür hat bis zur Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben zu erfolgen.
- 9.6 Für die anfallenden Abwässer ist der Anschluß an die gemeindliche Kanalisation vorgesehen. Der Anschluß hierfür hat bei Fertigstellung der gemeindlichen Kanalisation zu erfolgen.
- 9.7 Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und Verteilungssysteme, auf kommunaler und regionaler Ebene, der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.
- 9.8 Der Anwendung aktiver und passiver Solarenergiesysteme soll gegenüber konventionellen Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden.

Oberhaching, den 27. April 2005



.....
(Entwurfsverfasser)



Straßlach-Dingharting, den 27. April 2005



.....
Dr. Walter Brandl
1. Bürgermeister

Bebauungsplan "Kleindingharting-Ost 2"

Grundfläche und GRZ nach BauNVO § 19, Abs. 2 = GR 1
Geschoßfläche und GFZ nach BauNVO § 20 = GF

Flur Nr.	Nettobaufläche	GFZ	GF	GRZ 1	GR 1
1935/2	900 m ²	0,34	310 m ²	0,20	180 m ²
1937/3	2.200 m ²	0,41	900 m ²	0,20	450 m ²
1937/4	656 m ²	0,46	300 m ²	0,27	180 m ²
1937/5	881 m ²	0,30	260 m ²	0,15	130 m ²
1937/6	562 m ²	0,36	200 m ²	0,18	100 m ²
1937/7	706 m ²	0,34	240 m ²	0,17	120 m ²
1937/8	611 m ²	0,39	240 m ²	0,20	120 m ²
1956/1	4.073 m ²	0,33	1.338 m ²	0,16	669 m ²
Gesamt	10.589 m²	0,36	3.788 m²	0,18	1.949 m²

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 02. Mai 2003
geändert am 20. November 2003
geändert am 27. Oktober 2004
geändert am 27. April 2005