

Planbezeichnung :

Gemeinde Straßlach-Dingharting

Bebauungsplan für das Gebiet

Straßlach-Süd

Anger, Grünwalder Straße, Kirchweg, Laufzoner Weg, Kurzstraße, Marienweg, Mühlstraße, Schulstraße, Tölzer Straße,

umfassend die Flur - Nummern 1 (Teilfläche), 1/2 (Teilfläche), 2, 3 (Teilfläche), 3/2 (Teilfläche), 13, 13/3-6, 15, 15/1-2, 16-18, 20, 20/1 (Teilfläche), 22, 24, 24/1-2, 25, 25/1-2, 26, 29, 30, 30/1, 31/1 (Teilfläche), 43/3, 44, 44/1, 46, 47 (Teilfläche), 47/1 (Teilfläche), 50 (Teilfläche), 56 (Teilfläche), 57, 146 (Teilfläche), 146/1 (Teilfläche), 258, 258/2-13, 258/15, 258/16, 258/17, 258/18-20, 260 (Teilfläche), 301.

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:

23. September 1993

geändert am:

01. September 1995

geändert am:

10. Februar 1996

geändert am:

23. August 1996

geändert am:

16. September 1998

geändert am:

15 Februar 1999

geändert am:

21. Juli 1999

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

durch Grünflächen (westlicher Bereich), Flächen für den Gemeinbedarf (mittlerer Bereich, Rathaus, Schule, Feuerwehr), Grünflächen und Dorfgebiete (östlicher Bereich),

im Westen

durch Mischgebiete (nördlicher Bereich), Allgemeine Wohngebiete (südlicher Bereich),

im Süden

durch Flächen für die Landwirtschaft (westlicher und östlicher Bereich) und Dorfgebiete (mittlerer Bereich),

im Osten

durch Flächen für die Landwirtschaft.

Das westlich gelegene Teilstück des Bebauungsplangebietes (nördlich der Mühlstraße sowie nördlich und südlich der Straße „Am Anger“) wird im Norden, Westen, Süden und im Osten (südlicher Bereich) von Flächen für die Landwirtschaft, im Osten (nördlicher Bereich) von Gewerbeflächen begrenzt.

- 1.3** Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Gebiet als Dorfgebiet dargestellt, mit folgenden Ausnahmen:

Das Gebiet südlich des Marienweges und westlich der Schulstraße war im nördlichen Bereich im ursprünglichen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. In der 6. Änderung des Flächennutzungsplans, die seit 16.10.1998 rechtskräftig ist, wird dieser Bereich als Mischgebiet dargestellt.

Zusätzlich wurde in dieser 6. Änderung des Flächennutzungsplans das Gebiet östlich der Grünwalder Straße und südlich des Laufzorners Weges bis zur Kirche als Dorfgebiet dargestellt.

Das Gebiet nördlich und südlich der Straße Am Anger ist als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

- 1.4** Im südwestlichen Bebauungsplanbereich westlich der Tölzer Straße und südlich der Mühlstraße grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Zum Schusterbauer“ der Gemeinde Straßlach-Dingharting an diesen Bebauungsplan an.
- 1.5** Im nördlichen Bebauungsplanbereich grenzt der Bebauungsplan „Straßlach-Mitte“ der Gemeinde Straßlach-Dingharting an diesen Bebauungsplan an.
- 1.6** Im westlichen Bebauungsplanbereich grenzt im südlichen Teil der Bebauungsplan „Dorfmitte-West I“, im nördlichen Teil der Bebauungsplan „Dorfmitte-West II“ der Gemeinde Straßlach-Dingharting an den Geltungsbereich an.
- 1.7** Andere Bebauungspläne (rechtsverbindlich oder in Aufstellung) grenzen an den Geltungsbereich nicht 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 entlang der Tölzer Straße 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 giebelständigen Gebäude der bestehenden und ehemaligen landwirtschaftlichen Hauptgebäude sollen entlang der Tölzer Straße 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 der Kanalisation des Bebauungsplangebietes die jetzt vorhandene Gebietsstruktur nicht ändert.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

- 3.1** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt den südlichen Bereich des Ortsteils Straßlach der Gemeinde Straßlach-Dingharting ohne die Bereiche, für die bereits ein Bebauungsplan besteht und ohne das Gebiet südlich der Mühlstraße und westlich der Tölzer Straße. Für dieses Gebiet ist die Aufstellung eines eigenen Bebauungsplans vorgesehen.
- 3.2** Der Planungsumgriff hat ohne die vorhandenen Verkehrsflächen eine Größe von ca. 7,7 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 der Tölzer Straße hat sich in den Randbereichen eine reine Wohnnutzung entwickelt. Die landwirtschaftlichen Betriebe liegen mit einer Ausnahme (Flur Nr. 22 an der Schulstraße) im östlichen Bereich entlang der Tölzer Straße und werden auch von dieser Straße erschlossen.

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan werden die Gebiete östlich und westlich der Tölzer Straße, westlich der Schulstraße (südlicher Teil) sowie südlich und nördlich der Kurzstraße als Dorfgebiet festgesetzt. Nicht zugelassen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9, sowie Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 3 BauNVO, da die Zulassung dieser Nutzungen die vorhandene Gebietsstruktur beeinträchtigen würde.

Das Gebiet westlich der Schulstraße und südlich des Marienweges ist in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans, rechtskräftig seit 16.10.1998, als Mischgebiet dargestellt. Um bei einer späteren Auslagerung des bestehenden holzverarbeitenden Gewerbebetriebes im nördlichen Teil geeignete Planungsfestlegungen für eine Nutzung zu treffen, die die umliegenden Gebiete nicht wesentlich stört, wird im einzelnen für dieses Gebiet folgendes festgesetzt:

- Flur Nr. 25/1 und 25/2, Mischgebiet als gewerblicher Teilbereich mit zugelassenen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 - 7 BauNVO,
- Flur Nr. 25 und 29, Mischgebiet als Teilbereich für Wohnen mit zugelassenen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO und
- Flur Nr. 30 und 30/1, Mischgebiet für Gewerbe und Wohnen mit zugelassenen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 7 BauNVO.

Auch in diesem Gebiet sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8, sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen, da diese Einrichtungen den bestehenden dörflichen Charakter in erheblichen Maß stören würden.

Im Bereich östlich der Tölzer Straße wurde die östliche Grenze des Bebauungsplangebietes aus folgenden Gründen in Anlehnung an die Grenze des Dorfgebiets im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan festgesetzt:

- Die Bebauungsplangrenze orientiert sich vornehmlich an der bereits vorhandenen Bebauung, insbesondere am Gebäude des Reitstalls auf dem Grundstück Flur Nr. 1. Diese Grenze soll nach Osten durch Hauptgebäude nicht überschritten werden.
- Die vorhandenen Nebengebäude, durch die die Bebauungsplangrenze führt, treten städtebaulich nicht in Erscheinung.

- Grundlage für die Größe der zulässigen Bebauung (GFZ und GRZ) ist die anteilige, im Bebauungsplangebiet liegende Grundstücksgröße. Auch bei der Bestandsaufnahme sind diese jeweils anteiligen Grundstücksflächen als Bezugsgrößen für die Berechnung von bestehender Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl herangezogen worden.

Planungsziel der Gemeinde Straßlach-Dingharting in den Dorfgebieten ist es vor allen Dingen, eine zu intensive Wohnnutzung zu vermeiden und die Dorfgebiete in ihren vielfältigen Nutzungen zu bewahren. Da eine Festsetzung einer Geschosfläche für Wohnen aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist, wurden auf den Grundstücken Flur Nr. 1 T, 18, 47 T, 50 T und 56 T die zulässigen Nutzungsarten geschoßweise festgesetzt. In der Regel wurden bei den vorhandenen Wohnteile in allen Geschossen sämtliche Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 7 zugelassen und in den landwirtschaftlichen Betriebsteilen nur Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 2 und 4 bis 7 BauNVO zugelassen. Für diese Grundstücke erfolgt eine Trennung der Nutzungsarten nach § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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 Geschosfläche als absolute Zahl festgesetzt.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und in Einzelfällen auch der Geschosflächenzahl wurden aus dem Bestand entwickelt. Für Grundstücke, deren Grundflächenzahl, bzw. Geschosflächenzahl über dem Durchschnitt der umliegenden Bebauung liegen, wurden Einzelfestsetzungen getroffen (z.B. Flur Nr. 1 oder 25/1 und 25/2).

Für die giebelständigen Gebäude entlang der Tölzer Straße, die das Ortsbild des Dorfkerns prägen, wurden Einzelfestsetzungen über Gebäudebreite und Gebäudelänge getroffen, um diese zweigeschoßige, zur Tölzer Straße giebelständige Bebauung zu erhalten. Insbesondere im Bereich der Tölzer Straße soll das ortsbildprägende Straßendorf auch bei einer zukünftigen neuen Bebauung beibehalten werden. Deshalb werden in diesem Bereich im Sinne des Art. 91 Abs. 1 Nr. 2 BayBO Gebäudestellungen, die für das Ortsbild des Ortsteils Straßlach von städtebaulicher Bedeutung sind, festgesetzt.

Generell wurden zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze festgesetzt (Ausnahme Flur Nr. 20, hier ist das vorhandene Dachgeschoß über dem zweiten Vollgeschoß bereits Vollgeschoß nach Art. 2 Abs. 4 BayBO). 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 dem Bau von Mehrfamilienhäusern in vorhandenen Wohngebieten entgegengewirkt werden.

Für Wohngebäude auf den Grundstücken Flur Nr. 1, 18, 47, 50 und 56 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 Tölzer Straße prägen. Durch die festgesetzte 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 Mindestgrundstücksgrößen 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 14.555 qm, die bestehende Geschoßfläche nach § 20 BauNVO beträgt 23.225 qm. Durch die vorliegenden Festsetzungen des Bebauungsplans erhöht sich die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO um 2.792 qm auf insgesamt 32.940 qm und die zulässige Geschoßfläche nach § 20 BauNVO um 9.715 qm auf insgesamt 32.940 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. 258/10, 258/12 und 258/15 in die Berechnung der bestehenden Geschoßfläche nicht eingeflossen sind, da diese Dachgeschoße keine Vollgeschoße nach Art. 2 Abs. 5 BayBO sind. Zum anderen sind eine Reihe von landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden östlich der Tölzer Straße bisher nur eingeschößig ausgeführt.

Die Erhöhung der Grundfläche rührt insbesondere daher, daß das Grundstück Flur Nr. 25 im dörflichen Innenbereich bisher nur sehr gering bebaut ist. Allein auf diesem Grundstück ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans eine zusätzliche Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 675 qm möglich.

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

In der Regel kann die Bebauung im Bestand nur geringfügig erweitert werden, so daß 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 Bevölkerungszuwachs von ca. 130 Einwohnern für das Bebauungsplangebiet zu erwarten.

Auf bestimmten Grundstücken (siehe Festsetzung A.9) 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 entweder um Grundstücke, bei denen im Bestand die Überschreitung von mehr als 50 % z.B. durch besonders lange Garagenzufahrten bereits

vorhanden ist, oder um Grundstücke, bei denen ohne die Grundflächenüberschreitung keine Garagen und Stellplätze möglich wären. 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** Das Bebauungsplangebiet östlich der Tölzer Straße und der Grünwalder Straße und südlich des Laufzoner Weges liegt in der geplanten und noch nicht rechtskräftigen Wasserschutzzone W III B des Wasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Grünwald. Es sind dies bereits bebaute Grundstücke mit einer bestehenden Gesamtgrundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 5.450 qm. Die Gesamtgrundstücksfläche in diesem Bereich beträgt ca. 26.800 qm.

In der Begründung zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes wird angeführt, daß ab der Höhe Straßlach schützende Deckschichten vorliegen. Nach der bayerischen Verwaltungspraxis ist es in solchen Fällen üblich, daß der allgemeine Gewässerschutz den Schutz für das Grundwasser übernimmt. Dadurch sind in der vorgeschlagenen Schutzzone W III B die Anforderungen an den Grundwasserschutz gewährleistet und es besteht somit keine Notwendigkeit für die Ausweisung der Schutzzone W III B. Für diesen Bereich werden üblicherweise im Rahmen der Planungsverfahren Einrichtungen, von denen diesbezügliche Gefahrenpotentiale ausgehen, ferngehalten. Festsetzungen für das geplante Wasserschutzgebiet wurden daher nicht aufgenommen. Da die Gemeinde Straßlach-Dingharting der Auffassung ist, daß die Aufnahme von bebauten Grundstücken in das Wasserschutzgebiet nicht zulässig ist, wird nur ein Hinweis auf das geplante, noch nicht rechtskräftige Wasserschutzgebiet aufgenommen.

- 5.2** Die Versorgung des Bebauungsplangebiets ist auch durch den maßvollen Zuwachs von Grundflächen durch die vorhandene Infrastruktur gesichert.

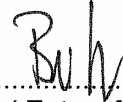
- 5.3** Die schallschutztechnischen Orientierungswerte für Dorfgebiete werden im Bereich an der Tölzer Straße (St 2072) überschritten. Im Bereich des bestehenden Gewerbebetriebes (holzverarbeitender Betrieb) und der landwirtschaftlichen Betriebe, deren Fläche als Mischgebiet bzw. als Dorfgebiet festgesetzt sind, sind die höchstzulässigen Immissionsrichtwerte allen Beteiligten bekannt. Beim Bauvollzug ist in den Dorfgebieten im Bereich östlich und westlich der Tölzer Straße bis zu einem Straßenabstand von 35 m auf den Lärmschutz gegenüber dieser Straße zu achten. Zur Sicherung des Lärmschutzes sind jeweils besondere Schallschutzmaßnahmen zu treffen. In der Regel ist zum Bauantrag ein Schallschutzgutachten vorzulegen.

Im Bereich der Dorfgebiete westlich der Tölzer Straße, westlich der Schulstraße und südlich der Kurzstraße kann es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch die Freischankflächen auf dem Grundstück Flur Nr. 20 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 zur Zeit im Bau. 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 21. Juli 1999

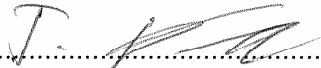


(Entwurfsverfasser)

(Siegel)



Straßlach-Dingharting, den 11. August 1999
In Vertretung



Thomas Doll
(2. Bürgermeister)

Bestand

Bestand und Neuplanung
Bestand = **GF**
Geschoßfläche und GFZ nach BauNVO § 20
Grundfläche und GRZ nach BauNVO § 19, Abs. 2
Grundfläche und GRZ nach BauNVO § 19, Abs. 4

Bestand			Bestand und Neuplanung										
Flur Nr.	Nettobaufäche	Straße	Bestand					Bestand und Neuplanung					
			GF	GFZ	GR 1	GRZ 1	GR 2	GRZ 1+2	GFZ	GF	GRZ 1	GR 1	Flur Nr.
1 T	6.827 qm	Tölzer Straße 13	2.568 qm	0,38	1.947 qm	0,29	300 qm	0,33	0,38	2.600 qm	0,28	1.900 qm	1 T
1/2 T	1.346 qm	Tölzer Straße 7	71 qm	0,05	71 qm	0,05	43 qm	0,08	0,40	540 qm	0,20	270 qm	1/2 T
2	1.020 qm	Tölzer Straße	357 qm	0,35	179 qm	0,18	162 qm	0,33	0,40	408 qm	0,20	204 qm	2
3 T	1.446 qm	Tölzer Straße 17	138 qm	0,10	138 qm	0,10	28 qm	0,11	0,30	440 qm	0,15	220 qm	3 T
3/2 T	1.043 qm	Tölzer Straße 17 a	196 qm	0,19	98 qm	0,09	65 qm	0,16	0,31	320 qm	0,15	160 qm	3/2 T
13	458 qm	Schulstraße 1	254 qm	0,55	127 qm	0,28	41 qm	0,37	0,50	229 qm	0,25	115 qm	13
13/3	320 qm	Kurzstraße 1	144 qm	0,45	72 qm	0,23	49 qm	0,38	0,50	160 qm	0,25	80 qm	13/3
13/4	42 qm	Kurzstraße	0 qm	0,00	0 qm	0,00	0 qm	0,00	0,50	21 qm	0,25	11 qm	13/4
13/5	304 qm	Kurzstraße 3	144 qm	0,47	72 qm	0,24	34 qm	0,35	0,50	152 qm	0,25	76 qm	13/5
13/6	370 qm	Kurzstraße 5	144 qm	0,39	72 qm	0,19	34 qm	0,29	0,50	185 qm	0,25	93 qm	13/6
15	388 qm	Schulstraße 2 c	150 qm	0,39	75 qm	0,19	40 qm	0,30	0,50	194 qm	0,25	97 qm	15
15/1	325 qm	Schulstraße 2 b	150 qm	0,46	75 qm	0,23	40 qm	0,35	0,50	163 qm	0,25	81 qm	15/1
15/2	417 qm	Schulstraße 2 a	176 qm	0,42	101 qm	0,24	60 qm	0,39	0,50	209 qm	0,25	104 qm	15/2
16	400 qm	+											16
17	160 qm	Tölzer Straße 6	439 qm	0,78	263 qm	0,47	30 qm	0,52	0,50	280 qm	0,25	140 qm	17
18	1.704 qm	Tölzer Straße 4 und 4 a	843 qm	0,49	421 qm	0,25	275 qm	0,41	0,50	852 qm	0,25	426 qm	18
20	5.300 qm	Tölzer Straße 2	2.170 qm	0,41	1.024 qm	0,19	2.135 qm	0,60	0,50	2.650 qm	0,25	1.325 qm	20
22	1.409 qm	Schulstraße 3	749 qm	0,53	374 qm	0,27	84 qm	0,33	0,50	705 qm	0,25	352 qm	22
24	960 qm	Kurzstraße 6	160 qm	0,17	160 qm	0,17	114 qm	0,29	0,50	480 qm	0,25	240 qm	24
24/2	1.500 qm	Kurzstraße 3	452 qm	0,30	328 qm	0,22	114 qm	0,29	0,50	750 qm	0,25	375 qm	24/2
25	7.383 qm	Schulstraße 7	1.352 qm	0,18	801 qm	0,11	413 qm	0,16	0,40	2.953 qm	0,20	1.477 qm	25
25/1	2.822 qm	+											25/1
25/2	2.730 qm	Marienweg 3	1.875 qm	0,34	1.875 qm	0,34	1.476 qm	0,60	0,50	2.776 qm	0,30	1.666 qm	25/2
26	1.363 qm	Schulstraße 5	237 qm	0,17	118 qm	0,09	82 qm	0,15	0,50	682 qm	0,25	341 qm	26
29	1.316 qm	Schulstraße 11	535 qm	0,41	268 qm	0,20	146 qm	0,31	0,40	526 qm	0,20	263 qm	29
30	1.033 qm	Schulstraße 17	97 qm	0,09	97 qm	0,09	78 qm	0,17	0,50	517 qm	0,25	258 qm	30
30/1	1.272 qm	Marienweg 1	295 qm	0,23	295 qm	0,23	58 qm	0,28	0,50	636 qm	0,25	318 qm	30/1
44	956 qm	Grünwalder Straße 6	276 qm	0,29	138 qm	0,14	53 qm	0,20	0,40	382 qm	0,20	191 qm	44
44/1	999 qm	Grünwalder Straße 8	405 qm	0,41	203 qm	0,20	88 qm	0,29	0,40	400 qm	0,20	200 qm	44
46	28 qm	Grünwalder Straße	0 qm	0,00	0 qm	0,00	0 qm	0,00	0,40	11 qm	0,20	6 qm	46
47 T	+	Grünwalder Straße 4											47 T
	4.999 qm	Laufzoner Weg 4	2.313 qm	0,46	1.256 qm	0,25	350 qm	0,32	0,50	2.500 qm	0,25	1.250 qm	

Bebauungsplan Straßlach - Süd, Bestand und Neuplanung

Flur Nr.	Nettobaufläche	Straße	GF	GFZ	GR 1	GRZ 1	GR 2	GRZ 1+2	GFZ	GF	GRZ 1	GR 1	Flur Nr.
47/1 T	810 qm	Laufzomer Weg 6	259 qm	0,32	130 qm	0,16	35 qm	0,20	0,40	324 qm	0,20	162 qm	47/1 T
50 T	4.005 qm	Tölzer Straße 1	1.063 qm	0,27	608 qm	0,15	185 qm	0,20	0,40	1.600 qm	0,20	800 qm	50 T
56 T	2.469 qm	Tölzer Straße 3	1.027 qm	0,42	572 qm	0,23	75 qm	0,26	0,40	1.100 qm	0,22	550 qm	56 T
57	1.802 qm	Tölzer Straße 5	577 qm	0,32	288 qm	0,16	250 qm	0,30	0,40	721 qm	0,20	360 qm	57
258	1.072 qm	Anger 2 und 2 a	275 qm	0,26	192 qm	0,18	77 qm	0,25	0,36	386 qm	0,18	193 qm	258
258/2	1.046 qm	Mühlstraße 22 und 22 a	401 qm	0,38	210 qm	0,20	125 qm	0,32	0,40	418 qm	0,20	209 qm	258/2
258/3	608 qm	Anger 7 a	234 qm	0,38	118 qm	0,19	71 qm	0,31	0,40	243 qm	0,20	122 qm	258/3
258/4	1.029 qm	Mühlstraße 18 und 18 a	292 qm	0,28	220 qm	0,21	135 qm	0,34	0,40	412 qm	0,20	206 qm	258/4
258/5	946 qm	Anger 1	120 qm	0,13	120 qm	0,13	40 qm	0,17	0,40	378 qm	0,20	189 qm	258/5
258/7	1.087 qm	Mühlstraße 24	202 qm	0,19	104 qm	0,10	224 qm	0,30	0,40	435 qm	0,20	217 qm	258/7
258/8	671 qm	Mühlstraße 26	190 qm	0,28	95 qm	0,14	90 qm	0,28	0,40	268 qm	0,20	134 qm	258/8
258/9	1.041 qm	Anger 4	296 qm	0,28	173 qm	0,17	78 qm	0,24	0,36	375 qm	0,18	187 qm	258/9
258/10	1.063 qm	Anger 6	128 qm	0,12	128 qm	0,12	44 qm	0,16	0,36	383 qm	0,18	191 qm	258/10
258/11	1.049 qm	Anger 8	212 qm	0,20	111 qm	0,11	44 qm	0,15	0,36	378 qm	0,18	189 qm	258/11
258/12	1.053 qm	Anger 10	56 qm	0,05	56 qm	0,05	25 qm	0,08	0,36	379 qm	0,18	190 qm	258/12
258/13	1.050 qm	Anger 12	232 qm	0,22	116 qm	0,11	73 qm	0,18	0,36	378 qm	0,18	189 qm	258/13
258/15	729 qm	Anger 5	72 qm	0,10	72 qm	0,10	104 qm	0,24	0,40	292 qm	0,20	146 qm	258/15
258/16	800 qm	Mühlstraße 20	151 qm	0,19	75 qm	0,09	80 qm	0,19	0,30	240 qm	0,15	120 qm	258/16
258/17	750 qm	Anger 3	227 qm	0,30	114 qm	0,15	74 qm	0,25	0,40	300 qm	0,20	150 qm	258/17
258/18	585 qm	Anger 7	234 qm	0,40	118 qm	0,20	90 qm	0,36	0,40	234 qm	0,20	117 qm	258/18
258/19	767 qm	Mühlstraße 20 a	0 qm	0,00	0 qm	0,00	0 qm	0,00	0,40	307 qm	0,20	153 qm	258/19
258/20	555 qm	Mühlstraße 28	93 qm	0,17	93 qm	0,17	120 qm	0,38	0,40	222 qm	0,20	111 qm	258/20
301	1.116 qm	Anger 9	194 qm	0,17	194 qm	0,17	59 qm	0,23	0,40	446 qm	0,20	223 qm	301
Gesamt	76.743 qm		23.225 qm		14.555 qm		8.490 qm			32.940 qm		17.347 qm	Gesamt

Architekten

Dipl. Ing. Bernd Jäger

Dipl. Ing. Peter Jäger

Ahornstraße 22, 82041 Deisenhofen

Tel 089/6132040 Fax 089/6133640

Bestand

Bestand und Neuplanung

überarbeitet im Dezember 1995
überarbeitet im Februar 1996

Bebauungsplan Straßlach - Süd, Bestand und Neuplanung

Bebauungsplan Straßlach-Süd

Grundflächenüberschreitungen

Grundfläche und GRZ nach BauNVO § 19, Abs. 2
Grundfläche und GRZ nach BauNVO § 19, Abs. 4

GR 1
GR 2

Bestand			Bestand			Festsetzung lt. Bebauungsplan	
Flur Nr.	Nettobaufläche	Straße	GR 1	GR 2	GRZ 1+2	GRZ 1 GR 1	Überschreitung %
1 T	6.827 qm	Tölzer Straße 13	1.947 qm	300 qm	0,33	1.900 qm	18 %
1/2 T	1.346 qm	Tölzer Straße 7	71 qm	43 qm	0,08	270 qm	0 %
2	1.020 qm	Tölzer Straße	179 qm	162 qm	0,33	0,20	65 %
3 T	1.446 qm	Tölzer Straße 17	138 qm	28 qm	0,11	220 qm	0 %
3/2 T	1.043 qm	Tölzer Straße 17 a	98 qm	65 qm	0,16	160 qm	2 %
13	458 qm	Schulstraße 1	127 qm	41 qm	0,37	0,25	48 %
13/3	320 qm	Kurzstraße 1	72 qm	49 qm	0,38	0,25	52 %
13/4	42 qm	Kurzstraße	0 qm	0 qm	0,00	0,25	0 %
13/5	304 qm	Kurzstraße 3	72 qm	34 qm	0,35	0,25	40 %
13/6	370 qm	Kurzstraße 5	72 qm	34 qm	0,29	0,25	16 %
5	388 qm	Schulstraße 2 c	75 qm	40 qm	0,30	0,25	20 %
15/1	325 qm	Schulstraße 2 b	75 qm	40 qm	0,35	0,25	40 %
15/2	417 qm	Schulstraße 2 a	101 qm	60 qm	0,39	0,25	56 %
16	400 qm	+					
17	160 qm	Tölzer Straße 6	263 qm	30 qm	0,52	0,25	108 %
18	1.704 qm	Tölzer Straße 4 und 4 a	421 qm	275 qm	0,41	0,25	64 %
20	5.300 qm	Tölzer Straße 2	1.024 qm	2.135 qm	0,60	0,25	140 %
22	1.409 qm	Schulstraße 3	374 qm	84 qm	0,33	0,25	32 %
24	960 qm	Kurzstraße 6	160 qm	114 qm	0,29	0,25	16 %
24/2	1.500 qm	Kurzstraße 3	328 qm	114 qm	0,29	0,25	16 %
25	7.383 qm	Schulstraße 7	801 qm	413 qm	0,16	0,20	0 %
25/1	2.822 qm	+					
25/2	2.730 qm	Marienweg 3	1.875 qm	1.476 qm	0,60	0,30	100 %
26	1.363 qm	Schulstraße 5	118 qm	82 qm	0,15	0,25	0 %
29	1.316 qm	Schulstraße 11	268 qm	146 qm	0,31	0,20	55 %
30	1.033 qm	Schulstraße 17	97 qm	78 qm	0,17	0,25	0 %
30/1	1.272 qm	Marienweg 1	295 qm	58 qm	0,28	0,25	12 %
44	956 qm	Grünwalder Straße 6	138 qm	53 qm	0,20	0,20	0 %
44/1	999 qm	Grünwalder Straße 8	203 qm	88 qm	0,29	0,20	45 %
46	28 qm	Grünwalder Straße	0 qm	0 qm	0,00	0,20	0 %
47 T	+	Grünwalder Straße 4					
	4.999 qm	Laufzorner Weg 4	1.256 qm	350 qm	0,32	1.250 qm	28 %
47/1 T	810 qm	Laufzorner Weg 6	130 qm	35 qm	0,20	0,20	0 %
50 T	4.005 qm	Tölzer Straße 1	608 qm	185 qm	0,20	800 qm	0 %
56 T	2.469 qm	Tölzer Straße 3	572 qm	75 qm	0,26	550 qm	18 %
57	1.802 qm	Tölzer Straße 5	288 qm	250 qm	0,30	0,20	50 %
258	1.072 qm	Anger 2 und 2 a	192 qm	77 qm	0,25	0,18	39 %
258/2	1.046 qm	Mühlstraße 22 und 22 a	210 qm	125 qm	0,32	0,20	60 %
258/3	608 qm	Anger 7 a	118 qm	71 qm	0,31	0,20	55 %
258/4	1.029 qm	Mühlstraße 18 und 18 a	220 qm	135 qm	0,34	0,20	70 %
258/5	946 qm	Anger 1	120 qm	40 qm	0,17	0,20	0 %
258/7	1.087 qm	Mühlstraße 24	104 qm	224 qm	0,30	0,20	50 %
258/8	671 qm	Mühlstraße 26	95 qm	90 qm	0,28	0,20	40 %
258/9	1.041 qm	Anger 4	173 qm	78 qm	0,24	0,18	33 %
258/10	1.063 qm	Anger 6	128 qm	44 qm	0,16	0,18	0 %
258/11	1.049 qm	Anger 8	111 qm	44 qm	0,15	0,18	0 %
258/12	1.053 qm	Anger 10	56 qm	25 qm	0,08	0,18	0 %
258/13	1.050 qm	Anger 12	116 qm	73 qm	0,18	0,18	0 %

Bebauungsplan Straßlach - Süd, Bestand und Neuplanung

Bestand			Bestand			Festsetzung lt. Bebauungsplan	
Flur Nr.	Nettobaufläche	Straße	GR 1	GR 2	GRZ 1+2	GRZ 1 GR 1	Überschreitung %
258/15	729 qm	Anger 5	72 qm	104 qm	0,24	0,20	20 %
258/16	800 qm	Mühlstraße 20	75 qm	80 qm	0,19	0,15	27 %
258/17	750 qm	Anger 3	114 qm	74 qm	0,25	0,20	25 %
258/18	585 qm	Anger 7	118 qm	90 qm	0,36	0,20	80 %
258/19	767 qm	Mühlstraße 20 b	0 qm	0 qm	0,00	0,15	0 %
258/20	555 qm	Mühlstraße 28	93 qm	120 qm	0,38	0,20	90 %
301	1.116 qm	Anger 9	194 qm	59 qm	0,23	0,20	15 %
Gesamt	76.743 qm		14.555 qm	8.490 qm			

Architekten

Dipl. Ing. Bernd Jäger

Dipl. Ing. Peter Jäger

Franz-Josef-Strauß-Str. 2

82041 Oberhaching

Tel 089/613794-0 Fax 089/613794-44