

Planbezeichnung : **Gemeinde Straßlach - Dingharting**
Bebauungsplan
„Zum Wagner“
(an der Deigstettner Straße in Großdingharting)
umfassend die Flur – Nr. 97 (Teilfläche), 99/2 (Teilfläche), 101 (Teilfläche), 102 (Teilfläche), 102/1, 104 (Teilfläche), 144 (Teilfläche), 238 (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: **24. Februar 1997**
geändert am: **24. Oktober 1997**
geändert am: **05. Mai 1998**

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.  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1.  Zahl der Vollgeschoße zwingend, z.B. 2. Bei den Parzellen 2, 3, 4, 5, 6 und 7 darf der Kniestock im Dachgeschoß über dem 2. Vollgeschoß – von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette senkrecht an der Außenkante der Außenwand gemessen - 0,50 m nicht überschreiten. Bei der Parzelle 1 darf der Kniestock im Dachgeschoß über dem 2. Vollgeschoß – von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette senkrecht an der

- Außenkante der Außenwand gemessen - 0,90 m nicht überschreiten.
- 3.2. **WH = 6,30** Wandhöhe, z.B. 6,30 m. Die Wandhöhe, gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenkante der Dachhaut darf z.B. maximal 6,30 m betragen.
- 3.3. **GR = 215 qm** Höchstzulässige Grundfläche, z.B. 215 qm.
- 3.4. Die Grundfläche darf durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf der Parzelle 1 um höchstens 450 qm und auf den Parzellen 2, 3, 4, 5, 6 und 7 um höchstens 150 qm überschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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



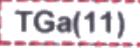
nur Einzelhaus zulässig



nur Doppelhaus zulässig

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wie folgt festgesetzt:

Je Doppelhaushälfte sind maximal **zwei** Wohnungen zulässig, je Einzelhaus sind maximal **sechs** Wohneinheiten zulässig.

- 4.2.  Baugrenze
- 4.3.  Flächen für Garagengebäude, Dachneigung wie Hauptgebäude 20° bis 27°.
- 4.4.  Private Stellplätze
- 4.5.  Tiefgarage mit Angabe der Anzahl der möglichen PKW-Stellplätze
- 4.6.  Flächen für Tiefgaragen mit geschlossenem Rampenbauwerk und Garagentor. Wände und/oder Decken des Rampenbauwerkes sind schallabsorbierend auszukleiden.
- 4.7.  Flächen für Nebengebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO. Nebenanlagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen Kompostanlagen, Terrassen und gedeckte Freisitze. Die Grundfläche der Nebenanlagen darf auf der Parzelle 1 nicht mehr als 20 qm betragen und auf den Parzellen 2, 3, 4, 5, 6 und 7 nicht mehr als 12 qm je Parzelle betragen. Die Nebengebäude sind erdgeschoßig in Holzbauweise (ausgenommen Brandwand zum Nachbargrundstück) auszuführen. Der Anbau an Garagen und bei Kommunbebauung hat profilgleich zu erfolgen

- 4.8. 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 dürfen. Erker sind unzulässig.
- 4.9. Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, davon mindestens 1 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 Art. 58 und 59) 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 verputzte, gestrichene Mauerflächen oder senkrecht holzverschaltete Flächen zulässig. Unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.
- 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. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoß zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht selbstleuchtend sein. Werbeanlagen dürfen jedoch nicht an Einfriedungen und nicht höher als 2,50 m über Gelände an Gebäuden angebracht werden.
- 5.11. 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.

- 5.12. Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß darf höchstens 0,25 m über dem natürlichen oder dem vom Landratsamt München im Einvernehmen mit der Gemeinde Straßlach-Dingharting festgesetzten Gelände liegen.

6. Öffentliche und private Verkehrsflächen

- 6.1.  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2.  Öffentliche Verkehrsfläche mit Profilangabe.
- 6.3. Garageneinfahrten, sowie Stellplätze und deren Zufahrten sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
- 6.4.  Zufahrt für Garagen

7. Freiflächengestaltung und Grünordnung

- 7.1.  Straßenbegleitgrün, als Straßenbegleitgrün innerhalb des Bebauungsplangebietes ist Magerrasen vorzusehen.
- 7.2.  Einfriedungslinie zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen. Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Einfriedungslinie ist mit Ausnahme von KFZ-Stellplätzen und der Zuwegung als Wiese anzulegen.
- 7.3. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose Holzstaketenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,30 m über dem Fahrbahnrand zulässig.
- 7.4. Zwischen den Grundstücken und an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Stahlrohrstützen und einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

- 7.5.  Baum zu erhalten

- 7.6.  Baum zu pflanzen
- großkroniger Baum, Baum der 1. Ordnung, von der Lage der festgesetzten Bäume kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern.

zulässige Arten und Pflanzgröße :

Hochstamm, mindestens 3 - 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 - 20 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

7.7.



Baum zu pflanzen

kleinkroniger Baum, Baum der 2. Ordnung, von der Lage der festgesetzten Bäume kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern.

zulässige Arten und Pflanzgröße :

Hochstamm, 3 - 4 x verpflanzt

Alnus incana

Weißerle

Alnus glutinosa

Schwarzerle

Betula pendula

Birke

Carpinus betulus

Hainbuche

Pinus silvestris

Kiefer

Prunus avium

Vogelkirsche

Prunus mahaleb

Steinweichsel

Prunus padus

Traubenkirsche

Pyrus communis

Wildbirne

Sorbus aria

Mehlbeere

Sorbus aucuparia

Vogelbeere

Sorbus domestica

Speierling

Sorbus torminalis

Eisbeere

Taxus baccata

Eibe

oder

Obstbäume mit Halbstamm, die dem rauen Klima angepaßt sind.

7.8.



Private Grünfläche, Ortsrandeingrünung durch Feldgehölzpflanzungen mehrreihig.

7.9.

Fensterlose Gebäude- und Garagenwände sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Zulässige Arten für Fassadengrün:

Aristolochia durior

Pfeifenwinde

Hedera helix

Efeu

Pathenocissus Quinquefolia „Engelmanii“

Wilder Wein

Polygonum Aubertii

Knöterich

Clematis vitalba

Heimische Waldrebe

Humulus lupulus

Hopfen

Vitis vinifera

Weinrebe, robuste Sorte

7.10. Für Sträucher gelten keine Festsetzungen bezüglich der Pflanzenauswahl. Grundsätzlich sind bei der Gestaltung der privaten Grünflächen jedoch bevorzugt einheimische Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden. Maximal 15 % der Sträucher dürfen aus anderen Vegetationseinheiten stammen.

7.11. Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume sind artenentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist artenentsprechend nachzupflanzen.

7.12. Für jedes Bauvorhaben ist zusammen mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan mit vorhandenem Bestand entsprechend den Festsetzungen dieses Bauungs- und Grünordnungsplans vorzulegen.

8. Sonstiges

8.1.



Privater Kinderspielplatz gemäß DIN 18034 auszubauen für 3 bis 6 jährige Kinder (Die „Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen“ ist zu beachten, LUMBI Nr. 718 vom 27.08.1976). Hölzer müssen

chromfrei imprägniert sein. Pflanzen mit Dornen oder Stacheln sind im Spielplatzbereich nicht zulässig.

8.2. Das Oberflächenwasser muß auf dem eigenen Grundstück der Versickerung zugeführt werden.

8.3.  Maßangabe in Metern

8.4.  Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

8.5. Fernmelde- und Stromanschlußkästen sind auf Privatgrund unmittelbar hinter der Straßenbegrenzungs- bzw. der Einfriedungslinie zu errichten.

8.6. Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Großdingharting“ der Gemeinde Straßlach-Dingharting, rechtskräftig seit 11. Juli 1997.

B. HINWEISE

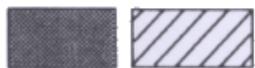
1. 102/1 Flurstücknummer, z.B. 102/1

2.  Parzellennummer z.B. 2

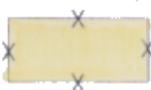
3.  bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein

4.  aufzuhebende Grundstücksgrenze mit Grenzstein

5.  vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

6.  bestehendes Hauptgebäude

7.  bestehendes Nebengebäude

8.  abzubrechendes Haupt- und Nebengebäude

9.  vorgeschlagener Baukörper

10.  Höhenlinie mit Angabe der Höhe über Normalnull, z.B. 654 m über Normalnull

11.  110 kV-Leitung einschließlich Leitungsschutzzone (2 x 30 m). Von dieser Hochspannungsleitung gehen elektromagnetische Felder aus.

12. Strom- und Fernmeldeleitungen sollen nach Möglichkeit unterirdisch verlegt werden.

13. Sämtliche Bauvorhaben im Bebauungsplanbereich werden an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Straßlach-Dingharting angeschlossen. Der Anschluß hierfür hat bis zur Bezugfertigkeit der Bauvorhaben zu erfolgen.

14. Für die anfallenden Abwässer ist der Anschluß an die gemeindliche Kanalisation vorgesehen. Bis zur Anschlußmöglichkeit an diesen gemeindlichen Kanal können die anfallenden häuslichen Abwässer über eine Kleinkläranlage entsorgt werden.

15. 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.

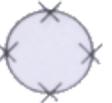
16. Der Anwendung aktiver und passiver Solarenergiesysteme soll gegenüber konventionellen Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden.
17. Organische Haus- und Gartenabfälle sollen auf dem eigenen Grundstück kompostiert werden.
18. Es ist anzustreben, daß bei Grenzbebauung der Garagen- und Nebengebäude im Traufbereich das Vordach maximal 0,50 m auf das Nachbargrundstück ragen darf, eine sogenannte Luftraumüberbauung.

19.  Hinweis auf bestehende Obstbaumgruppe außerhalb des Bebauungsplanbereichs
Bestehende Obstbaumgruppe

20.  Hinweis auf bestehende Walnußbäume außerhalb des Bebauungsplanbereichs
Walnuß

21. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes kann es durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie durch die im südöstlich gelegenen Dorfgebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zu Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen kommen.

22. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, sind nach Art. 8 DschG (Denkmalschutzgesetz) meldepflichtig.

23.  Baum zu fällen, die bestehende Fichtenpflanzung entlang der Deigstettner Straße und der Straße zum Friedhof Großdingharting ist ebenfalls zu fällen (in der Planzeichnung nicht dargestellt).

24. Es wird darauf hingewiesen, daß vorrangig ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone und Rückhaltemaßnahmen (z.B. Regentonnen) zur Beregnung der Grünflächen begrüßt werden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft worden sind, sollte eine gezielte Versickerung umgesetzt werden. Als Versickerungsanlagen sind Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerung und unter bestimmten Voraussetzungen auch Sickerschächte bzw. eine Kombination dieser Anlagen möglich. Das ATV-Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

C. Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften werden gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndet.

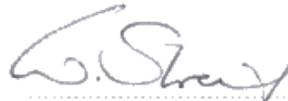
D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung in der Fassung vom 24. Oktober 1997 hat in der Zeit vom 07. Januar 1998 bis zum 06. Februar 1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
2. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05. Mai 1998 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Straßlach-Dingharting am 27. Mai 1998 gefaßt (§ 10 BauGB).
3. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05. Mai 1998 wurde mit Schreiben der Gemeinde Straßlach-Dingharting vom 10. August 1998 an das Landratsamt München eingeleitet. Das Landratsamt München hat mit Schreiben vom 07. September 1998, Az.: 7.1.3 – BL 58/97 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

(Siegel)



Straßlach-Dingharting, den 15. September 1998


1. Bürgermeister

4. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 23. September 1998; dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gemäß § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB aufgenommen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 05. Mai 1998 in Kraft (§ 12 BauGB).

(Siegel)



Straßlach-Dingharting, den 24. September 1998


1. Bürgermeister

GEMEINDE STRAßLACH-DINGHARTING

BEBAUUNGSPLAN „ZUM WAGNER“ (AN DER DEIGSTETTNER STRAßE IN GROßDINGHARTING)

Das Anzeigeverfahren
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB
ohne Erinnerung abgeschlossen. 23. 09. 98
Bebauungsplan rechtskräftig seit

Landratsamt München
im Auftrag

