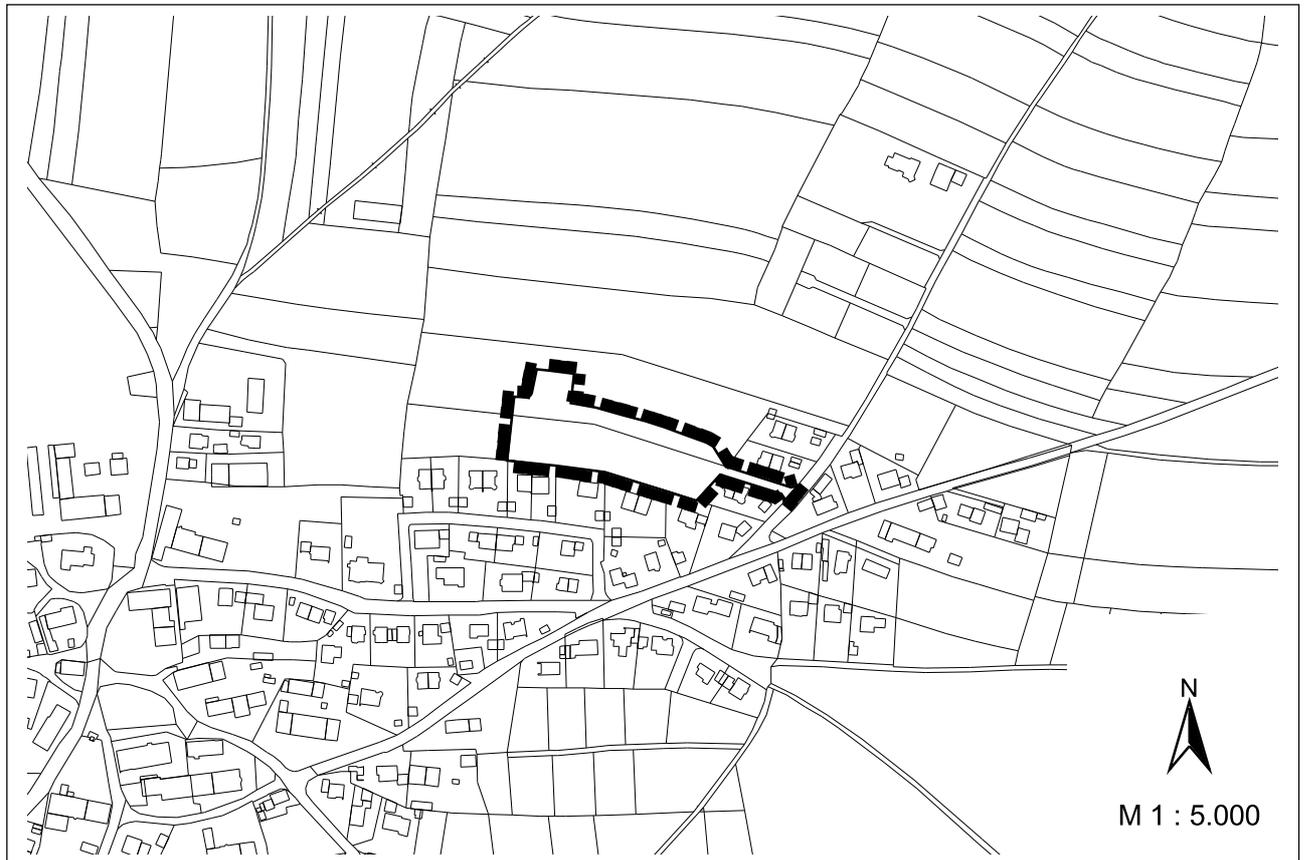


# GEMEINDE STRASSLACH-DINGHARTING

## BEBAUUNGSPLAN "TALFELD-NORD", GROSSDINGHARTING

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der Gemeinde Straßlach-Dingharting

### Lageplan



Die Gemeinde Straßlach-Dingharting erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13b Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als

### SATZUNG

Fassung vom: 19.12.2019

Geändert am: 07.08.2020

#### Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf  
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545  
E-Mail: mail@buero-u-plan.de  
Internet: www.buero-u-plan.de



#### Auskünfte:

Gemeinde Straßlach-Dingharting  
Schulstraße 21, 82064 Straßlach  
Tel. 08170/9300-0 Fax 08170/9300-846  
E-Mail: rathaus@strasslach.de  
Internet: www.strasslach-dingharting.de



#### Städtebaulicher Entwurf:

Robert Beham



# Bebauungsplan „Talfeld-Nord“, Großdingharting, Gemeinde Straßlach-Dingharting

## A) Festsetzungen

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Innerhalb des Geltungsbereiches ersetzt der Bebauungsplan „Talfeld-Nord“,  
Großdingharting den seit 11.07.1997 rechtskräftigen Bebauungsplan „Groß-  
dingharting“.

### 2. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kultu-  
relle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und nach § 4 Abs. 3  
Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige  
nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaube-  
triebe, Tankstellen) sind ausgeschlossen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 0,2.
- 3.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl einschließlich der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen beträgt 0,4.
- 3.3 Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt 2.
- 3.4 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt 6,50 m. Doppelhäuser sind zwingend mit einer traufseitigen Wandhöhe von 6,50 m zu errichten.
- 3.5 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Garagen gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt 3,00 m.

### 4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

- 4.1 Im Plangebiet ist nur eine offene Bauweise zulässig. Als Haustypen sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 4.2  Baugrenze

## 5. Höhenlage

Die Oberkante des Fertigfußbodens darf maximal 20 cm über der Fahrbahndecke der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen jeweils in Verlängerung der mittigen Gebäudeachse.

## 6. Garagen und Stellplätze

6.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports und Nebengebäude  
Außerhalb dieser Flächen sind Garagen und Carports unzulässig.

6.2  Stellplätze und Zufahrten  
Für die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten sind wasser-durchlässige Beläge, wie z. B. Schotterrassen, Rasenfugenpflaster oder versickerungsfähige Pflastersteine zu verwenden.

## 7. Verkehrsflächen

7.1  Öffentliche Verkehrsfläche

7.2  Straßenbegrenzungslinie

## 8. Grünordnung

8.1  Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

8.2  Zu pflanzender Einzelbaum: standortgerechter, heimischer Laubbaum I. - II. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm.  
Geringfügige Abweichungen zu dem durch Planzeichen gekennzeichneten Standort sind möglich, sofern die Pflanzung ortsnah, quantitativ und qualitativ gleichwertig durchgeführt wird.

8.3  Je angefangener 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens ein Baum und ein Strauch zu pflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten. Eine Anrechnung der durch Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäume ist nicht zulässig.  
Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume I. und II. Ordnung (große Bäume mit über 20 m Höhe und mittelgroße Bäume mit 10 bis 20 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm

Bäume III. Ordnung (Kleinbäume mit bis 10 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm

Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14-16 cm

Sträucher: versetzte Sträucher 60-100 cm Höhe

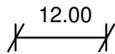
- 8.4 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleich- oder höherwertig hinsichtlich Biodiversität und Wuchsordnung in den unter A) 8.2 und A) 8.3 festgesetzten Pflanzqualitäten nachzupflanzen.

## 9. Baugestaltung



Firstrichtung des Hauptbaukörpers, zwingend

## 10. Sonstige Festsetzungen



Maßzahl, z. B. 12,00 m

## B) Hinweise

1. Flurstücksnummer, z. B. 508/20
2. Flurgrenze
3. Aufzuhebende Flurgrenze
4. Nummer der Bauparzelle, z. B. Nr. 1
5. Grundstückseinfahrten bzw. Grundstücksausfahrten
6. Vorgeschlagene Grundstücksteilung
7. Vorgeschlagene Baukörper
8. Höhenschichtlinien des bestehenden Geländes, angegeben in Meter über Normalnull (müNN), z. B. 650,50 m üNN
9. Grünordnung/Freianlagen/Artenschutz
  - 9.1 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.  
Der jeweilige Höhenbezugspunkt für die bauliche(n) Anlage(n) ist in m ü. NN in Verbindung mit einem Höhenbezugssystem in den Eingabeplänen des Bauantrages darzustellen.
  - 9.2 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens ½ Jahr nach Inbetriebnahme auszuführen.
  - 9.3 Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand sind bei Baumneupflanzungen folgende Gesamtvolumen für den durchwurzelbaren Raum zu empfehlen:
    - Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 – 36 m<sup>3</sup>
    - Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 – 28 m<sup>3</sup>
    - Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 – 20 m<sup>3</sup>
    - Obstbäume: 13 – 18 m<sup>3</sup>
  - 9.4 Zum Schutze nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Natriumdampfleuchten oder LED-Lampen für Beleuchtungsanlagen der Vorrang zu geben.

## 10. Wasserwirtschaft

### 10.1 Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Entwässerung von befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) versickert werden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Wasser, nach Vorreinigung (z. B. in einem Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Rigole, Sickerrohre) versickert werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG-neu).

Bei unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen müssen die abgeschwemmten Metallionen durch die Verwendung von Filteranlagen, die der Bauart nach zugelassen sind, zurückgehalten werden. Ggf. ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Ausführliche Informationen und Arbeitsgrundlagen sind in den Arbeitsblättern A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) sowie im Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., kurz DWA zu finden.

### 10.2 Starkregenereignisse:

Gebäude, auch abseits von oberirdischen Gewässern können Gefahren durch Wasser (z. B. Starkregenereignisse) ausgesetzt sein.

Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschoßhöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden.

Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

### 10.3 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.

Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung sind zulässig.

Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB Wasser V).

Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Solche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 10.4 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

### 10.5 Grundwasser:

Die Grundwasserstände sowie die Belastbarkeit des Baugrundes sind nicht bekannt. Die Erkundung des Baugrundes obliegt dem Bauwerber. Ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind, liegt in der Eigenverantwortung jedes Bauwerbers. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtenwasser sind Kellergeschosse grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Auf Art. 70 BayWG wird hingewiesen.

### 10.6 Bodenschutz:

Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

### 10.7 Versiegelung:

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen. [http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw\\_was\\_00157.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm)

#### 11. Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

#### 12. Denkmalschutz

Sollten im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, so müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die Funde dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG).

#### 13. Immissionsschutz

Eventuelle Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, welche sich aufgrund der umliegenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der in Benachbarung liegenden landwirtschaftlichen Betriebe ergeben können, sind von den Bauwerbern zu dulden.

#### 14. Telekommunikation/Kabel/Leitungen

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen, der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Sicherheit und der Betrieb von Anlagen der Bayernwerk AG darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

### **C) Nachrichtliche Übernahmen**

1. Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Straßlach-Dingharting, zuletzt geändert mit Wirkung vom 01.12.2014 ist in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.
2. Die Satzung für die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Straßlach-Dingharting vom 03.04.2009 ist in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

### **D) Verfahrensvermerke**

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 18.09.2019 gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom ..... wurde am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gemeinde Straßlach-Dingharting, den .....

.....

1. Bürgermeister Siegel

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Straßlach-Dingharting, den .....

.....

1. Bürgermeister Siegel