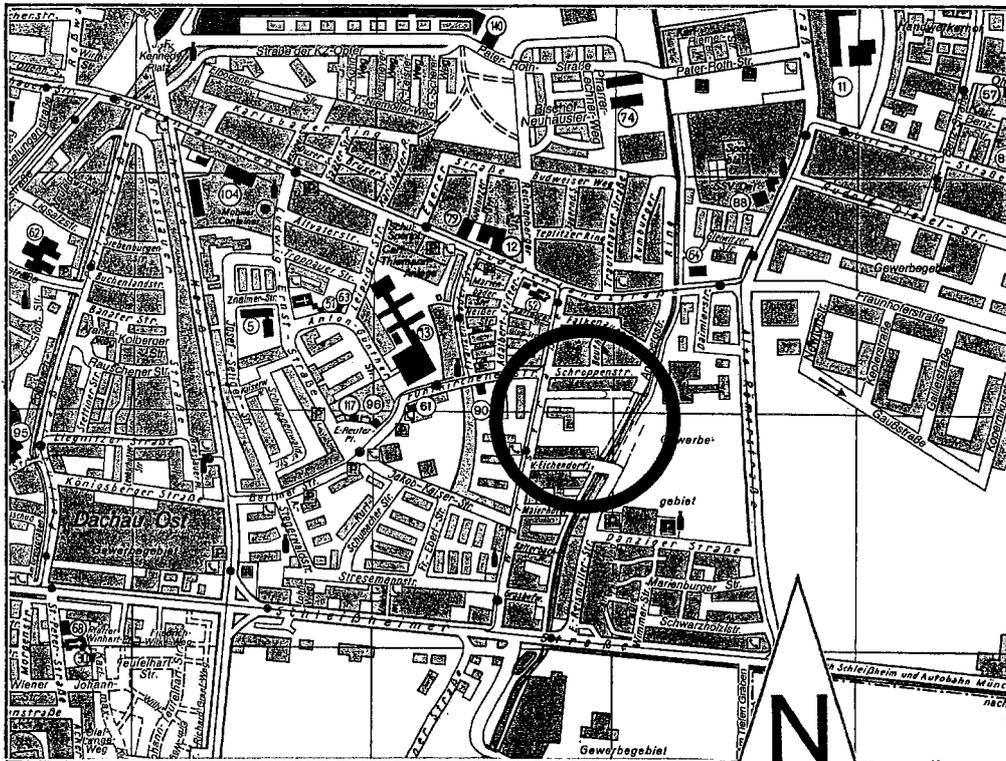




GROSSE KREISSTADT
DACHAU



BEBAUUNGSPLAN
NR. 101/98
"Gärtnereregelände Pilz & Palme"

Große Kreisstadt Dachau

BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 101/98 GÄRTNEREIGELÄNDE „PILZ und PALME“

Die große Kreisstadt Dachau erläßt auf Grund §§ 2, 3, 4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl.I, S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl.I, S. 132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I 1991, S. 58) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

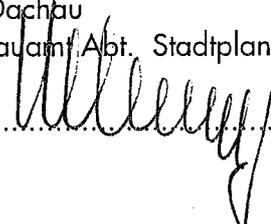
Inhaltsverzeichnis

1. Festsetzungen durch Text und Hinweise
2. Festsetzungen durch Planzeichen
3. Hinweise durch Planzeichen
4. Begründung
5. Planungsstatistische Zahlen
6. Plandarstellungen
7. Verfahrenshinweise

Verfasser: Bebauungsplan und Grünordnungsplan

in Zusammenarbeit mit der

Stadt Dachau
Stadtbauamt/Abt. Stadtplanung

.....


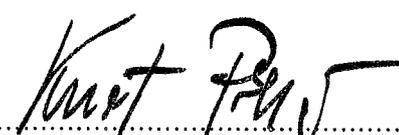
TK + PARTNER

ARCHITECTEN INGENIEURE
DR.-ING. TÖNSHOFF DIPL.-ING. KREITNER

PARTNER: DIPL.-ING. BARLOS,
LANDSCHAFTSARCHITECT



Stadt Dachau

.....

Kurt Piller, Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 101/98 GÄRTNEREIGELÄNDE „PILZ und PALME“

1. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE

1.A FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO im östlichen Teil und allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO im westlichen Teil des Geltungsbereiches.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Wintergärten bis zu 2,5 m Tiefe, werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet.

1.3 Bauweise, Bauhöhen, Baulinien, Baugrenzen

1.3.1 Für das Baugebiet wird die Bauweise wie folgt festgesetzt:

- Für die Bauräume 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9: geschlossene Bauweise
- Für den Bauraum 6: nur Doppelhäuser zulässig.
- Für den Bauraum 4: abweichende Bauweise: eine oder zwei Reihenhausgruppen.

1.3.2 Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens wird auf 0,3 m über der Straßenachse der neuen Erschließungsstraße festgesetzt.

1.4 Dächer

1.4.1 Im Baugebiet sind nur Satteldächer, versetzte Pultdächer und angelehnte Pultdächer zulässig.

1.4.2 Für Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

1.5 Allgemeine Gebäudegestaltung

1.5.1 Putze sind in hellen Erdfarben zu gestalten. Farbkombinationen und farblich abgesetzte Sockel sind farblich aufeinander abzustimmen.

1.5.2 Abgrabungen und Abböschungen zur Freilegung der Keller sind nicht zulässig.

BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 101/98 GÄRTNEREIGELÄNDE „PILZ und PALME“

1.6 Stellplätze, Garagen , Tiefgaragen

- 1.6.1 Oberirdische Stellplätze sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 1.6.2 Stellplätze und befestigte Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenbelag zu versehen.
Als Beläge sind nur Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine und Schotterrasen zulässig.

1.7 Freiflächen und Grünordnung

- 1.7.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neubepflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.
- 1.7.2 Auf die Verwendung von fremdländischen Nadelgehölzen (z. B. Thuja, Scheinzypresse) sowie Sonderwuchs- und Sonderfarbformen ist zu verzichten.
- 1.7.3 Bei den Pflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung: (Großbäume) Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm.
Bäume 2. Ordnung: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 8-12 cm.
Obstbäume: Hochstämme
Sträucher: verpflanzte Sträucher, mind. 5 Triebe, 100 - 150 cm hoch.
- 1.7.4 Fassadenbegrünung
Fensterlose Fassadenteile größer 10 qm sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Sollten Selbstklimmer aufgrund der Wandbeschaffenheit nicht verwendbar sein, sind Kletterhilfen für andere Kletterpflanzen vorzusehen.
- 1.7.5 Freistehende Fahrrad- und Mülleinhausungen bzw. Müllboxen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 1.7.6 Als sockellose Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig:
Holzzäune aus senkrechten Hobellatten oder Staketten (Halbrundhölzer). Maschendrahtzäune kunststoffbeschichtet grün, bis zu einer max. Höhe von 1,20 m. Die Einfriedungen sind mit geeigneten Klettergehölzen bzw. freiwachsenden oder geschnittenen Hecken zu begrünen.
- 1.7.7 Als Sichtschutzwände sind ausschließlich Holzwände oder verputztes Mauerwerk, mit einer max. Höhe von 2,0 m und max. Tiefe von 2,5 m zulässig.

BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 101/98
GÄRTNEREIGELÄNDE „PILZ und PALME“

1.B HINWEISE DURCH TEXT

1. Stellplätze sind entsprechend den jeweils geltenden Richtlinien der Stadt Dachau nachzuweisen.
2. Altlastenverdächtiges Material ist beim Aushub unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde und der Immissionsschutzbehörde zu melden.

4. BEGRÜNDUNG

4.1 Anlaß

Das Gelände wird zur Zeit als Gärtnereibetrieb genutzt. Die derzeitigen Eigentümer wollen das Gewerbe aufgeben und das Gelände teilweise veräußern.

Aufgrund der Lage des Gebietes und wegen der starken Nachfrage nach Wohnflächen, insbesondere nach preisgünstigen Eigenheimen, sollen auf dem Gelände vorwiegend Eigenheime und an der Würmstraße Geschosswohnungen, Laden- Cafe- und Büroflächen entstehen.

4.2 Ausgangslage

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für „Gartenbaubetriebe“ dargestellt. Ein Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde gestellt.

Der Bebauungsplan sieht an der Würmstraße ein allgemeines Wohngebiet (WA) und im übrigen ein reines Wohngebiet (WR) vor. Somit wird das Maß und die Art der baulichen Nutzung so gewählt, daß sie sich der umgebenden Bebauung anpassen.

Weitestgehend sind zweigeschossige Eigenheime mit Satteldächern ausgewiesen. Nur entlang der Würmstraße werden Laden- und Büroflächen mit überlagerten Geschosswohnungen vorgesehen.

Der ruhende Verkehr im allgemeinen Wohngebiet WA wird auf privaten Stellplätzen und in Tiefgaragen untergebracht. Im reinen Wohngebiet (WR) sind Garagen mit vorgelagerten Stellflächen sowie Garagenhöfe vorgesehen. Öffentliche Besucherparkplätze sind entlang der Ringstraße ausgewiesen.

Das Plangebiet wird durch einen, als verkehrsberuhigten Bereich gestalteten, Ring erschlossen. Fuß- und Radwege durchqueren das Gebiet und schaffen einen Anschluß an den geplanten Fuß- und Radweg entlang der Würm.

Die bestehenden Gebäude, soweit sie nicht abgerissen werden, sind in den Bebauungsplan integriert und haben zunächst Bestandschutz.

Das Baugebiet erhält einen öffentlichen Kleinkinderspielplatz. Zwei weitere Spielplätze sind auf den Grundstücken der Geschossbauten ausgewiesen.

Auf die in der Nähe des Baugebietes registrierte Altlastenverdachtsfläche Flur-Nr. 2157/77 (unmittelbar gegenüberliegende Seite der Würmstraße) wird hingewiesen.

4.3 Planungsziel

Diese Bebauungsplanung soll den Zielen der Stadt zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum dienen und einer geordneten Bebauung die rechtliche Grundlage geben.

Die im Norden an das Planungsgebiet anschließenden Wohnbauten, werden durch die Planung eine gesicherte Erschließung erhalten.

**BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 101/98
GÄRTNEREIGELÄNDE „PILZ und PALME“**

5. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	21.940 qm
abzgl. bestehende Straßenfläche (Würmstraße)	- 853 qm
abzgl. öffentliche Grünflächen entlang der Würm	- <u>2.264 qm</u>

Bruttowohnbauand **18.823 qm**

abzgl. öffentliche Verkehrsflächen	- 2.613 qm
abzgl. öffentlicher Platz	- <u>147 qm</u>

Nettowohnbauand (gesamt) **16.063 qm**

Gemeinschaftsflächen
(Stellplätze, Garagen, Müllplätze, gemeinschaftliche
Grünflächen, Wege) 2.061 qm

	<u>WA</u>	<u>WR</u>	<u>Gesamt</u>
Nettowohnbauand	3.721 qm	12.342 qm	16.063 qm
Geschossflächen GF	3.600 qm	5.840 qm	9.440 qm
Geschossflächenzahl GFZ	9.440 : 16.063		0.58

Grundflächenzahl GRZ:

Überbaute Grundstücksfläche	4.525 qm	
GRZ	4.525 : 16.063	0.28
(gemäß BauNVO: max. GRZ = 0.4)		

Überbaute Flächen, Nebenanlagen, unterbaute Flächen und versiegelte Flächen	8.128 qm	
GRZ	8.128 : 16.063	0.50
(gemäß BauNVO: max. GRZ = 0.6)		

Anzahl Wohneinheiten gemäß Bebauungsvorschlag	18	47	65
--------------------------------------------------	----	----	----

davon			
- Doppelhaushälften			10 WE
- Reihenhäuser			37 WE
- Geschosswohnungen			18 WE

Einwohnerzuwachs E			
GF x 08 : 35 qm WF/E			ca. 174 E

**BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 101/98
GÄRTNEREIGELÄNDE „PILZ und PALME“**

STELLPLATZNACHWEIS

a) Stellplätze Wohnen

			<u>Bedarf</u>	<u>geplant</u>
- 10 DHH , 2 StPl./WE		Garagen- und Garagenvorplätze	20 StPl.	20 StPl.
- 37 RH, 2 StPl./WE		Garagen- und Garagenvorplätze	74 StPl.	74 StPl.
		Garagenhof		
- 18 Geschoss- wohnungen, 2 StPl./WE		Tiefgaragen	<u>36 StPl.</u>	<u>36 StPl.</u>
			130 StPl.	130 StPl.

b) Stellplätze Läden und Büros

			<u>Bedarf</u>	<u>geplant</u>
GF-Läden	900 qm			
NNF-Läden	450 qm :	20 qm/StPl. =	23 StPl.	23 StPl.
		oberirdisch und in Tiefgarage		
GF-Büros	900 qm			
NNF-Büros	675 qm :	20 qm/StPl. =	34 StPl.	34 StPl.
		oberirdisch und in Tiefgarage		
öffentliche Besucherparkplätze, entlang der Straße			---	<u>9 StPl.</u>
Insgesamt			57 StPl.	66 StPl.
 Stellplätze a) und b) insgesamt			 187 StPl.	 196 StPl.

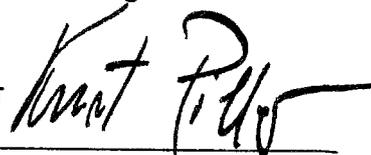
**BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 101/98
GÄRTNEREIGELÄNDE „PILZ und PALME“**

7. VERFAHRENSHINWEISE

- 7.1 Der Bauausschuß des Stadtrates hat am 10.02.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101/98 „Gärtnergelände Pilz und Palme“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 19.03.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Dachau, den 02. AUG. 1999

Kurt Piller
Oberbürgermeister



- 7.2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 23.03.1998 bis 14.04.1998 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde bis 14.04.1998 durchgeführt.

Dachau, den 02. AUG. 1999

Kurt Piller
Oberbürgermeister



- 7.3 Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.07.1998 bis 31.08.1998 öffentlich ausgelegt.

Dachau, den 02. AUG. 1999

Kurt Piller
Oberbürgermeister



- 7.4 Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 13.10.1998 den Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen.

Dachau, den 02. AUG. 1999

Kurt Piller
Oberbürgermeister



- 7.5 Der Beschluß des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ^{02. AUG. 1999} ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Dachau, den 02. AUG. 1999

Kurt Piller
Oberbürgermeister





Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand (Landeskoordinaten) vom 15.12.97 und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

2. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

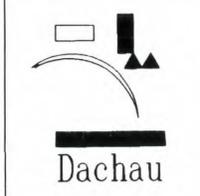
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
- REINES WOHNGBIET (§ 3, BauNVO)
- ALLGEMEINES WOHNGBIET (§ 4, BauNVO)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE Z.B. II (§ 20, BauNVO)
- GRUNDFLÄCHE Z.B. 730 qm (§ 19, BauNVO)
- SATTELDACH < 45°
- FIRSTRICHTUNG
- BAUGRENZE (§ 23 (3), BauNVO)
- ARKADEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN / GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE / STELLPLÄTZE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 (1) 11, BauGB)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 (1) 11, BauGB)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (§ 9 (1) 11, BauGB)
- MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21, BauGB)
- MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21, BauGB)
- GRÜNFLÄCHEN (OFFENTLICH) (§ 9 (1) 15, BauGB)
- SPIELANLAGEN (§ 9 (1) 5, BauGB) ÖFFENTLICH / PRIVAT
- PRIVATE FREIPLÄTZE OHNE EINZÄUNUNG

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- FLURSTÜCKSNUMMER (GEMARKUNG ETZENHAUSEN)
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORSCHLAG NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- BAURAUENNUMMER
- MASSZAHL Z.B. 3,5 m
- VORGESCHLAGENE UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN
- FAHRBAHN / PARKPLATZ (ÖFFENTLICH)
- GEBÄUDEBESTAND ZU BESEITIGEN
- VORSCHLAG STANDORT MÜLLPLÄTZE
- RAD- UND FUSSWEG
- ZU ERHALTENDER BAUM
- ZU PFLANZENDER BAUM / ZU PFLANZENDE STRÄUCHER
- BESTEHENDE ELEKTROLEITUNG 20KV UNTERIRDISCH

GROSSE KREISSTADT DACHAU BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 101/98 GÄRTNEREI "PILZ UND PALME"

6. PLANDARSTELLUNG M 1: 1000



GROSSE KREISSTADT DACHAU
STADTBAUAMT
KONRAD-ADENAUER-STRASSE 2-4
85221 DACHAU
TEL. 08131/75-0, FAX 08131/75299

PLANUNG
BEBAUUNGSPLAN

TK+PARTNER
ARCHITECTEN ■ INGENIEURE
DR.-ING. TÖNSHOFF DIPL.-ING. KRETNER

NIBELUNGENSTR. 68 80639 MÜNCHEN
TEL. 089/170 81 52/3 FAX 089/170 81 54
PLATTELEITE 35 01324 DRESDEN
TEL. 0351/215 094 70 FAX 0351/215 094 60

GRÜNORDNUNG

PARTNER:
DIPL.-ING. BARTOŠ, LANDSCHAFTSARCHITEKT
ALTE ALLEE 76, 81245 MÜNCHEN, TEL.+FAX 089/820 26 52



MÜNCHEN 20.01.1998; ÄND. 06.07.1998