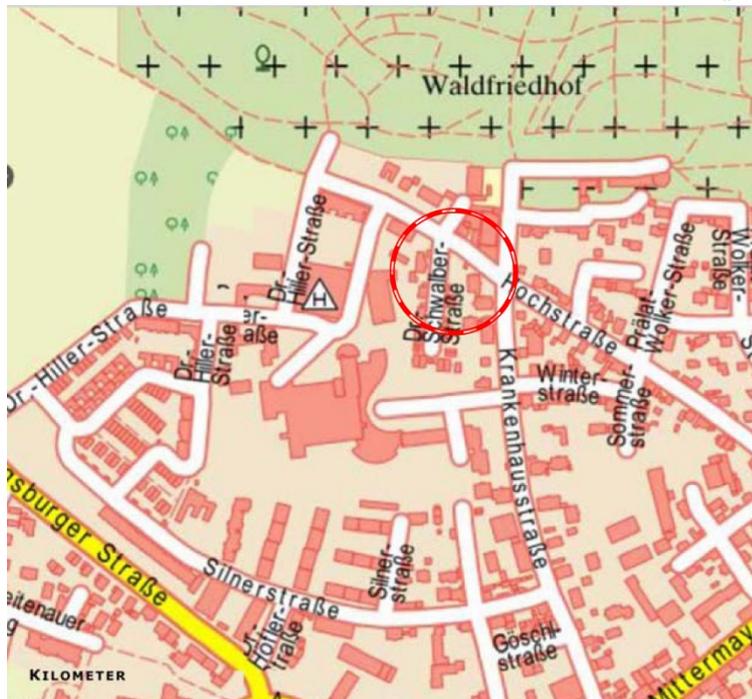




# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN BP 164 / 13 DR.-SCHWALBER-STRASSE NORDOST ALS ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR:46/89 „HOCHSTRASSE“



## BAUHERR:

Spannraft Alfred  
Augsburger Straße 101  
85221 Dachau

## PLANUNG:

architektur & project management  
Heidi Lewald Dipl.Ing. (FH) M. Eng. Architektin  
Schleißheimer Str. 6  
85221 Dachau

Planstand vom 19.08.2014  
geändert: 30.03.2015

Große Kreisstadt Dachau  
Konrad-Adenauer-Straße 2-6  
85221 Dachau

## INHALTSVERZEICHNIS.

- A.) Festsetzung durch Text
- B.) Hinweise durch Text
- C.) Festsetzungen durch Planzeichen
- D.) Plangrundlage und Hinweise durch Planzeichen
- E.) Planzeichnung
- F.) Begründung
- G.) Verfahrenshinweise

## PRÄAMBEL

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt gemäß §§ 2 bis 4c sowie §§ 9,10,12 und 13a des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013 bzw. 20.09.2013, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013, und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
als

## SATZUNG.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt mit seinen geänderten und ergänzten Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 46/89 „HOCHSTRASSE“

### A) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

#### 2. Allgemeine Gebäudegestaltung

- 2.1 Dachüberstände maximal 0,5 m
- 2.2 Dacheindeckung als Pfannendeckung
- 2.3 Dachgauben sind als Schlepp- oder Segmentbogengaube zulässig.
- 2.4 Die Breite aller Dachgauben darf pro Dachseite maximal bis zu einem Drittel der Hauptdachlänge betragen.
- 2.5 Putze und Farben und abgesetzte Sockel sind aufeinander abzustimmen.
- 2.6 Abgrabungen und Abböschungen zur Kellerfreilegung sind unzulässig.

#### 3. Gestaltung von An- und Vorbauten und Balkonen

- 3.1 Anbauten und Vorbauten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2 Balkone sind außerhalb der Baugrenzen mit einer maximalen Breite von 4,50 m und einer maximalen Tiefe von 1,50 m zulässig.
- 3.3 Balkone sind von den Gebäudekanten um min. 1,0 m abzurücken.

#### 4. Gestaltung von Nebengebäuden

- 4.1 Die Wandhöhe von Nebengebäuden, Gartenhäusern, Fahrradhäusern etc. wird mit maximal 2,8 m festgesetzt.

- 4.2 Dachausbildung als Flachdach, oder flach geneigtes Pultdach (DN max. 16°).
- 4.3 Dacheindeckung als extensiv begrüntes Dach, Pfannen- oder Blecheindeckung.

## 5. Garagen

- 5.1 Die Wandhöhe von Garagen wird im Mittel mit maximal 3,2 m festgesetzt wegen der Ausführung als Duplex-Garagen, daher keine offenen Stellplätze.
- 5.2 Dachausbildung als Flachdach, Satteldach mit maximal 35° Dachneigung oder flach geneigtes Pultdach (DN max. 16°).
- 5.3 Dacheindeckung als extensiv begrüntes Dach, Pfannen- oder Blecheindeckung.

## 6. Freiflächen und Grünordnung

- 6.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die bepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neubepflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Für nicht bebaute Flächen innerhalb des Bauraumes gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend. Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in der Lage und Fläche abgewichen werden, sofern die grünplanerische Zielsetzung gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- 6.2 Belagflächen (wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Terrassen etc.) sind mit wasserdurchlässigen Decken (Schotterrasen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit u.a.) zu versehen.
- 6.3 Pflanzliste und Güteanforderungen an die verwendeten Baumarten :  
Hochstamm mit Ballen 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
  - Carpinus Betulus Hainbuche
  - Prunus „Accolade“ Zierkirsche
  - Prunus Avium „Plena“ Zierkirsche
  - Amelanchier Arborea „Robin Hill“ Felsenbirne
  - Malus Zieräpfel
  - Obst Bäume: Hochstämme
- 6.4 Güteanforderung an die Sträucher
  - Solitär 3x verpflanzt, Höhe 150-200 cm
- 6.5 Terrassentrennwände sind mit einer max. Höhe von 2,00 m und max. Tiefe von 2,50 m zulässig.
- 6.6 Als sockellose Einfriedungen entlang der Grenze sind zulässig:
  - Holzzäune aus senkrechten Latten oder Staketen (Halbrundhölzer) bis zu einer max. Höhe von 1,20m
  - Maschendrahtzäune kunststoffbeschichtet grün und Stabmattenzäune, bis zu einer max. Höhe von 1,20 m.

## 7. Versorgung und Entsorgung

- 7.1 Die Standorte für Abfallbehälter sind in die Gebäude, Nebengebäude, Überdachungen oder Einfriedungen zu integrieren.
- 7.2 Elektroverteilerschrank sind in die Einfriedung oder Gebäude zu integrieren.

## 8. Immissionsschutz

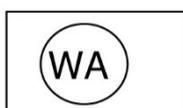
- 8.1 Feuerstätten für feste Brennstoffe sind nur als Zusatzheizung zulässig.

## B) HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Großen Kreisstadt Dachau.
2. Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt. Altlastenverdächtiges Material ist beim Aushub unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde und der Immissionsschutzbehörde zu melden.
3. Mit Hand- bzw. Schichtwasser/Bauwasserhaltung ist zu rechnen.
4. Auf die Verwendung von fremdländischen Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypresse) sowie Sonderwuchs- und Sonderfarbformen ist zu verzichten.
5. Schornsteine müssen in Firstnähe angeordnet sein und diesen um mindestens 0,4 m überschreiten.
6. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Dachau) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

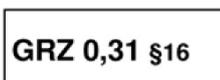
## C) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

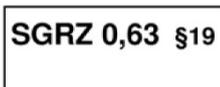


Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs.2 und § 13 BauNVO. Die Ausnahmen des § 4 Abs.3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

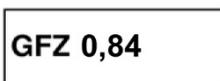
### 2. Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl GRZ (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und § 19 Abs.1-3 Bau NVO).



GRZ (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO) Alle baulichen Anlagen und Nebenanlagen auch unter der Geländeoberfläche.



Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze (nach § 20 BauNVO)

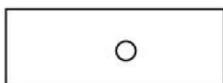


Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

### 3. Baugrenzen, Bauweise



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 23 Abs.3 BauNVO). Die Abstandsflächen der Gebäude sind nach BayBo einzuhalten



Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO

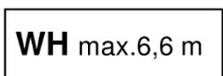


Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 4. Höhenlage und Wandhöhen



Oberkante Rohfußboden  
Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss maximal 0,25 m über der Straßenhöhe in Mitte des Hauptzuganges, hier z.B. 0,25.



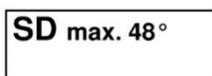
Wandhöhe des Hauptkörpers  
Maximal zulässige Wandhöhe 6,6 m, gemessen an der Außenwand von OK Rohfußboden im EG bis OK Dachhaut.

### 5. Flächen für Garagen



Umgrenzung für Flächen von Garagen

### 6. Bauliche Gestaltung

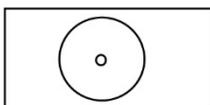


Hauptbaukörper mit regelmäßigen Satteldach  
Dachneigung maximal 48 Grad

### 7. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Private zu begrünende Fläche  
Die Privatflächen sind zu begrünen und nach den Vorgaben der Grünordnung anzulegen. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (Fahrradhaus, Müllboxen, Gerätehaus, Zugänge, Terrassen usw.) sind ausgenommen.



Anpflanzen und Erhalten von Bäumen  
Der Standort kann innerhalb der Grundstücksfläche um bis zu 3.0 m verschoben werden.

## 8. Sonstige Planzeichen



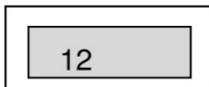
Grenze des räumlichen Geltungsbereich vorhabenbezogener Bauungsplan 163/13 Dr.-Schwalber-Straße-Nordost

## D) PLANGRUNDLAGE UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

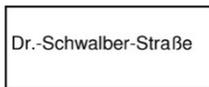
### 1. Plangrundlage



Bestehende Flurstücke mit Nummer z.B. 617/16



Bestehende oberirdische Wohn- und Nicht-Wohngebäude mit Hausnummer, hier z.B. Nr. 12



Flur-, Straßenname, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Dr.-Schwalber-Straße

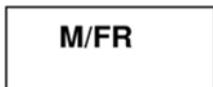
### 2. Hinweise



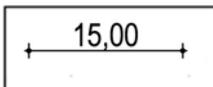
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden rechtsverbindlichen Bauungsplanes Nr.46/89 „HOCHSTRASSE“



Gebäudevorschlag mit Firstverlauf der Hauptfirstrichtung



Vorschlag für Müll- bzw. Fahrradhaus



Vermaßung in Meter, hier 15,00 m



Private Kinderspielfläche mindestens 60 m<sup>2</sup>

## Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung		GRZ 0,31 §16	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse		SGRZ 0,63 §19	GRZ gem. §19 (4)BauNVO
Bauweise		GFZ 0,84	Geschossflächenzahl
Hausform		WH max.6,6m	Maximale Wandhöhe
		SD max.48°	Dachform mit Dachneigung

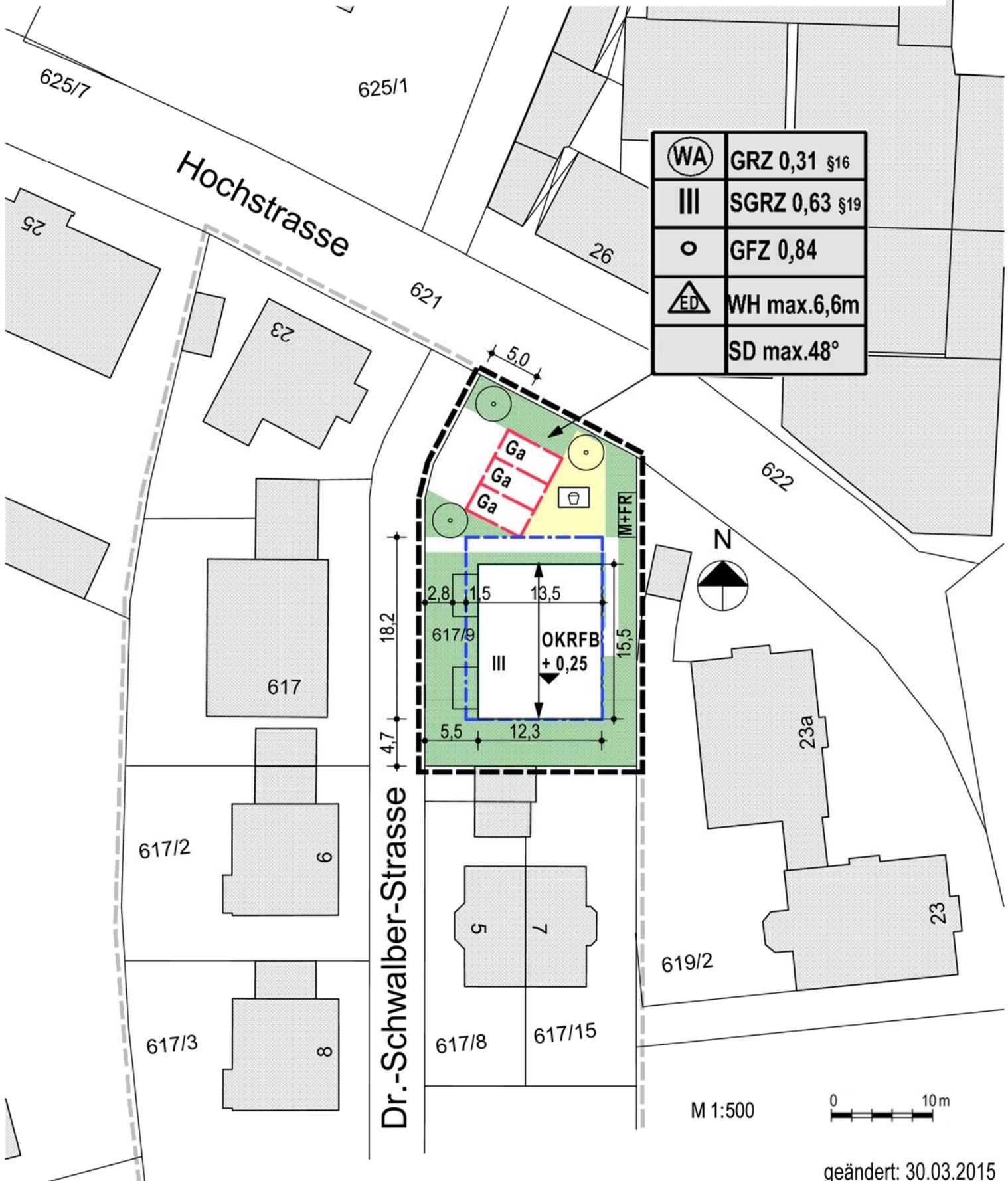
## E) PLANDARSTELLUNG

siehe folgende Seite

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

## "NR.: 164 / 13 DR.-SCHWALBER-STRASSE NORDOST"

ALS ÄNDERUNG ZUM BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLAN NR.:46/89 "HOCHSTRASSE" M 1:500



## F) BEGRÜNDUNG

1. ZIEL UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
2. DERZEIT GELTENDE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN
3. DERZEIT BESTEHENDE SITUATION
4. PLANUNGSKONZEPT
5. ENERGIE UND KLIMASCHUTZ
6. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
7. PLANUNGSSTATISTIK

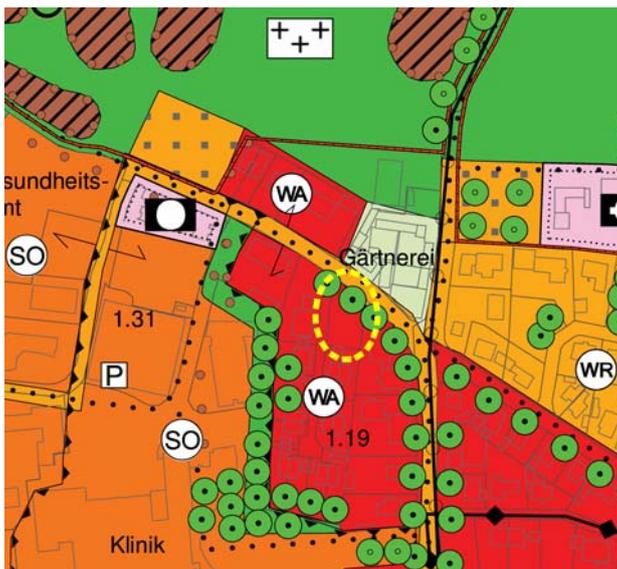
### 1. ZIEL UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Ziel und Zweck des VEP ist eine, dem rechtsgültigen Bebauungsplan angepasste, planungsrechtliche Grundlage für das östliche Baufeld an der Dr.-Schwalber-Str. 1 + 3 zu schaffen. Dabei sollen die zugrunde gelegten planungsstatistischen Zahlen aus Punkt 7.5 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „46/89 Hochstraße“ der derzeit bestehenden Grundstückssituation in Bezug auf die GFZ, die Überschreitung der Baugrenze nach Süden und die Anordnung der Parkplätze angepasst werden. Da zur Realisierung der Bauvorhaben mehrere Befreiungen erforderlich wären, die die Grundzüge der Planung betreffen (GFZ, TG und Baugrenze), soll mit dem VEP die bauplanungsrechtliche Umsetzung des Bauvorhabens geschaffen werden.

### 2. DERZEIT GELTENDE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

#### 2.1. Gemeindliche Planungen

##### 2.1.1. Flächennutzungsplan



Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 1.19.

Westlich und südlich schließt sich jeweils über eine Grünzone das Sondergebiet 1.31 des Klinikums an. Zudem die Gemeindebedarfsfläche des Gesundheitsamtes.

Nördlich der Straße befinden sich ein Allgemeines Wohngebiet und östlich ein Betrieb mit Erwerbsgartenbau.

Abb.1 Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan ohne Maßstab

## 2.1.2. Bebauungsplan

Der überplante Geltungsbereich liegt vollständig im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 46/89 „Hochstraße“. Dieser trat mit der Bekanntmachung vom 20.01.1993 in Kraft.

Der Bebauungsplan ist in drei Abschnitte mit unterschiedlicher Nutzung unterteilt. Die Abschnitte WA2 und WA3 sind bereits vollständig gebaut. Das Maß der baulichen Nutzung wurde in diesen Bereichen durch zulässige Geschossflächen festgesetzt. Beim Abschnitt WA1 wurde das Maß der baulichen Nutzung, abweichend von WA2 und WA3 durch eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgelegt.

In den planungsstatistischen Zahlen des rechtsgültigen Bebauungsplanes wurde für das WA1 eine mögliche Geschossfläche von 1.548 m<sup>2</sup> mit drei Baukörpern zugrunde gelegt.

Bei Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen und den dafür angenommenen Baukörpergrößen ergibt sich jedoch eine resultierende GFZ für WA1 von 0,87.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet in offener, dreigeschossiger Bauweise (Dachgeschoss als Vollgeschoss mit Satteldach und max. 48° Dachneigung) als Einzel- oder Doppelhäuser fest. Die Lagen der Garagen und Hauptbaukörper wurden festgesetzt. Die Lage der Stellplätze wurde nicht festgesetzt. Die Lage der Baukörper zueinander bestimmt sich durch die Abstandregelung der Bayerischen Bauordnung (Art.6 BayBO).

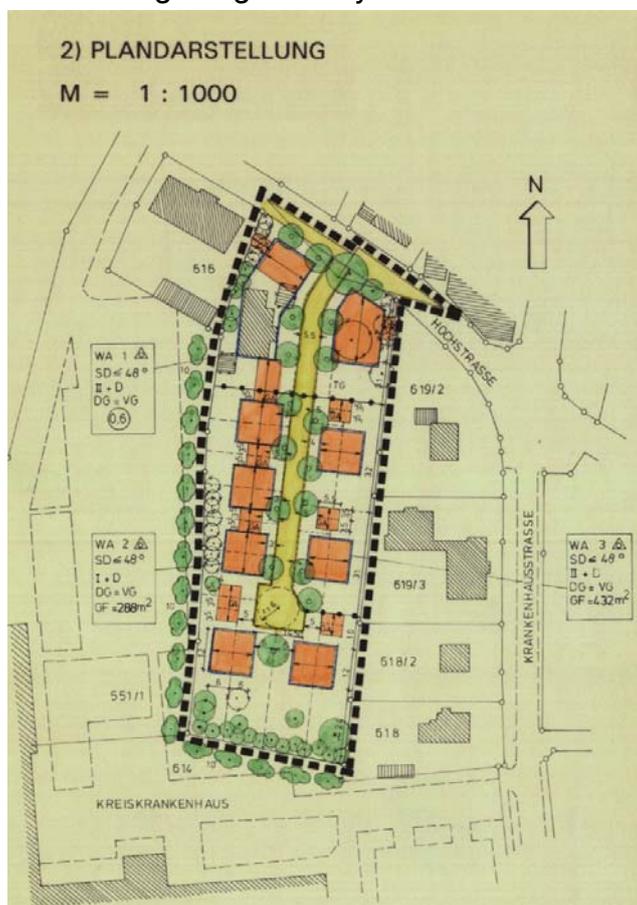
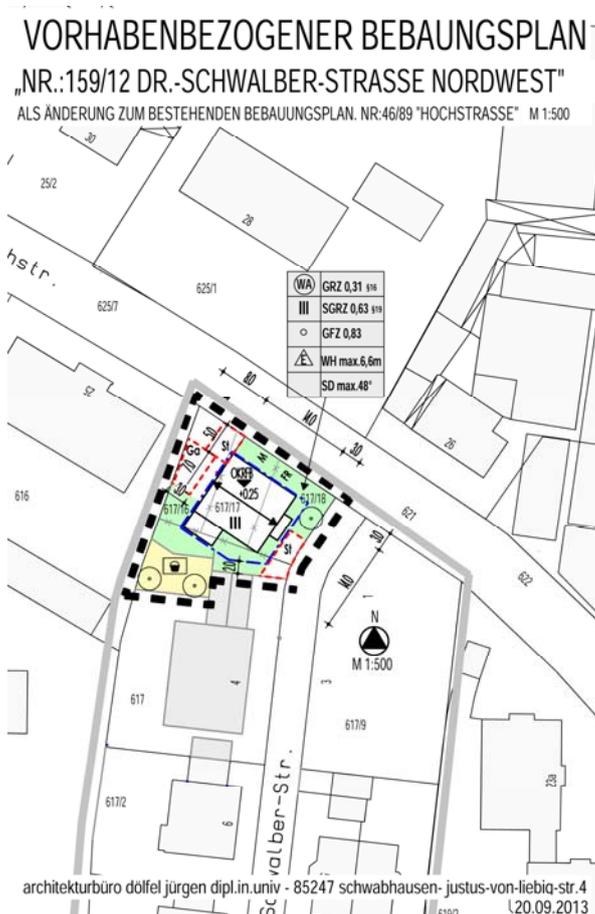


Abb.2 Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 46/89 ohne Maßstab

### 2.1.3 Überplanung des Abschnitts WA 1 durch Bebauungsplan 159/12 „Dr.-Schwalber-Straße Ost“

Als Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46/89 „Hochstraße“ wurde für den Geltungsbereich mit den Flur-Nr.: 617, 617/16, 617/17 und 617/18 mit einer Grundstücksfläche von 491 m<sup>2</sup> mit Stand vom 02.10.2013 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan 159/12 „Dr.-Schwalber-Strasse Nordwest“ aufgestellt.



Planausschnitt Vorhabenbezogener Bebauungsplan 159/12 ohne Maßstab

Ziel der Planung war es 2013 die Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes 46/89 zu verfolgen und gleichzeitig die städtische Bauweise E+1+D mit Geschößwohnungsbau im Quartier der Krankenhausstraße in die Hochstraße weiterzuführen.

Hierzu wurden neue Festsetzungen und Hinweise getroffen, um Teile der Urfassung zu ersetzen.

Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet, die Zahl der Vollgeschoße III (vormals II+D), die geschlossene Bauweise, die Dachneigung (48°) und die Hauptfirstrichtung wurden beibehalten.

Als Grundflächenzahl wurde 0,31 und als SGRZ 0,63 festgesetzt. Die maximale GFZ wurde mit 0,83, die Wandhöhe mit max. 6,6 m festgesetzt.

Diese Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 159/12 „Dr.-Schwalber-Straße Nordwest“ beruhen auf der Grundlage der planungsstatistischen Zahlen aus der Urfassung des Bebauungsplanes 46/89 und wurden auf den Grundstückszuschnitt des im Plan dargestellten Geltungsbereichs angewendet. Die Höhe der Rohfußbodens im Erdgeschoss wurde dem Straßenverlauf der Hochstraße angepasst. Die Abstandsflächen wurden eingehalten. Stellplätze nachgewiesen bzw. dinglich gesichert.

Diese Festsetzungen wurden als Grundlage in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „164/13 Dr.-Schwalber-Straße Nordost“ übernommen, um gemäß der Urfassung eine korrespondierende Neugestaltung im Kontext des Quartiers zu erhalten.

#### **2.1.4. Örtliche Satzungen oder Bauvorschriften**

Satzung über Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung.

- Stellplatzsatzung vom 14.12.2005, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 30/31.7.2011.

### **3. DERZEIT BESTEHENDE SITUATION**

#### **3.1. Abgrenzung und Größe**

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 617/9 mit einer Fläche von ca. 729 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück Fl.Nr.617/9 weist an der nordwestlichen Ecke einen großen Baum auf, der nach eingehender Untersuchung wegen Baumschadens nicht zu erhalten sein wird.

#### **3.2. Umgebung**

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich Wohngebäude. In der näheren Umgebung das Klinikzentrum und ein Erwerbsgartenbau.

Die Bebauung ist größtenteils E+1+D

#### **3.3. Verkehrsanbindung**

Das Grundstück im Geltungsbereich ist ein Eckgrundstück. Die nördliche Erschließungsstraße ist die Hochstraße. Diese weist entlang der Grundstücksgrenze ein Gefälle von ca. 50 cm nach Osten auf. Die westliche Erschließungsstraße ist die Dr.-Schwalber-Straße mit ca. 25 cm Gefälle nach Süden. Beide Straßen sind für den örtlichen Verkehr dimensioniert,

#### **3.4. Infrastruktur: Strom/Wasser/Abwasser/Gas/Elektro/Fernmeldeversorgung/Müll**

Das Grundstück ist erschlossen. Die örtlichen Versorgungen liegen direkt an. Die Versorgung erfolgt über die Stadtwerke Dachau, EON und die Telekom.

Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Dachau, Abfallwirtschaft.

### **4. PLANUNGSKONZEPT**

#### **4.1. Städtebau/Grünordnung/Verkehr**

Städtebaulich werden die Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes verfolgt. An der Hochstraße wird, als Weiterführung der bestehenden Bebauung, die vorhandene städtische Bauweise E+1+D mit Geschosswohnungsbau verfolgt. Diese Gebäudestruktur wird somit im Quartier Krankenhausstraße weitergeführt. Dachformen und Baukörpergrößen korrespondieren mit der bestehenden Bebauung.

Die Erschließung mit den erforderlichen Garagen erfolgt weiterhin über die bestehenden Straßen, während im westlichen Teil die Begrünung und im nördlichen Teil der private Kinderspielplatz angeordnet sind. Sowohl für zu pflanzende wie auch für bestehende Bäume wird vorausgesetzt, dass bei Ausfall dieser für gleichwertigen Ersatz zu sorgen ist.

#### **4.2. Vorbeugender Brandschutz**

Der vorbeugende Brandschutz ist durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke gewährleistet. Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen erlauben hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw. eine ungehinderte Anfahrbareit von Feuerwehr- und Rettungs-

fahrzeugen zur Personenrettung und Brandbekämpfung. Ein zusätzlicher Gefährdungsbereich zur bestehenden und zukünftigen Bebauung ist ebenfalls auszuschließen.

Bauordnungsrechtliche Anforderungen für die Bauwerke sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

## **5. ENERGIE UND KLIMASCHUTZ**

Die heizungstechnische Versorgung des Bauvorhabens wird durch eine gemäß den Anforderungen der EnEV ausgelegte Heizung gewährleistet.

Festsetzungen etwa für bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme Kopplung sind aufgrund der geringen Größe des Vorhabens nicht angemessen. Diese wären nur für größere Siedlungseinheiten in Betracht zu ziehen.

## **6. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

### **6.1. Vorgehensweise**

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erfolgt im Teilbereich WA1 durch neue Festsetzungen und Hinweise. Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile des bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 46/89 „Hochstraße“ werden dadurch ersetzt.

### **6.2. Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird beibehalten.

### **6.3. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ nach § 16 BauNVO von maximal 0,31 und SGRZ (Summe aller baulichen Anlagen) nach § 19 BauNVO von maximal 0,63 festgesetzt. Die maximal zulässige GFZ wurde mit Beschluss des Bauausschusses Nr. 683 vom 18.06.2013 und Nr. 1 vom 27.05.2014 auf max. 0,84 festgesetzt. Diese Festsetzung wird notwendig, um die Umsetzung der planungsstatistischen Zahlen aus dem bestehenden Bebauungsplan (Punkt 7.5.) bezüglich der berechneten Geschoßfläche und der zugrunde gelegten Baukörpergrößen annähernd zu ermöglichen. Die Grundfläche (SGRZ Summe aller baulichen Anlagen) nach § 19 BauNVO Abs. 4 Satz 3 wird um mehr als 50% überschritten, bleibt jedoch mit 0,672 deutlich unter der Höchstgrenze von 0,8. Diese Überschreitung ist bedingt durch die notwendige Erschließung und die Anordnung der Parkplätze und Garagen und beeinflusst das städtebauliche Konzept nicht.

Die Anzahl von maximal drei Vollgeschossen bleibt unverändert. Die Baugrenzen wurden im Wesentlichen beibehalten. Die Verschiebung der südlichen Baugrenze um ca. 1,80 m bewirkt eine Vergrößerung der nördlichen privat zu begründenden Grün-

fläche und schafft dadurch die Möglichkeit unter Einhaltung der Abstandsfläche die Garagen und Parkplätze ohne Tiefgarage nachzuweisen.

#### 6.4. Gestaltung

Die Dachform des Hauptbaukörpers (Satteldach) und die Dachneigung (48°) und die Hauptfirstrichtung wurden beibehalten.

Ebenso die zugrunde gelegten Baukörpergrößen.

Um die Höhenentwicklung zu begrenzen wurde eine maximale Wandhöhe von 6,6 m festgesetzt.

Somit wurde dem städtebaulichen Erscheinungsbild des bestehenden Bebauungsplanes entsprochen.

#### 6.5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen des Gebäudes sind nach BayBO einzuhalten.

### 7. PLANUNGSSTATISTIK

#### Berechnungen/Statistische Zahlen

##### Grundflächenzahl / GRZ:

Grundstücksgröße: 729 m<sup>2</sup>

**GRZ:** Hauptbau incl. Vorbauten 189,60 m<sup>2</sup>

**GRZ: 189,60 m<sup>2</sup> : 729 m<sup>2</sup> 0,260**

##### SGRZ:

GR Gebäude **189,60 m<sup>2</sup>**

GR Dreifachgarage Nord 54,10 m<sup>2</sup>

GR Gepflasterte Flächen Zugang und Zufahrten 87,58 m<sup>2</sup>

GR Müll + Fahrräder 13,00 m<sup>2</sup>

Terrassen 27,40 m<sup>2</sup>

GR Spielen 60,00 m<sup>2</sup>

SGR Gesamt 431,68 m<sup>2</sup>

**SGRZ: 431,68 m<sup>2</sup> : 729 m<sup>2</sup> 0,592 < 0,63**

##### Geschossfläche GF:

Hauptbaukörper: 12,24\*15,49=189,60 m<sup>2</sup>\*3 568,80 m<sup>2</sup>

Speicher (Höhe 2,3m): 2,76\*15,49= 42,75 m<sup>2</sup>

**GF Gesamt: 611,55 m<sup>2</sup>**

##### Geschossflächenzahl/GFZ:

**GFZ: 611,55 m<sup>2</sup> : 729 m<sup>2</sup> 0,838 < 0,84**

##### Stellplätze:

Erforderlich: nach gültiger Stellplatzsatzung der Großen Kreisstadt Dachau

Bei 6 Wohneinheiten < 95 m<sup>2</sup> 6 STPL

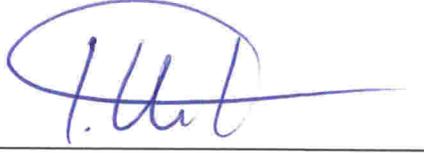
Nachgewiesen		Anzahl
Im Geltungsbereich	3 Duplexgaragen	6 STPL
Auf Flur-Nr.: 617/9	<b>Gesamt</b>	<b>6 STPL</b>

## G) VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Bauausschuss des Stadtrates hat am 18.06.2013 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/89 „Hochstraße“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 08.12. – 17.12.2014 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten (§13a Abs. 3 Satz 2 BauGB).
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.01.2015 bis einschließlich 09.02.2015 öffentlich ausgelegt,
4. Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom ~~14.04.2015~~ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

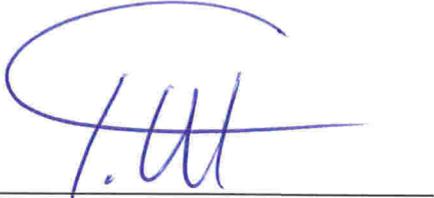
Dachau, den ~~14.04.2015~~ 1. MAI 2015



  
Florian Hartmann  
Oberbürgermeister

- 
5. Der Beschluss des Bebauungsplanes nach §10 Abs. 3 BauGB wurde am ~~14.04.2015~~ 19. MAI 2015 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan 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 26.5.2015

  
Florian Hartmann  
Oberbürgermeister

Satzung ausgefertigt:

Dachau, den ~~14.04.2015~~ 1. MAI 2015



  
Florian Hartmann  
Oberbürgermeister