

STADT DACHAU

- Große Kreisstadt -

BEBAUUNGSPLAN 19/75

KLEINGARTENANLAGE KUFSTEINER STR.

SATZUNG

Die Stadt Dachau erläßt als Satzung auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl I S.341), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.11.1968 (BGBl I S.1257), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl S.161), des Art.107 Bayer.Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1974 (GVBl S.515) und Art.25 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.12.1973 (GVBl S.599) den

Bebauungsplan 19/75

für eine Dauerkleingartenanlage zwischen der Kufsteiner Straße und dem Tiefen Graben.

1. Schriftliche Festsetzungen

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 Das Gebiet wird als Grünfläche festgesetzt und dient ausschließlich der Nutzung für Dauerkleingärten als Gemeinschaftsanlage.
- 1.2 Ausnahmsweise sind die für die Kleingartenanlage notwendigen und im Plan ausgewiesenen Nebenanlagen (Kleingartenzentrum, Parkplätze, Spielflächen, Ver- und Entsorgung usw.) zugelassen.
- 1.3 Zulässig ist die Errichtung von Gartenlauben.
In einer Gartenparzelle (Kleingarten) darf nur eine Laube aufgestellt werden.
Die überbaute Fläche darf einschließlich überdachte Vorplätze bzw. Terrassen 30 qm nicht überschreiten.
Weitere Gebäude, einschließlich genehmigungsfreie Gebäude (Nebengebäude, Gewächshäuser usw.), bauliche Anlagen, Wohnzelte und Wohnwagen sind nicht zulässig.
- 1.4 Die einzelne Gartenparzelle (Kleingarten) soll ⁵⁰⁰ 450 qm nicht unterschreiten.
- 1.5 Die erdgeschossigen Gartenlauben haben von der Parzellengrenze und von der Straßen- oder Wegbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.
- 1.6 Eine erwerbsgärtnerische Nutzung ist nicht gestattet.
- 1.7 Grundstücksaufteilungen und deren amtliche Vermessung in einzelne Parzellen sind nicht gestattet.

2. Bauweise und bauliche Gestaltung

- 2.1 Als Kleingartenlauben sind nur erdgeschossige, r. Holzbaweise zu

errichtende Gebäude zulässig.

- 2.2 Die Kleingartenlauben sind mit flachgeneigten, an Giebel und Traufe überstehenden Satteldächern (ca. 20° Neigung) oder mit Flachdächern (max. 5° Neigung) auszuführen.
- 2.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nicht mehr als drei Haustypen errichtet werden. Die jeweiligen Typen sind in größeren Hausgruppen (mindestens 20 Lauben) zusammenzufassen und einheitlich zu gestalten.
- 2.4 Die Traufhöhe beim Satteldach darf 2,50 m und Oberkante Dach beim Flachdach 2,75 m über dem natürlichen Gelände bzw. über der Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- 2.5 Die äußeren Holzwände sind natur zu belassen.
- 2.6 Als Deckungsmaterial für Dächer darf nur harte Bedachung verwendet werden.
Blechdeckung ist bei Satteldächern nicht gestattet.
- 2.7 In den Gartenhäuschen sind Kamine, Feuerstätten und WC-Anlagen nicht zulässig.

3. Gestaltung der Grünfläche

- 3.1 Für das gesamte Gebiet ist eine standortgemäße Bepflanzung vorzusehen. Die einzelnen Gärten sind außer der kleingärtnerischen Nutzung auch mit Rasen und heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 3.2 Die Grundstücke sind entsprechend dem Verwendungszweck zu pflegen und vor Verwilderung zu schützen.
Das Lagern von Gegenständen jeglicher Art ist nicht zulässig.
- 3.3 Das Anlegen von Stellplätzen in den einzelnen Kleingärten ist nicht gestattet.
Ausnahmen können für die unmittelbar an befahrenen, öffentlichen Straßen und Wegen anliegenden Kleingärten zugelassen werden.
- 3.4 Kinderspielplätze sind in den durch Planzeichen festgesetzten Bereichen entsprechend DIN 18034 anzulegen und auszustatten sowie zu unterhalten (Bekanntmachung des BStMdl vom 30.11.1972 Nr. II B 8 9142/7 - 51 MABl Nr. 52 vom 29.12.1972).
Darüber hinaus können weitere Spielflächen zugelassen werden.
- 3.5 Als Einfriedung sind 1,0 m hohe Maschendrahtzäune ohne Sockel mit gleichhoher Heckenbepflanzung zulässig (Höhe ab Oberkante Verkehrsfläche).
- 3.6 Zugangs- und Zufahrtstore in der Einfriedung sind so anzulegen, daß diese nicht nach der Straßenseite geöffnet werden können.
- 3.7 Werbeanlagen jeglicher Art sind nicht gestattet.

4. Erschließung

- 4.1 Die im Privateigentum verbleibenden Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze, Parkflächen) sind verkehrsgerecht entsprechend den Weisungen der Stadt auszubauen.
- 4.2 Die Berechnung der notwendigen Stellplätze richtet sich nach den Richtzahlen für Kraftfahrzeugstellplätze entsprechend der Bekanntmachung des BStMdl vom 20.11.1972 Nr. II B 4 - 9134 - 45 und sind auf den im Plan festgesetzten Flächen anzulegen.
- 4.3 Die Parkflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

5. Versorgung und Entsorgung

- 5.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind im öffentlichen bzw. im öffentlich-rechtlichen Raum oder in den privaten Wegen unterzubringen.

5.2 Freileitungen (elektrische Versorgung, Telefon, Fernsehleitungen usw.) sind nicht gestattet.

5.3 Fernseh- und Rundfunkantennen sind als Gemeinschaftsanlagen für größere Gartengebiete anzulegen.

5.4 Die Wasserversorgung hat durch die städtische Trinkwasserversorgung zu erfolgen. Pumpbrunnen sind nicht zulässig.

5.5 Die Abwässer und Fäkalien sind geschlossenen, dichten Gruben zuzuführen. Die Einleitung von Abwässern in den Untergrund ist nicht zulässig.

5.6 Unrat und Abfälle sind in geschlossenen beweglichen Abfallbehältern zu lagern. Die Abfallbehälter sind in ausreichender Anzahl, günstig im Gebiet verteilt, möglichst unauffällig, durch Bepflanzung verdeckt, als Gemeinschaftsanlage aufzustellen und regelmäßig zu entleeren (Container).

6. Auflagen für die Flugsicherheit des anliegenden Segelfluggeländes

6.1 Entlang der Südseite des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Südseite Weg) ist ein 1 m hoher Maschendrahtzaun ohne Sockel mit gleichhoher Hecke zu errichten.

6.2 Die Errichtung einzelner Hindernisse in der Höhenentwicklung wie Fahnenstangen, Antennen oder ähnl. von mehr als 10 m Höhe über Grund ist nicht gestattet.

II. Zeichnerische Festsetzungen

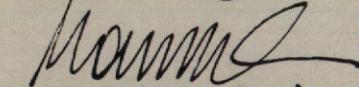
Die zeichnerischen Festsetzungen sind in nebenstehendem Plan enthalten.

III. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.

DACHAU im April 1975

Planfertiger



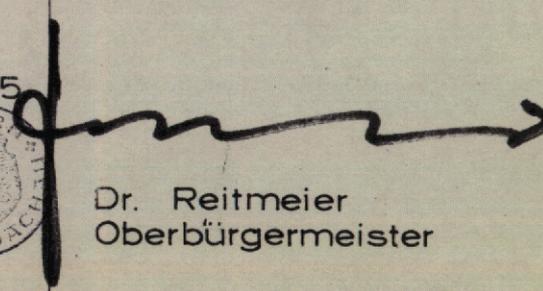
Ing. Büro J. Menzel
8 München 82
Seebruckerstr. 11

Plan geprüft und ergänzt
am 28.4.1975

Stadt DACHAU

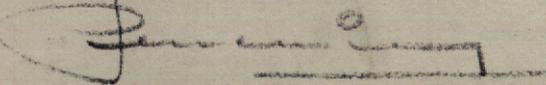
Plan geändert

laut Stadtratbeschuß v. 9.9.1975



Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Stadtbauamt Dachau

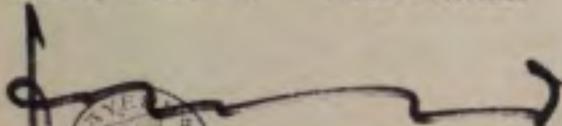


Tenderich
Techn. Amtsrat

VERFAHRENSHINWEISE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 30.6.1975 mit 30.7.1975 öffentlich ausgelegt.

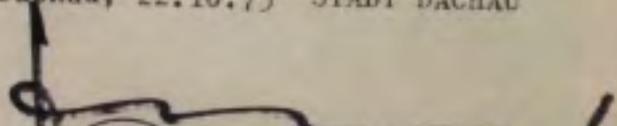
Dachau, 22.10.75 STADT DACHAU



Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 9.9.1975 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Dachau, 22.10.75 STADT DACHAU

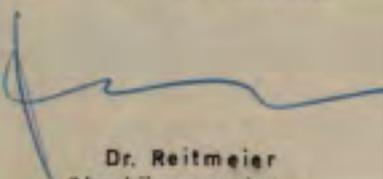


Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit RS vom 13.5.76 Nr. 220/3-6102 - DACH-5-2 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Dachau den 6.9.76

STADT DACHAU

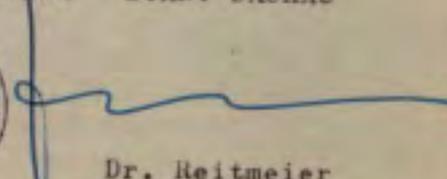


Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 30.7.76 mit 30.8.76 gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 30.7.76 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Dachau, den 9.8.76

STADT DACHAU



Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

PLANZEICHEN

A.) für die Festsetzungen

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



Grünflächen



Fläche für Dauerkleingärten (Gemeinschaftsanlage)



Kleingartenzentrum, Verwaltung, Kiosk (Gemeinschaftsanlage)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUGRENZEN



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze

NUTZUNG DER FLÄCHEN



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsflächen



öffentliche Parkflächen, Eigentümerwege (Gemeinschaftsanlagen)



Grünzonen u. Grünstreifen (Gemeinschaftsanlage)



Gartenwege (Gemeinschaftsanlage)



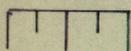
Bolzplatz (Gemeinschaftsanlage)

Spielflächen (Freischach, Minigolf, Boggiabahn, Sommerstockbahn usw. als Gemeinschaftsanlage)

Spielplatz für Kinder unter 12 Jahre (Gemeinschaftsanlage)



Wasserfläche (Gemeinschaftsanlage)

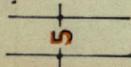


Böschung zur Wasserfläche

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Trinkwasserzapfstellen (Gemeinschaftsanlage)



festsetzende Maße (rote Maßzahlen)

B.) für die Hinweise



Bepflanzung der Gartenanlage entsprechend schriftlicher Festsetzung



Gartenhäuschen in Holzbauweise



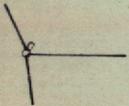
vorhandene Bebauung



Kiesentnahmestellen (Baggerseen)

1885

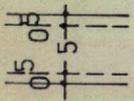
Flurstücksnummer



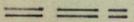
Grundstücksgrenzen



Stadtgrenze



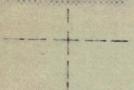
hinweisende Maße (schwarze Maßzahlen)



Wasserleitung ϕ 350



Segelfluggelände



Unterteilung von Flächen

BEGRÜNDUNG

(§ 9 Abs.6 BBauG)

1. Anlaß der Bebauungsplanung

In den letzten Jahren sind im Gegensatz zur früher offenen ein- und zweigeschossigen im Grün gelegenen, sehr weiträumigen Bebauung auch im Stadtgebiet Dachau Stadtteile und Stadtteilzentren mit einer höheren und dichtereren Wohnbebauung entstanden. Die zu den Wohnblöcken gehörenden Grünflächen stehen allen Bewohnern als Gemeinschaftsanlage zur Verfügung. Der Wunsch nach einem eigenen Stückchen Land, welches der Einzelne individuell nutzen und gestalten kann, ist bei vielen Bewohnern dieser Stadtteile sehr groß. Dies bestätigen die vielen Anfragen und Anträge auf Ausweisung von Kleingartenflächen. Auch der Kleingartenverein Dachau-Karlsfeld e.V., der bereits im Bereich der Gemeinde Karlsfeld eine größere Kleingartenanlage betreibt, bemüht sich seit Jahren um den Ausbau einer Kleingartenfläche im Stadtgebiet.

Der Stadtrat ist aus o.a. Gründen gewillt, eine geeignete, günstig gelegene Fläche für diese Nutzung auszuweisen. Entsprechende Beschlüsse hat der Bauausschuß des Stadtrates bereits gefaßt.

2. Das Gebiet

Das für Dauerkleingärten vorgesehene Gebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet zwischen der Kufsteiner Straße und dem Tiefen Graben. Das Gelände grenzt unmittelbar an die Gemeinde Karlsfeld und an eine bereits im Bereich der Gemeinde Karlsfeld angelegte Kleingartenanlage. Das Erholungsgebiet Karlsfelder See liegt in geringer Entfernung südlich des Gebietes.

Das Gebiet wird z.Zt. zum Teil landwirtschaftlich und zum Teil zur Gewinnung von Kies genutzt. Die Kiesbaggerei geht mangels für diesen Zweck zur Verfügung stehender Grundstücke dem Ende zu. Eine kleine Restfläche auf Fl.Nr.1885 Gemarkung Dachau steht für einige Jahre zur Kiesgewinnung noch zur Verfügung.

Das Gebiet ist ca. 22 ha groß und befindet sich ausschließlich im privaten Eigentum.

3. Zweck der Bebauungsplanfestsetzung

Um eine geordnete ortsplanerische Entwicklung zu erreichen, ist die Festsetzung des Bebauungsplanes notwendig. Da aus verschiedenen Gründen Schwierigkeiten hinsichtlich der Ausweisung zu erwarten sind, soll der Bebauungsplan auch die rechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung der Dauerkleingartenfläche schaffen.

Der Stadtrat hat deshalb mit Beschluß vom 11.3.1975 gemäß § 2 Abs.1 BBauG die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

4. Ortsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt, genehmigt mit RE vom 25.1.1971 und 4.2.71 ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche und als Wasserfläche ausgewiesen. Gegen eine Änderung dieser Nutzungen und Ausweisung o.a. Gebiete als Grünfläche zur Anlegung von Kleingärten bestehen nach Meinung der Stadt keine ortsplanerischen Bedenken. Das Gelände ist auf Grund seiner Lage im Stadtgebiet, der derzeitigen Nutzungen, des unmittelbaren Anschlusses an die Kleingartenanlage Karlsfeld und der nahen Lage zum Erholungsgebiet Karlsfelder See zur Ausweisung einer Kleingartenfläche geeignet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt diesen Sachverhalt.

5. Bebauungsplan

5.1 Planungsgedanken

O.a. Gebiet besteht z.Zt. noch zum Teil aus Wasserflächen (Baggersee). Der Baggersee ist im Laufe der nächsten Jahre aufzufüllen. Mit der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Kiesgewinnung ist die Auflage verbunden, den

Baggersee umgehend innerhalb von zwei Jahren geländegleich einzufüllen. Das Gelände kann daher nur abschnittsweise der vorgesehenen Nutzung für Kleingärten zugeführt werden. Die schmalen und langen Grundstücksstreifen Fl.Nr.1890, 1888 und 1883 Gemarkung Dachau sollen vorerst zu Kleingärten ausgebaut werden. Diese Sachlage zwingt in der Planung der Kleingartenanlage zu einer gewissen schematischen Aufteilung. Es wurde aber versucht, durch die Einplanung eines kleinen Weihers (Restfläche des Baggersees) und einer Grünfläche als Gemeinschaftsanlage für Spielflächen und für die Errichtung eines Kleingartenzentrums sowie durch eine lockere Wegführung im mittleren Teil des Geländes trotzdem eine gefällige und zweckmäßige Lösung zu erreichen. Auf der Fläche können ca. 280 Kleingärten in einer Größe zwischen ca. 450 - 500 qm untergebracht werden. Die notwendigen Kinderspielflächen und Parkplätze werden in ausreichender Größe berücksichtigt. Für die o.a. Anzahl von Kleingärten sind 245 Stellplätze vorgesehen. Für Kinder bis zu 12 Jahren sind, abgesehen von der großen Grünfläche, weitere Spielplätze eingeplant.

5.2 Leitgedanken zu den schriftlichen Festsetzungen

Bei der Ausweisung einer Kleingartenfläche ist, um ortsplanerisch, gestalterisch und im Unterhalt eine geordnete Anlage zu erreichen, eine klare und umfassende rechtliche Regelung notwendig. Die schriftlichen Festsetzungen regeln somit die Art und das Maß der Nutzung, die Mindestgröße der einzelnen Kleingärten, die Bauweise und die bauliche Gestaltung, die Gestaltung der Grünflächen, die Erschließung, die Versorgung u.die Entsorgung

6. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist durch zwei Zufahrten möglich:

- a) Von Norden über die Feldstraße und die Kufsteiner Straße,
- b) von Süden über die in der Gemeinde Karlsfeld liegende Grünlandstraße und die Kufsteiner Straße.

Die Erschließung von der Theodor-Heuss-Straße über die Feldstraße und Kufsteiner Straße wurde außer kleinen Begradigungen mit der derzeitigen Trasse im Bebauungsplan aufgenommen.

Die vorhandenen Straßen wie auch die vorhandene Einmündung zur Theodor-Heuss-Straße sind noch nicht endgültig ausgebaut und verbleiben vorerst im derzeitigen Zustand. Ein Ausbau der Straßen wie auch die Erstellung der Kanalisation ist erst bei der Bebauung des Gewerbegebietes vorgesehen.

Die Erschließung innerhalb der Kleingartenanlage ist als Gemeinschaftsanlage zu regeln.

Auf Grund o.a. Sachlage entstehen der Stadt z.Zt.keine Erschließungskosten.

7. Versorgung und Entsorgung

7.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluß der Kleingartenanlage an die städtische Trinkwasserversorgung würde derzeit als provisorische Leitung ab der Ringleitung an der Würm einen Kostenaufwand von ca.70.000 DM verursachen. Deshalb wird die Trinkwasserversorgung als vorübergehende Lösung vorerst über den vorhandenen Wasseranschluß der Kleingartenanlage Karlsfeld geregelt. Der Werkausschuß des Stadtrates hat sich mit Beschluß vom 5.3.75 mit dieser widerruflichen und befristeten Lösung in Anbetracht der derzeitigen Verhältnisse einverstanden erklärt. Bei Verlegung der städt.Wasserleitung in der Kufsteiner Straße ist die Kleingartenanlage an die städt.Versorgung anzuschließen.

7.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das städt.Elektrizitätswerk. Die Stromleitung wird von der Trafostation an der Kufsteiner Straße zu einem Verteiler mit Zähler am Rande der Kleingartenanlage geführt. Die hierfür anfallenden Kosten mit ca.35.000 DM und die Verteilung der Stromversorgung im Gelände des Kleingartengebietes sind von der Gemeinschaft zu übernehmen

7.3 Entwässerung

Die Abwässer und Fäkalien sind geschlossenen Gruben zuzuführen. Eine einwandfreie und regelmäßige Entleerung der Trockenaborte ist nachzuweisen.

7.4 Entsorgung

Ähnlich wie bei der Entwässerung ist auch bei der Aufbereitung und Abfuhr des Unrates und der Abfälle eine einwandfreie Regelung nachzuweisen.

Schlußbemerkung:

Der Bebauungsplan wurde durch das Ing.Büro Menzel, München, in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt gefertigt. Die Träger öffentlicher Belange, soweit diese zu beteiligen waren, und die Regierung von Oberbayern wurden während des Verfahrens gehört. Die Regierung, Abteilung Luftamt Südbayern, hat gemäß Stellungnahme vom 10.10.1974 hinsichtlich des Abstandes zum vorhandenen Segelflugplatz keine Bedenken erhoben. Den Auflagen des Luftamtes Südbayern vom 17.7.1975 und weiteren Anregungen und Bedenken wurde mit Stadtratsbeschuß vom 9.9.1975 entsprochen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde entsprechend ergänzt.

Das öffentliche Bedürfnis zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist auf Grund o.a. Sachverhalts gegeben.

Auszug aus dem planungsrechtlichen Beschluss vom
19.04.2005 für die gesamte vorhandene Kleingartenanlage
östlich der Kufsteiner Straße in 85221 Dachau

**Eine Baugenehmigung für einzelne bauliche Anlagen mit den erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan kann nur erteilt werden, wenn die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen dem Neuordnungskonzept entsprechen und den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans 19/75 beachtet werden. Es ist der Stadt Dachau – Abteilung Bauordnung- ein Bauantrag vorzulegen. Entsprechen einzelne vorhandene bauliche Anlagen nicht dem Neuordnungskonzept, die ohne Genehmigung errichtet wurden, sind diese vorher zurückzubauen.
Sonstige Regelungen des Bebauungsplanes 19/75 bleiben bestehen und sind zu beachten.**

Folgende bauliche Anlagen mit den jeweiligen Höchstmaßen sind **pro Parzelle** zulässig:

a) 1 Gartenlaube

50 m² Grundfläche

ohne Unterkellerung

Wandhöhe an der Traufseite maximal 2,60 m gemessen von OK-Rohfußboden bis OK-Dachhaut an der Außenwand

der Rohfußboden darf maximal 10 cm über dem bestehenden Gelände zum Liegen kommen

Giebelbreite maximal 6,00 m

Dachneigung maximal 28 °

nur harte Bedachung (z.B. Flachendachpfannen aus Ziegel und Betonstein in naturrot) Holzbauweise, wie nach Bebauungsplan vorgegeben

Abstand zu den Parzellengrenzen durch die Gartenlaube muss mindestens 3,00 m betragen

b) 1 Freisitz

freistehend oder an die Gartenlaube angebaut

mindestens dreiseitig offen; das Schließen einer 2. Seite ist in Form eines transparenten Windschutzes mit einer maximalen Länge von 2,50 m möglich

überdachte Fläche maximal 20 m²

Holzkonstruktion

maximale Höhe 2,50 m

Gründung des Freisitzes nur auf Punktfundamenten

Abstand zu den Parzellengrenzen mindestens 3,00 m

- c) 1 Eingangüberdachung
an der Gartenlaube angebaut
maximal 3 m² Dachfläche
mindestens zweiseitig offen, von den sich gegenüberliegenden Seiten darf nur eine geschlossen werden
Holzkonstruktion
- d) 1 Nebengebäude
maximal 10 m² Grundfläche
freistehend
offener lichter Abstand zur Gartenlaube mindestens 1,50 m
Wandhöhe maximal 2,30 m
Dachneigung max. 28°
einfache Bauweise
Gründung nur auf Punktfundamenten
Abstand zur westlichen, nördlichen und südlichen Parzellengrenze mindestens 3,00 m, außer es wird im Einzelfall, durch den Planer bzw. Bauherrn, nachvollziehbar und auf Dauer gesichert nachgewiesen, dass ein ausreichender Brandschutz, der einen Brandüberschlag zu Gebäuden auf angrenzenden Parzellen verhindern kann, gewährleistet ist.
Auf Parzellen, auf denen Nebengebäude bereits errichtet sind und bei welchen lediglich die Lage auf der Parzelle dieser Vorgabe widerspricht, können dann bis zu ihrer Erneuerung geduldet werden, wenn alle sonstigen Kriterien insbesondere das Maß der Nutzung der Parzelle eingehalten sind.
- e) 1 Carport
freistehend
allseitig offen
eine Anordnung eines auf der Parzelle freistehenden Carports an der Parzellengrenze ist zulässig, auch einer paarweisen Anordnung des Carports mit der Nachbarparzelle kann zugestimmt werden
Holzkonstruktion
leichtgeneigtes Pultdach oder Flachdach
maximale Höhe 2,50 m
Dachfläche maximal 17 m²
- f) 1 Gewächshaus
freistehend
verglast oder ähnliches transparentes Material z.B. Folie
unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Belange
maximal 9 m² Grundfläche

Die neuen festgesetzten Größen der Gebäudearten und Gebäudeteile sind jeweils Obergrenzen, die nicht überschritten werden dürfen. **Eine Verrechnung der Grundflächen der einzelnen Anlagen ist unzulässig** wie z.B. Gartenlaube größer 50 m², dafür nur ein Nebengebäude kleiner 10 m².

Allgemeine Anforderungen bzw. Voraussetzung und Auflagen für die Erteilung von Einzelgenehmigungen gemäß Neuordnungskonzept:

Art der Nutzung der baulichen Anlagen:

- Für die Gartenlaube ist eine Nutzung als Wohngebäude bzw. Wohnung zum dauernden Aufenthalt unzulässig.
- Das Nebengebäude darf nur zum Unterstellen der benötigten Gartengeräte genutzt werden, sonstige Nutzungen des Nebengebäudes sind grundsätzlich nicht zulässig.

Nutzungseinschränkungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten:

Anlage am Pichlerweiher

Auflagen:

Die Errichtung oder Nutzung von eigens geschlagenen Trinkwasser-/Brauchwasserbrunnen ist zu unterlassen. Sämtliche Parzellen sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

Das Niederschlagswasser ist flächenhaft zu versickern.

Auf Flächen mit Nutzpflanzenbau ist eine Bodenbearbeitung, die tiefer als 60 cm reicht, zu unterlassen, weil hierbei eine bedenkliche Menge an Schadstoffen in pflanzlich aufnehmbare Form in den Wurzelbereich gelangen können.

Hinweise:

Bei gärtnerischer Nutzung, insbesondere Pflanzenbau, ist bei Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen ein Austausch des belasteten Bodens durch Bodentausch durchzuführen oder die Eignung der Oberbodenqualität bis 60 cm Tiefe unter Geländeoberkante durch Analytik zu prüfen.

Bei sonstigen Erdarbeiten über 60 cm Tiefe (z. B. Gebäudegründungen) sind die Handlungsempfehlungen der Ziffer 6.1 des Berichts vom 20.12.2004 von der Crystal Geotechnik GmbH zu beachten. Zudem ist Sorge zu tragen, dass bei Erdarbeiten dieser Art nicht Schadstoffe aus den tiefer liegenden Schichten in den Oberbodenhorizont von 60 cm verlagert werden.

Altanlage nördlich der Anlage am Pichlerweiher

Auflagen:

Die Errichtung oder Nutzung von eigens geschlagenen Trinkwasser-/Brauchwasserbrunnen ist zu unterlassen. Sämtliche Parzellen sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

Das Niederschlagswasser ist flächenhaft zu versickern.

Die Große Kreisstadt Dachau und das Landratsamt Dachau, Bodenschutzbehörde sind unverzüglich zu informieren, wenn bei Erdarbeiten Auffüllungen mit Anzeichen einer möglichen Schadstoffbelastung angetroffen werden.

Hinweise:

Bei gärtnerischer Nutzung, insbesondere Pflanzenbau, ist bei Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen ein Austausch des belasteten Bodens durch Bodentausch durchzuführen oder die Eignung der Oberbodenqualität bis 60 cm Tiefe unter Geländeoberkante durch Analytik zu prüfen.

Auf den Parzellenteilen mit sensibler Nutzung (z.B. Gartennutzung, Kinderspielflächen, Nutzpflanzenanbau) ist für eine unbelastete Oberbodenschicht von mindestens 60 cm Stärke zu sorgen.

Altanlage südlich der Anlage am Pichlerweiher

Auflagen:

Die Errichtung oder Nutzung von eigens geschlagenen Trinkwasser-/Brauchwasserbrunnen ist zu unterlassen. Sämtliche Parzellen sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

Das Niederschlagswasser ist flächenhaft zu versickern.

Hinweise:

Die Große Kreisstadt Dachau und das Landratsamt Dachau, Bodenschutzbehörde sind unverzüglich zu informieren, wenn bei Erdarbeiten Auffüllung mit Anzeichen einer möglichen Schadstoffbelastung angetroffen werden.

Bei gärtnerischer Nutzung, insbesondere Pflanzenbau sowie sensibler Nutzung (z.B. Gartennutzung, Kinderspielflächen, Nutzpflanzenanbau) ist bei Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen ein Austausch des belasteten Bodens durch Bodentausch durchzuführen oder die Eignung der Oberbodenqualität bis 60 cm unter Geländeoberkante durch Analytik zu prüfen.

Brandschutz

Zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten, sind die im Rahmen der Errichtung des privaten Trinkwassernetzes hergestellten Unterflurhydranten entsprechend zu beschildern.

Für das noch zu erstellende Trinkwassernetz ist in gleicher Weise zu verfahren.

Geordneter Bau- und Genehmigungsvollzug

auf der Basis des Neuordnungskonzeptes nun genehmigungsfähiger Vorhaben

Im Rahmen einer Nachgenehmigung der bestehenden baulichen Anlagen ist die gesamte bauliche Nutzung der jeweiligen Parzelle im Bauantrag nachprüfbar planerisch und mit Fotos nachvollziehbar darzulegen.