

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/62 DER STADT DACHAU  
DAS GEBIET AN DER FERDINAND-BIRGMANN-STRASSE UND SCHWANKLERSTRASSE.

(GRUNDPLAN NR. 1/62 a I.M. 1:500

DACHAU, IM OKTOBER 1961

STADT DACHAU:

STADTBAUAMT:

(BÖCK)  
1. BÜRGERMEISTER

(TREU)  
STADTBAUMEISTER

Bebauungsplan Nr. 1/62

1. Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BBauG):  
Stadtratsbeschuß vom 10.4.1962 Nr. 276
2. Erlaß der Satzung (§ 10 BBauG):  
Stadtratsbeschuß vom 10.4.1962 Nr. 277
3. Genehmigung der Satzung (§ 11 BBauG):  
RE v.14.1.63 Nr.II/2-IV B 5 15500 c 33
4. Inkrafttreten d. Bebauungsplanes (§ 12 BBauG):  
Rechtsverbindlich mit dem Tage der Bekanntmachung am 3.5.1963.



Stadt Dachau  
den 5.7.1963

(B ö c k)  
1. Bürgermeister

oben

~~Aufstellung - Änderung~~  
~~Ergänzung - Aufhebung~~  
genehmigt mit RE vom 14.1.1963  
Nr. I/22-1035-15500 c 33  
Regierung von Oberbayern  
i. A.  
  
(Becker)  
Regierungsbaudirektor



# ERKLÄRUNGEN:

## A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

Dachneigung für sämtliche Bauten  $25^{\circ}$  -  $30^{\circ}$ , feste Deckung, Dachgeschoß nicht bewohnbar.



Grenze des Geltungsbereiches



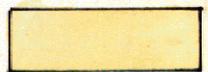
Festzusetzende Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie



Vordere Baugrenze



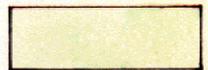
Seitliche und rückwärtige Baugrenze



Öffentliche Verkehrsflächen



Öffentliche Grünflächen



Private Grünflächen (Gärten)



Bebaubare Flächen von Baugrenzen umgeben



Festlegung der Firstrichtung mit Satteldach



Festlegung der Firstrichtung für Walmdach



Festgelegte Ein- und Ausfahrten von und zur öffentlichen Verkehrsfläche



Rot eingetragene Maßzahlen = festgelegte Maßzahlen



Zulässig bergseitig Erdgeschoß (Siehe auch Plan 1/62 e  
Festlegung der Höhenlage durch Einzelschnitte)



Zulässig Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß (Siehe auch Plan 1/62 e  
Festlegung der Höhenlage durch Einzelschnitte)

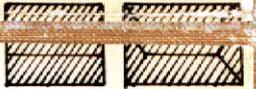


Garagenbauten mit Pult- oder Flachdächern, max.Höhe 3,00 m

# B) FÜR DIE HINWEISE



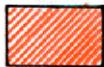
Bestehende Grundstücksgrenzen



Vorhandene Wohnbebauung mit Firstrichtung



Vorhandene Bebauung mit Nebengebäuden und Garagen



Möglichkeit der Bebauung mit Wohnbauten



Möglichkeit der Bebauung mit Nebengebäuden (Garagen) mit Pult- oder Flachdach

— 10 —

Schwarze Maßzahlen = bestehende Maße

E/St

Baustaffel der vorhandenen Bebauung, Erdgeschoß mit Steildach, (Dachgeschoß ausgebaut)

E/FL.

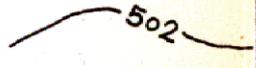
Baustaffel der vorhandenen Bebauung, Erdgeschoß mit flachgeneigtem Dach, (Dachgeschoß nicht ausgebaut)

E+1/FL.

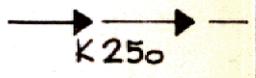
Baustaffel der vorhandenen Bebauung, Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß mit flachgeneigtem Dach (Dachgeschoß nicht ausgebaut)

$\frac{1437}{8}$

Flurstücksnummern der vorhandenen Grundstücke



Höhenschichtlinie mit Höhenangabe über NN.



Hauptversorgungsleitungen (Abwasserkanal  $\phi$  250)

.....

Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

-----

Vorhandene Zaunführungen



Abt. Stadtplanung und Hochbau 1:1.000  
e-Mail: stadtplanung@dachau.de



Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Stadtrates Dachau vom 10.4.62

Beschluß Nr. 277

Von 27 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Stadtrates sind <sup>23</sup> anwesend  
Beslußfähigkeit ist somit gegeben.

In nicht-öffentlicher Sitzung wurde einstimmig — mit --- gegen --- Stimmen  
folgendes beschlossen:

**Betreff:** Bebauungsplan für das Gebiet an der Ferdinand-  
Birgmann-Straße und Schwanklerstraße;  
hier: Erlaß einer Satzung zur Aufstellung eines  
Bebauungsplanes

**Beschluß:**

Die Stadt Dachau erläßt als Satzung auf Grund der  
§§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 23. 6. 1960  
(BGBl. I S. 341) folgenden mit EntschlieÙung der Regierung  
von Oberbayern vom ~~14.1.1963~~ 14.1.1963 Nr. ... genehmigten

II/2 e - IV B 5 - 15500 c 33

B e b a u u n g s p l a n

Nr. 1/62

für das Gebiet an der Schwanklerstraße, an  
der Ferdinand-Birgmann-Straße und am Fürstenweg.

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Nr. 1/62 besteht aus den Plänen
- a) Plan-Nr. 1/62/a Grundplan i.M. 1 : 500
  - b) Plan-Nr. 1/62/b Straßenlängsschnitt der Ferdinand-  
Birgmann-Straße
  - c) Plan-Nr. 1/62/c Einzelschnitte über die Höhenlage  
der Bauten
  - d) Plan-Nr. 1/62/d Lageplan i.M. 1 : 500 zu Plan-Nr.  
1/62/c
  - e) Plan-Nr. 1/62/e Längs- und Querprofile für den Aus-  
bau des Fürstenweges
  - f) Plan-Nr. 1/62/f Lageplan i.M. 1 : 500 zu Plan-Nr.  
1/62/e

und den nachstehenden Vorschriften.

(2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan  
Nr. 1/62/a durch farbige Anlegung der Flächen und durch  
eine graue Umrandung festgelegt.

## § 2

Das Gebiet ist als reines Wohngebiet für Familienheime festgesetzt. Die Errichtung oder der spätere Ein- bzw. Ausbau von gewerblichen Betrieben, handwerklichen Betrieben und Industriebetrieben ist nicht gestattet.

## § 3

(1) Die maximal zur Überbauung vorgesehenen Grundstücksflächen sind in der Anlage, Plan-Nr. 1/62/a, rotbraun angelegt und mit den entsprechenden Baugrenzen umgeben. Innerhalb dieser Flächen ist in architektonisch einwandfreier, neuzeitlicher Bauweise unter Berücksichtigung der Hanglage, das Bauwerk zu erstellen. Die Errichtung von Schuppen, Sommerhäuschen, sowie sonstigen nicht genehmigungspflichtigen Nebengebäuden ist nicht gestattet.

(2) Die in der Anlage, Plan-Nr. 1/62/a, lindgrün angelegten privaten Grundflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

## § 4

(1) Die Baustaffel ist an der Bergseite erdgeschoßig bei einer maximalen Geschoßhöhe bis 3,0 m festgelegt. Die genaue Lage des Gebäudes im Hang (Höhenlage) und ihre Beziehung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind in den zum Bebauungsplan gehörenden Schema-schnitten, Anlage Plan-Nr. 1/62/c, festgelegt.

(2) Die Stellung der Gebäude ist in der Anlage, Plan-Nr. 1/62/a, durch die mit einer roten Linie angedeuteten Firstrichtung festgelegt. Die Dachneigung wird auf  $25^{\circ}$  -  $30^{\circ}$  festgelegt. Die Dachdeckung ist als feste Deckung auszuführen. Blech-, naturgraue Welleternit-, Eternitschiefer- und Naturschiefereindeckungen sind jedoch nicht gestattet.

## § 5

Die Garagen sind entsprechend § 3 in der Anlage, Plan-Nr. 1/62/a, als rotbraune, mit einem roten G bezeichnete und von Baugrenzen umgebene Flächen ausgewiesen. Die maximale Höhe der Garagen beträgt 3,0 m. Die Dachform wird als Pult- oder Flachdach festgelegt. § 4 Abs. 2 Satz 3 und 4 finden Anwendung.

## § 6

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1300 qm. Ausnahmen sind zulässig, soweit diese mit der Bebauung und mit dem Verlauf des natürlichen Geländes vereinbar sind.

## § 7

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Anlage, Plan-Nr. 1/62/a, ockerfarbig angelegt; die dunkelgrüne Linie weist die Begrenzung zum Privatbesitz aus:

### a) Ferdinand-Birgmann-Straße:

Ausbaubreite 7,0 m. Höhenlage der Straße ist in der Anlage, Plan-Nr. 1/62/b, (Straßenlängsschnitt der Ferdinand-Birgmann-Straße) festgelegt.

b) Schwanklerstraße:

Ausbaubreite 10,0 m.

c) Verbindungsweg von der Ferdinand-Birgmann-Straße, nördl. Teil, zum Fürstenweg:

Ausbaubreite 3,00 m.

d) Fürstenweg:

Ausbaubreite und Höhenlage festgelegt in den Anlagen Plan-Nr. 1/62/e und Plan-Nr. 1/62/f.

§ 8

(1) Die Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen. Eine Verlegung dieser Anlagen auf privaten Grund ist nicht gestattet.

(2) Oberleitungen für die elektrische Versorgung sind nicht gestattet. Die Stromzuführungsleitungen sind in die öffentlichen Verkehrsflächen zu legen.

§ 9

Die natürliche Hanglage des Bebauungsgebietes soll gewahrt bleiben. Größere Erdbewegungen sowie das Anlegen von stark gehobenen, steilen Terrassen über 80 cm sind nicht gestattet.

§ 10

Gärten sind in einer dem Landschaftsbild entsprechenden Weise mit heimischen Bäumen und Ziersträuchern zu bepflanzen. Vorhandene Zierbepflanzung größeren Ausmaßes, wie alte Bäume usw., ist zu erhalten.

§ 11

Einfriedungen sind in einer dem Landschaftsbild entsprechenden Weise als lebende Zäune (heimische Hecken, Sträucher, Baumpflanzungen) auszuführen. Ausnahmsweise sind Drahtzäune ohne Sockel zulässig, soweit diese vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

§ 12

- (1) In diesem Bebauungsplan werden durch Baulinien u. Baugrenzen überbaubare Flächen festgelegt, bei deren voller baulichen Ausnutzung sich Abstandsflächen ergeben, die die Mindestflächen nach Art. 6 + 7 BayBO unterschreiten. Diese geringeren Abstandsflächen werden hiermit ausdrücklich als zulässig festgesetzt.
- (2) Soweit im Bebauungsplan eine Grenzbebauung vorgesehen ist, wird diese hiermit als verbindlich festgesetzt.
- (3) Vorstehendes gilt jedoch nur, soweit bestehende Grundstücksgrenzen nicht geändert oder bei der Grundstücksaufteilung die im Plan vorgeschlagenen Grenzen für die Teilgrundstücke eingehalten werden.

§ 13

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

## B e g r ü n d u n g :

Das zur Bebauungsfestsetzung vorgesehene Gebiet liegt im unmittelbaren Anschluß an den Altstadt kern und den Hofgartenanlagen. Nach Westen über die Schwanklerstraße ist ebenfalls eine in den Vorkriegsjahren entstandene Bebauung vorhanden. Das Gelände besteht aus einem von West nach Ost und Nord nach Süd ansteigenden Hang. Die Erschließung einschließlich Kanalisation ist bereits seit Jahren an das Baugebiet herangeführt. Einige kleinere Grundstücksaufteilungen zum Zwecke der Bebauung sind bereits durchgeführt und in jüngster Zeit ein Baugesuch mit Zustimmung der Regierung von Oberbayern gemäß § 36 BBauG während der Bebauungsplanaufstellung genehmigt worden.

Aus o. a. Sachverhalt ergibt sich die Notwendigkeit, das Gelände in nächster Zeit der Bebauung zuzuführen und, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, die Bebauungsfestsetzung durchzuführen. Das öffentliche Interesse ist gemäß o. a. Darstellung gegeben.

In Anbetracht der unter Landschaftsschutz stehenden in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Schloßanlagen - Hofgarten, Englischer Garten - und der Hanglage setzt der Bebauungsplan eine möglichst weiträumige Bebauung fest. Auch die Auflagen über die Gestaltung der Gärten und Zäune sind in o. g. Sachverhalt begründet. Durch Festlegung der Baustaffel, Firstrichtung und der Höhenlage im Hang (Schnitte) soll ein Einschmiegen der Bebauung in den Hang erreicht werden.

Bei sämtlichen Bauten ist auf den Schutz des Mutterbodens besonderer Wert zu legen. Auf § 39 BBauG wird verwiesen. Insbesondere soll auch eine Vermischung des Mutterbodens mit anderen Bodenarten (Lehm) vermieden werden.

Für die Straßen ist folgender Ausbau geplant:

a) Ferdinand-Birgmann-Straße:

Ausbaubreite mit 7,0 m im Bebauungsplan festgelegt. Nur Anlegung einer Fahrbahn mit doppelseitigen Randstreifen und Rinne von je 0,50 m Breite. Ortsüblicher Ausbau mit frostsicherem Kiesunterbau und Schwarzdecke.

b) Schwanklerstraße:

Ausbaubreite mit 10,0 m bereits vorhanden. Durch den Bebauungsplan wird die östliche Seite mit der Straßenbegrenzungslinie festgelegt. 6,0 m Fahrbahn und doppelseitig Gehsteige mit je 2,0 m Breite. Ortsüblicher Ausbau mit frostsicherem Kiesunterbau und Schwarzdecke. Gehsteige ebenfalls Schwarzdecke.

c) Verbindungsweg von der Ferdinand-Birgmann-Straße, nördlicher Teil zum Fürstenweg:

Ausbaubreite mit 3,0 m im Bebauungsplan festgelegt. Ausbau mit frostsicherem Kiesunterbau und Schwarzdecke.

d) Fürstenweg:

Nach dem Geländeverlauf verschiedene Ausbaubreiten. Sind im Bebauungsplan festgelegt. Ausbau als Kiesweg. Dieser Weg wird als beschränkt öffentlicher Weg gewidmet, dient lediglich als Spazierweg (Anlagenweg) und ist zur Aufschließung der Grundstücke nicht erforderlich.

Besondere Kosten außer die der Erschließung des Baugebietes entstehen der Stadt durch die Freigabe des Geländes zur Bebauung nicht. Die überschlägig ermittelten Kosten betragen:

1.) der Erschließung

Maßnahme:	Gesamtkosten: DM	Anteil d. Stadt: DM
a) Straßenherstellung	ca. 206.000,--	ca. 21.000,--
b) Kanalisation	ca. 39.000,--	ca. 3.900,--
c) Straßenbeleuchtung	ca. 2.500,--	ca. 2.500,--
d) Wasserversorgung	ca. 9.000,--	ca. 1.000,--
e) Stromversorgung (Kabelleitung)	ca. 26.000,--	ca. 2.600,--
Gesamterschließungskosten ca. 282.500,--		ca. 31.000,--

2.) des Unterhaltes der Erschließung pro Jahr: rd. 4.000,-- DM

Im unmittelbar anschließenden Altstadtgebiet sind die notwendigen sozialen, verwaltungstechnischen und kulturellen städtischen Einrichtungen bereits gegeben. Die geringe Größe des zur Bebauung vorgesehenen Gebietes ist auf <sup>o.g.</sup> Einrichtungen ohne Einfluß. Dem Vorschlag des Stadtbauamtes war zuzustimmen. *filu*

## Stadtrat Dachau

(L. S.)

gez. Böck

1. Bürgermeister

gez. Settele

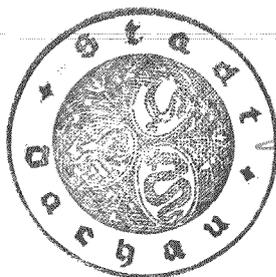
Stadtoberamtmann

(folgen weitere Unterschriften)

Vorstehender Auszug aus dem Sitzungsprotokoll wird hiermit beglaubigt.

Dachau, den 13. Mai 1962

Stadtverwaltung



*Böck*  
**Böck**  
1. Bürgermeister

Aufstellungsverfahren:

- 1.) Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs.1 BBauG)  
mit Stadtratsbeschluß vom 10.4.1962 Nr. 276
- 2.) Billigung des Entwurfes für den Bebauungsplan 1/62  
mit Stadtratsbeschluß vom 10.4.1962 Nr. 276
- 3.) Öffentl. Auslegung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs.6 BBauG)  
vom 1. Mai mit 31. Mai 1962
- 4.) Überprüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken  
und Stellungnahme durch den Stadtrat (§ 2 Abs.6 BBauG)  
mit Stadtratsbeschluß vom 12.3.1963
- 5.) Erlaß der Satzung "Bebauungsplan 1/62" (§ 10 BBauG)  
mit Stadtratsbeschluß vom 10.4.1962 Nr. 277
- 6.) Genehmigung der Satzung durch die Reg.v.Obb. (§ 11 BBauG)  
mit RE vom 14.1.1963 Nr. II/2 e - IV B 5 - 15500 c 33
- 7.) Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 12 BBauG)  
mit der öffentl. Auslegung vom 3.5. - 3.6.1963.  
Der Bebauungsplan ist mit dem Tage der Bekanntmachung  
am 3.5.1963 rechtsverbindlich geworden.

Dachau, den 5. Juli 1963



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Böck", is written over a horizontal line.

(B ö c k)  
1. Bürgermeister