

# STADT DACHAU

-GROSSE KREISSTADT-

BEBAUUNGSPLAN Nr. 22/77

AN DER DANZIGER STRASSE

GEBIET ZWISCHEN DER DANZIGER STRASSE UND  
DER SCHLEISSHEIMER STRASSE

Plan 1

## DACHAU IM DEZEMBER 1977

PLANFERTIGER: STADTBAUAMT

korrigiert entsprechend Stadtratsbeschuß

vom 14.3.78

korrigiert entsprechend Stadtratsbeschuß vom 10.10.78

*W. Weber*

WEBER

Stadtbaumeister



STADT DACHAU

Dr. REITMEIER  
Oberbürgermeister

*Tenderich*  
gef.: Tenderich  
gez.: Burgstaller

# PLANZEICHEN

## A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

<b>WR</b>	reines Wohngebiet
<b>WA</b>	allgemeines Wohngebiet
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschoße, zwingend
<b>Ga</b>	Garagen
<b>GGa</b>	Gemeinschaftsgaragen
<b>TGa</b>	Tiefgaragen
	Trafostation
	Einrichtung zur Müllbeseitigung (Entsorgung)
<b>WP1</b>	KFZ-Waschplatz

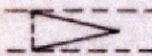
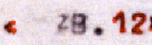
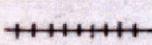
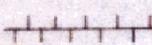
### BAUWEISE UND BAUGRENZEN

<b>g</b>	geschlossene Bauweise
	nur Hausgruppen zulässig
	Stellung der baulichen Anlagen, Firstrichtung
<b>S/50°</b>	Satteldach, Dachneigung 48° - 52°; Kniestock, Höhe max. 40 cm
<b>S/25°</b>	Satteldach, Dachneigung 25° - 30°; Kniestock, Höhe max. 40 cm
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## NUTZUNG DER FLÄCHEN

-  Straßenbegrenzungslinie
-  Öffentliche Verkehrsfläche  
+ Verkehrsgrün mit Baumbepflanzung
-  Öffentliche Parkfläche
-  Beschränkt öffentlicher Weg;
-  Öffentliche Fuß- und Radwege, nur im Not- und Katastrophenfall befahrbar + Verkehrsgrün mit Baumbepflanzung; in Privateigentum (zB. Eigentümerweg nach Art. 53, Buchstabe C, Bay Str. WG)
-  Wegverbreiterung für Katastrophenfahrzeuge; zB. Hartrasensteine; Außenradius 15m bei 4m Wegbreite
-  Öffentliche Parkfläche im Privateigentum (zB. Eigentümerweg nach Art. 53, Buchstabe C, Bay. Str. WG)
-  Gartenwege im Privateigentum
-  Öffentliche Parkanlage im Privateigentum (zB. Eigentümerweg nach Art. 53, Buchstabe C, Bay. Str. WG)
-  Spielplatz für Kinder bis zB. 12 Jahre
-  private Parkplätze
-  einheitlich gestaltete private Grünstreifen entlang der Straßenbegrenzungen
-  Sichtdreiecke

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

-  Bäume zu pflanzen
-  Bäume zu erhalten
-  Bäume zu entfernen
-  ein bzw. zweispurige Ein- und Ausfahrt
-  Rampe nicht überdacht
-  zB. 12 Festsetzende Maße (rote Maßzahlen)
-  parallel laufende Fluchten
-  90° Winkel
-  Schallschutzmauer, 2m hoch
-  Zu- u. Ausfahrtsverbot
-  Anbaufreie Zone
-  Ein- u. Ausfahrt auf die gesamte Länge der Anlage

## B) FÜR DIE HINWEISE



vorhandene Wohngebäude



vorhandene Nebengebäude



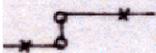
zu entfernende Wohngebäude



zu entfernende Nebengebäude



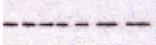
vorhandene Grundstücksgrenzen



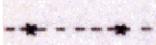
aufzuhebende Grundstücksgrenzen



Vorschlag für die Teilung der Grundstücke bei Reihenhausanlagen



Unterteilung von Flächen



aufzuhebende Unterteilung von Flächen

573/7 Flurstücksnummern

(z.B. 11) hinweisende Maße (schwarze Maßzahlen)



Böschungen (Einschnitt)

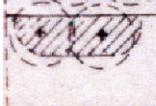


Entwässerungsrinne (Kleinsteinplaster)



Verkehrsberuhigende Maßnahme

.....Schwelle u.



Engstelle mit Baumbepflanzung



Bushaltestelle



Bushaltestelle

# SATZUNG

Die Stadt Dachau erläßt auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I S.2256), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl I S.1763), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl S.161), des Art.107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1.10.1974 (GVBl S.513) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5.12.1973 (GVBl S.599) den

Bebauungsplan 22/77

> An der Danziger Straße <

für das Gebiet zwischen der Danziger Straße und der Schleißheimer Straße als Satzung.

## I. Schriftliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Gebiet südlich der Schwarzhölzlstraße bzw. südlich der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (§ 4 BauNVO). Ausnahmen gem. § 4 Abs.3/1 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sind zulässig. Weitere Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 Das Gebiet nördlich der Schwarzhölzlstraße und nördlich der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt (§ 3 BauNVO). Ausnahmen im Sinne des § 3 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die mit Baugrenzen gegebene Grundfläche und die Geschößzahl bestimmt.
- 1.4 Die Zahl der im Plan ausgewiesenen Vollgeschosse ist zwingend festgesetzt.
- 1.5 Die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, können der zulässigen Grund- und Geschößfläche nicht hinzugerechnet werden. Die Anwendung des § 21a Abs.5 BauNVO wird ausgeschlossen.
- 1.6 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO kann die anteilige Fläche aus den Grundstücken für Gemeinschaftsgaragen hinzugerechnet werden (§ 21a Abs.2 BauNVO).
- 1.7 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nicht zulässig (§ 14 Abs.1 BauNVO).

## 2. Bauweise

- 2.1 Soweit sich Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die nach Art.6 und 7 BayBO zulässigen, werden diese ausdrücklich zugelassen.
- 2.2 Soweit im Bebauungsplan Zusammenbauten und Grenzbebauungen vorgesehen sind, sind diese verbindlich.
- 2.3 Ziffer 2.1 und 2.2 gelten jedoch nur, wenn bestehende Grundstücksgrenzen nicht geändert oder bei einer Grundstücksaufteilung die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grenzen für die Teilgrundstücke sowie die im Bebauungsplan festgelegte Bebauung eingehalten werden.

## 3. Höhenlage der baulichen Anlagen

- 3.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Wohngebäude wird auf maximal 0,30 m über Gehsteigoberkante festgesetzt.
- 3.2 Die Deckenoberfläche der Tiefgarage hat mindestens 0,60 m unter der Erdgeschoßfußbodenhöhe der Wohngebäude zu liegen.

## 4. Stellplätze und Garagen

- 4.1 Die Berechnung der Stellplätze richtet sich nach den Richtzahlen für Kraftfahrzeugstellplätze entsprechend der Bekanntmachung des Bayer.Staatsministeriums des Innern vom 23.11.1972 Nr.II B 4 - 9134 - 45.
- 4.2 Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Parkplätzen und Garagen ist nur auf den im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Tiefgaragen sind so anzulegen, daß diese vom gewachsenen Gelände bis zur Deckenoberkante eine Erddeckung von mindestens 0,60 m erhalten. Die Erddeckung ist in fachlich einwandfreier Art, insbesondere hinsichtlich der Be- und Entwässerung, auszuführen. Das Gelände muß eine Baumbepflanzung aufnehmen können. Soweit notwendig, sind entsprechende bauliche Anlagen bzw. Vorrichtungen (z.B. Betonkästen) als Halter für größere Bäume vorzusehen.

## 5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und ihrer Umgebung

- 5.1 Sämtliche Wohnbauten sind mit Satteldächern auszuführen. Die Dachneigungen sind durch zeichnerische Festsetzungen festgelegt.

Als Deckungsmaterial darf bei den mehrgeschossigen Wohnbauten nur Ziegeldeckung verwendet werden.

- 5.2 Bei Garagen und erdgeschossigen Nebenanlagen sind Satteldächer mit 20° - 25° und Pultdächer mit ca. 15° zulässig.

Als Deckungsmaterial dürfen außer Ziegeldeckung auch Blechdeckung und Bitumenschindeln verwendet werden. Blechdeckungen sind dunkel zu streichen.

- 5.3 In Hausgruppen sind die einzelnen Gebäude (Wohngebäude und Garagen) in der äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen z.B. in Material, Farbe und architektonischen Details.
- 5.4 An den Wohngebäuden ist das Dach am Giebel ca. 20 cm und an der Traufe ca. 50 cm überstehend auszuführen.
- An den Garagen sind Dachvorsprünge nicht gestattet.
- 5.5 Dachaufbauten und -ausbauten sind bei Dachneigungen unter  $45^\circ$  nicht zulässig.
- 5.6 Der Ausbau des Dachraumes ist wie folgt festgesetzt:
- a) Der Ausbau für Aufenthaltsräume muß dem Art.61 BayBO entsprechen. Ausnahmen nach Art.61 Abs.3 BayBO sind nicht zulässig.
  - b) Der Ausbau für Wohnungen ist bei flachgeneigten Dächern (Reihenhausanlagen mit einer Dachneigung von  $25^\circ - 30^\circ$ ) nicht zulässig.
  - c) Der Ausbau für Nebenräume, die keine Aufenthaltsräume im Sinne des Art.58 Abs.1 BayBO sind, ist zulässig.
- 5.7 Im reinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nicht zulässig.
- 5.8 Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur in beschränkter Ausführung zulässig.

Werbeanlagen auf Dächern, Giebeln und Traufen, freistehenden Brandmauern und Nasenschilder, die mehr als 1,0 m über die Gebäudeflucht hinausragen, sowie farblich grelle und verunstaltende Außenwerbungen sind nicht zulässig.

Sonstige gesetzliche Vorschriften über Anlagen der Außenwerbung bleiben unberührt.

- 5.9 Die im Privateigentum verbleibenden öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze, Parkflächen) sind verkehrssicher nach den Weisungen der Stadt staubfrei auszubauen.

Die im Privateigentum verbleibenden öffentlichen Verkehrsflächen sind, mit Ausnahme der Parkplätze und deren Zufahrten, nur für den Fußgänger- und Fahrradverkehr zugelassen und dürfen mit Kraftfahrzeugen nur im Not- und Katastrophenfall befahren werden.

Die Belange des Feuer- und Katastrophenschutzes sind beim Ausbau der Wege zu berücksichtigen (Kurvenausbildung, Wegbreite, Trag- und Deckschicht in ausreichender Stärke, Verbreiterung durch Hart- rassensteine usw.).

- 5.10 Die im Privateigentum verbleibenden öffentlichen Grünstreifen (Verkehrsgrün) und Grünflächen sind nach den Weisungen der Stadt und dem Grünordnungsplan landschaftsgärtnerisch ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen.

5.11 Die im Privateigentum verbleibenden öffentlichen Kinderspielplätze sind in den durch Planzeichen festgesetzten Bereichen in ausreichender Größe entsprechend DIN 18054 anzulegen und auszustatten (Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 30.11.1972 Nr. II B 8 - 9142/7 - 51, MAB1 Nr. 52 vom 29.12.1972).

5.12 Die im Privateigentum verbleibenden öffentlichen Verkehrsflächen, Grünanlagen, Kinderspielplätze und Kanäle sind als Gemeinschaftsanlagen auszuführen und durch die Gemeinschaft herzustellen, zu unterhalten und zu verwalten (Art. 69 und 70 BayDO).

5.13 Die öffentlichen Grünanlagen und Kinderspielplätze, sowie die privaten Grünstreifen entlang den Straßenbegrenzungen und die Vorgärten sind entsprechend dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan auszuführen.

Die Erstbepflanzung der Grünstreifen entlang den Straßenbegrenzungen und den Vorgärten bei den Reihenhausanlagen ist durch den Bau-träger und - soweit ein solcher nicht vorhanden - durch den Bau- werber durchzuführen.

Der Grünordnungsplan, Plan vom Dezember 1977, in der Fassung vom 10.10.1978 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.14 Wäschetrockenplätze sind so anzulegen, daß diese von den öffent- lichen Verkehrsflächen nicht einzusehen sind.

5.15 Einfriedungen entlang den Vorgärten sind nicht gestattet. Zulässige Einfriedungen sind im Grünordnungsplan festgesetzt.

5.16 Soweit Einfriedungen zugelassen werden, sind diese in einheitlicher Gestaltung auszuführen. Zulässig sind Maschendrahtzäune innerhalb von Buschanpflanzungen.

Die Höhe der Einfriedung wird auf 1,0 m über Oberkante der Verkehrs- fläche festgelegt. Zwischenpfosten (Stahlrohr) sind auf der Innen- seite anzuordnen. Der Zaunsockel darf 10 cm über Oberkante der Ver- kehrsfläche nicht überschreiten.

5.17 Zugangs- und Zufahrtstore in Einfriedungen sind so anzulegen, daß sie nicht nach der Straßenseite geöffnet werden können.

5.18 Die nicht eingefriedeten Grundstücke und Grünflächen sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen mit Leistensteinen einzufassen. Diese dürfen eine Höhe von 10 cm über Oberkante Verkehrsfläche nicht über- schreiten.

5.19 Innerhalb der im Plan festgesetzten Sichtdreiecke dürfen Einfriedun- gen, Anpflanzungen, die Lagerung von Materialien und bauliche Anla- gen jeglicher Art eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Ausge- nommen einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 3,0 m.

## 6. Versorgung und Entsorgung

6.1 Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich gesicherten Raum unterzubringen.

6.2 Freileitungen für elektrische Versorgung, Telefon usw. sind nicht gestattet, es sei denn, daß sie durch anderweitige gesetzliche Regelungen erlaubt sind.

6.3 Fernseh- und Rundfunkantennen sind als Gemeinschaftsanlagen auszuführen. Als kleinste Gemeinschaft ist ein zusammenhängender Hausblock festgesetzt.

Zuleitungen dürfen nicht über die Außenfront der Bauten geführt werden.

6.4 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zusammenzufassen und in geschlossene Anlagen unterzubringen. Diese Anlagen sind mindestens 2,50 m, jedoch nicht mehr als 5 m hinter der Verkehrsfläche anzuordnen. Die Müllsammelplätze sind, soweit sie nicht in den Garagenbauten untergebracht sind, durch Anpflanzungen von der Verkehrsfläche abzuschirmen.

## 7. Immissionsschutz (nachrichtliche Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 6 BBauG)

Dem Immissionsschutz -Schallschutz- ist durch Maßnahmen am Objekt entsprechend den hierfür geltenden Vorschriften dadurch Rechnung zu tragen, daß Außenfenster und Außentüren von Aufenthaltsräumen Schallschutzklasse II gemäß VDI 2719 aufweisen müssen.

## 8. Baugrundstücke

8.1 Bei einer Aufteilung der Fläche in Einzelgrundstücke dürfen diese bei Reihenanlagen eine Größe von 165 cm einschl. Anteil aus dem Grundstück der Gemeinschaftsgarage nicht unterschreiten und darf die Einzelnutzung eine GRZ von 0,375 und eine GFZ von 0,75 nicht überschreiten.

8.2 Bei einer Aufteilung der Fläche in Einzelgrundstücke dürfen diese bei mehrgeschossigen Wohnblöcken eine Größe von 300 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten und darf die Einzelnutzung eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,8 nicht überschreiten.

## II. Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise sind im nebenstehenden Plan und im Grünordnungsplan enthalten.

## III. Hinweise

Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen und Grundstücke sollen giftige Gewächse nicht gepflanzt werden (Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 21.6.1976).

## IV. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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

BEBAUUNGSPLAN Nr. 22/77

" BEGRÜNDUNG "

# BEGRÜNDUNG

(§ 9 Abs. 3 BBauG)

## Anlaß zur Bebauungsplanfestsetzung

Die Baywobau-Baubetreuungs-GmbH, München, hat im September 1975 für die noch nicht bebauten Grundstücke Fl.Nr.573/7 Gemarkung Dachau (Geresbeck) und Fl.Nr.573/9 Gemarkung Dachau (Welsch) im Gebiet zwischen Danziger Straße und der Schloßheimer Straße Antrag auf Wohnbebauung gestellt. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu erreichen, mußte bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes bzw. zur Bebauungsplanfestsetzung auch das dritte noch nicht bebaute Grundstück Fl.Nr.573/11 in die Bebauungskonzeption und Planung einbezogen werden. Nach anfänglichem Zögern war der Grundeigentümer Burgmeier bereit, sich an der Bebauungsplanfestsetzung zu beteiligen.

Der Bauausschuß des Stadtrates hat sich in mehreren Sitzungen mit den Vorverhandlungen und Vorplanungen befaßt und sich grundsätzlich bereit erklärt, das Gebiet der Bebauung zuzuführen.

## Das Gebiet und sein Geltungsbereich

Das für die Bebauungsplanfestsetzung vorgesehene Gebiet liegt im Stadtteil Dachau-Ost inmitten einer offenen, im Grünen gelegenen zwei- und dreigeschossigen Wohnbebauung.

Das Gelände wird begrenzt im Osten und Westen von o.a. Bebauung, im Norden von der Danziger Straße und im Süden von der Schloßheimer Straße. Es befindet sich ausschließlich im privaten Eigentum.

Das gesamte Gebiet ist ca. 3,3 ha groß. Das Gelände ist eben, muß aber für die Wohnbebauung einen guten Meter aufgefüllt werden. Der Boden besteht aus sandigem bzw. schluffigem Kies. Der Untergrund ist für die vorgesehene Bebauung ausreichend tragfähig. Z.Zt. werden die Grundstücke landwirtschaftlich genutzt. Der Grundwasserstand ist verhältnismäßig hoch, er liegt im Durchschnitt 1,50 m - 1,80 m unter dem natürlichen Gelände. Auf dem Gelände befindet sich ein älterer Baumbestand, der erhalten bleibt.

## Zweck der Bebauungsplanfestsetzung

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und die vorgesehene ortsplanerische Konzeption zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Das öffentliche Bedürfnis ist gegeben. Der Stadtrat hat deshalb mit den Beschlüssen vom 8.2.1977 und 17.8.1977 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

## Ortsplanung und planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt, genehmigt durch die Regierung von Oberbayern mit RE vom 25.1.1971 und 4.2.1971 ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Gebiet liegt am östlichen Rand der Wohnbebauung und ist vom Stadtteilzentrum Dachau-Ost ca. 1/2 km sowie vom Altstadtzentrum ca. 2,8 km entfernt. Der Versorgung dient außer o.a. Geschäftsvierteln ein in unmittelbarer Nähe an der Danziger Straße liegendes Einkaufszentrum (Krone-Einkaufszentrum). Die notwendigen Einrichtungen der Infrastruktur sind ebenfalls in o.a. Stadtzentren vorhanden.

Die Bebauung des Gebietes wurde erst mit der vor wenigen Jahren verlegten Kanalisation in der Danziger Straße und von-Eichendorff-Straße ermöglicht.

Der Bebauungsplan berücksichtigt den mit Beschluß vom 15.7.1977 verabschiedeten 2.Stadtentwicklungsplan, so daß aus dieser Sicht gegen die vorgesehene Bebauung und insbesondere gegen die finanziellen Belastungen keine Bedenken bestehen.

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Straßen an den örtlichen und überört-

lichen Verkehr ausreichend angeschlossen. Die Omnibuslinien für den örtlichen und überörtlichen Nahverkehr liegen auf diesen Straßen. Der Bahnhof und die S-Bahn-Haltestelle sind 2 km entfernt. Die Verbindung zum Bahnhof ist durch die städtischen Omnibuslinien gesichert.

## . Bebauungsplan

### .1 Planungsgedanken, Planungsziele

Auf Grund der in unmittelbarer Umgebung vorhandenen offenen zwei- und dreigeschossigen Bebauung wurde auch für das Neubaugebiet eine möglichst offene zweigeschossige Bebauung und zwar in Form von Reihenhausanlagen gewählt. Es wurden mehrere Vorschläge ausgearbeitet. Der Bauausschuß entschied sich im Grundsätzlichen laut den Beschlüssen vom 27.9.1976 und 24.1.1977 für die vorliegende Konzeption. Dieser Bebauungsvorschlag wurde in ortsplanerischer Hinsicht mit der Regierung von Oberbayern vorbesprochen.

Der Plan will bei einer möglichst neuzeitlichen ortsplanerischen Lösung eine gute Einfügung der neuen Bebauung in die vorhandene städtebaulich aber nicht bedeutsame Bebauung erreichen. Die vorgesehene Konzeption mit nicht zu langen zueinander gut platzierten zweigeschossigen Reihenhausanlagen, die in große Grünflächen gebettet und nur durch Fußwege erschlossen sind, soll eine städtebaulich reizvolle Lösung mit guter Wohnqualität ermöglichen. Die Anordnung der Garagentrakte am Rande der Bebauung, wie auch die Unterbindung des durchgehenden Kfz-Verkehrs von der Schleißheimer Straße zur Danziger Straße dienen diesem Planungsgedanken.

Die Bebauung an der Schleißheimer Straße soll in Anpassung an die östlich gelegene Altbebauung wie diese mit Steildächern (ca. 48° - 52°) versehen werden. Das Dachgeschoß ist in diesen Fällen ausbaufähig. Im Innern des Neubaugebietes wurde das flachgeneigte Dach, Dachgeschoß nicht ausbaufähig, gewählt, um bei den Reihenhäusern die Nutzung nicht zu hoch zu treiben und Zweit- bzw. Einliegerwohnungen zu vermeiden. Ein Ausbau für Nebenräume ist möglich.

Die vorhandene Baumreihe, ältere größere Bäume, wie Ahornbäume, Weiden und Birken, mit einem Stammdurchmesser zwischen 0,40 m - 1,0 m, bleibt nicht bloß erhalten, sondern gibt mit einer ergänzenden neuen Baumanpflanzung eine von Nord nach Süd laufende in sich versetzte Grünachse, nach der die Bebauung ausgerichtet wurde. Diese Neuanpflanzung soll mit größeren Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 25 - 30 cm erfolgen.

Spiel- und Erholungsflächen wurden reichlich ausgewiesen. Besonderer Wert wird auf eine einheitliche Gestaltung der Randbepflanzung der Grundstücke insbesondere entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sowie der Vorgärten gelegt. Der Grünordnungsplan versucht entsprechend dem Motto "Wohnen im Grünen" eine landschaftsgärtnerisch ansprechende Lösung zu bieten.

### 5.2 Leitgedanken für die Festsetzungen (Planungsziele)

Um o.a. Ziel eines ruhigen Wohngebietes auch rechtlich zu unterstützen, wurde das nördlich der Schwarzhölzlstraße liegende Gelände als reines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung war leider für das südliche Gelände aus Gründen des Immissionschutzes (Lärmschutzes) nicht möglich. Dieses Gebiet mußte als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO wurden ebenfalls, um o.a. Ziel zu erreichen, nicht zugelassen. Lediglich im allgemeinen Wohngebiet wird auf Wunsch des Grundeigentümers Burgmeier die Ausnahme für Beherbergungsbetriebe gem. § 4 Abs. 3/1 BauNVO zugelassen.

Ein großer Teil der schriftlichen Festsetzungen betrifft die Bauweise und äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und ihrer Umgebung und dient damit der Verwirklichung der Bebauungskonzeption und des Planungsgedankens. Da ein großer Teil der öffentlich-rechtlichen Flächen wie Wege, Grünan-

lagen, Kinderspielplätze usw. im privaten Eigentum bleiben, wird zur Herstellung sowie zur Sicherung und Regelung des Unterhaltes besonderer Wert auf die Bildung von Gemeinschaften gelegt (Abs. 5.13 der schriftlichen Festsetzungen). Auf dieser Basis ist auch die Herstellung sowie der Unterhalt und die Verwaltung der privaten Kanäle, der Gemeinschaftsgaragen und der Fernsehantennen zu regeln. Weitere Festsetzungen werden noch in nachstehenden Punkten angesprochen.

### 5.3 Einwohner, Wohnungen und Nutzungen

Die Bebauung ermöglicht die Errichtung von ca. 94 Wohnungen, davon 76 Wohnungen in 11 Reihenhäuseranlagen und ca. 18 Wohnungen in 2 Blöcken. In einem Reihnhaus soll nur eine Wohnung untergebracht werden. Es besteht die Möglichkeit, daß in dem Gebäude zwischen der Schwarzhölzlstraße und der Schleißheimer Straße auf Grund der günstigen Lage ein Hotel errichtet wird. Bei einer Berechnungsgrundlage von 3,5 Einwohner pro Wohneinheit dürfte das Gebiet ca. 330 Einwohner aufnehmen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte Baugebiet =	0,28
Die Geschößflächenzahl (GFZ) für das gesamte Baugebiet =	0,58
Die GRZ für die Reihenhäuseranlagen =	0,30
Die GFZ für die Reihenhäuseranlagen =	0,60
Die GRZ auf dem kleinsten Reihenhäusergrundstück =	0,37
Die GFZ auf dem kleinsten Reihenhäusergrundstück =	0,74
Das Bruttowohnbauland = 28.650 qm = 100 %	
Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen	
a) in öffentlicher Hand 2.390 qm = 8,34 %	
b) in Privateigentum 7.130 qm = 24,88 %	
Das Nettowohnbauland 19.130 qm = 66,78 %	

Die Bebauung ergibt eine  
 Bruttowohnungsdichte von ca. 33 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland  
 Bruttoeinwohnerdichte von 115 Einwohner je ha Bruttowohnbauland  
 Nettowohnungsdichte von 49 Wohnungen je ha Nettowohnbauland  
 Nettoeinwohnerdichte von 172 Einwohner je ha Nettowohnbauland

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 5.4 Stellplätze, Garagen- und Parkflächen

Entsprechend den schriftlichen Festsetzungen ist für jede Wohneinheit ein Garagenstellplatz vorzusehen. Die Stellplätze sind in oberirdischen Garagen untergebracht. Lediglich beim Block zwischen Schwarzhölzlstraße und Schleißheimer Straße ist im Hinblick auf die Errichtung eines Hotels eine Tiefgarage festgesetzt. Es erscheint notwendig, die Garagen für die Reihenhäuser als Gemeinschaftsanlagen auszuführen. Auf Abs. 5.2 wird hingewiesen.

### 5.5 Grünflächen und Kinderspielplätze

Kinderspielflächen sind gemäß den schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen entsprechend DIN 18034 anzulegen und auszustatten. Der Bebauungsplan sieht Kinderspielplätze nur für Kinder bis zu 12 Jahren vor. Spielflächen für Jugendliche (Bolzplätze) und Erholungsflächen liegen in zumutbarer Entfernung außerhalb des Gebietes (z.B. Gelände des städtischen Bauhofes im Stadtteil Dachau-Ost oder Gelände an der Amper in Dachau-Ost u.v.m.).

### 5.6 Immissionsschutz

Durch den Verkehr an der Schleißheimer Straße tritt insbesondere während des Berufsverkehrs eine gewisse Lärmbelastung auf. Es wird darauf hingewiesen, daß durch den in Kürze stattfindenden Ausbau der neuen B 471 der Verkehr auf der alten B 471, der Schleißheimer Straße, beträchtlich nachlassen wird, so daß die derzeitigen Lärmpegel nicht zur Berech-

nung der Lärmbelastigung herangezogen werden sollen. Den Forderungen der Regierung von Oberbayern -Abteilung Immissionsschutz- wird aber soweit Rechnung getragen, daß in den schriftlichen Festsetzungen Maßnahmen am Objekt, das heißt für das gesamte Baugebiet für alle Außenfenster und Außentüren von Aufenthaltsräumen Schallschutzklasse II gemäß VDI 2719 verlangt werden. Außerdem werden die nächst der Schleißheimer Straße und parallel zu ihr liegenden zweigeschossigen Dauten mit Steildächern versehen, so daß hier eine gewisse, wenn auch nicht durchgehende Schallschirmung zum Baugebiet entsteht. Weiterhin wurde, um den Forderungen annähernd Rechnung zu tragen, das nächst der Schleißheimer Straße und südlich der Schwarzhölzlstraße liegende Baugebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

## 6. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Die Erschließung (Straßen, Kanalisation, Trinkwasserversorgung und Strom) ist an das Gebiet herangeführt und liegt in den anschließenden Straßen. Lediglich für das östliche Teilgebiet, Grundstück Fl.Nr.573/11 (Burgmeier) fehlt noch für den Anschluß der Entwässerung der Hauptsammler. Dieser wird wahrscheinlich erst in einigen Jahren zur Ausführung kommen. Diese Schwierigkeit wird aber bei einer vorzeitigen Bebauung o.a. Grundstückes durch die Errichtung eines Provisoriums, das heißt durch die Errichtung einer Pumpstation mit Anschluß an den bereits vorhandenen Kanal in der Danziger Straße behoben. Wie die Notwendigkeit o.a. Pumpstation zeigt, liegt der Kanal in der Danziger Straße für einen endgültigen Kanalanschluß des östlichen Teilgebietes zu hoch.

Innerhalb des Gebietes ist zur Erschließung und für den Anschluß an das örtliche Straßennetz eine von Nord nach Südlaufende öffentliche Ortsstraße mit Anschluß an die Schleißheimer Straße (B 471) an die Marienburger Straße und an die Schwarzhölzlstraße (öffentliche Ortsstraßen) geplant. Dem Anschluß an die Bundesstraße 471 wurde durch das Straßenbauamt München zugestimmt.

O.a.Ortsstraße mit den Anschlüssen an die vorhandenen Straßen kommt in Eigentum der Stadt und wird durch die Stadt hergestellt, instandgehalten und unterhalten.

In der Marienburger Straße und Schwarzhölzlstraße sind auf Grund der eingegangenen Bedenken und Anregungen beim Straßenausbau innerhalb wie außerhalb des Geltungsbereiches verkehrsberuhigende Maßnahmen wie Schwellen und Engstellen mit Baumanpflanzungen durchzuführen.

Das Innere des Wohnbaugebietes wird durch beschränkt öffentliche Wege erschlossen. Der Verkehr auf diesen Wegen ist beschränkt auf Fuß- und Radverkehr. Mit Kraftfahrzeugen sollen diese Erschließungswege nur im Not- und Katastrophenfall befahren werden.

Die Wege wie auch die Grünflächen sind als Eigentümerwege entsprechend dem Art.53/e BayStrWG zu widmen.

Diese Wege bleiben im Eigentum der Grundeigentümer und sind durch diese herzustellen, instandzuhalten und zu unterhalten. Die Erschließung und Nachfolgelasten (städtische Ortsstraße und städtischer Kanal) sind mit den Erschließungs- und Nachfolgelastenverträgen vom 4. und 18.7.1977 geregelt und gesichert.

Die Versorgung mit Trinkwasser und mit elektrischem Strom ergibt keine Probleme. Für die elektrische Versorgung sind entsprechend der Stellungnahme des städtischen E-Werkes zwei Trafostationen notwendig, die im Plan berücksichtigt sind.

Die Müllabfuhr für dieses Gebiet wird von der vorhandenen Müllabfuhr übernommen. Diese Entsorgung wird durch ein Privatunternehmen durchgeführt, das sich seit Jahren bestens bewährt hat.

## 7. Nachfolgemaßnahmen (Infrastruktur)

Auf Grund der stagnierenden Einwohnerzahl sind die vorhandenen Kindergärten im Stadtteil Dachau-Ost für die zu erwartenden Kleinkinder ausreichend.

Auch die vorhandenen Schulen wie Grund- und Hauptschule Dachau-Ost, Berufsschule und 2 Gymnasien sind aus o.a. Grund in der Lage die zu erwartenden Schüler aufzunehmen.

Auf die weiteren örtlichen und überörtlichen Einrichtungen und Anlagen der Infrastruktur von der Verwaltung über die sozialen und gesundheitstechnischen Einrichtungen bis zu den kulturellen Anlagen (z.B. Landratsamt, Stadtverwaltung, Gesundheitsamt, Vermessungsamt, Verkehrsbetriebe, Bundespost, Landespolizei, Krankenhaus, Veranstaltungshaus, Kirchen usw.) ist die städtebauliche Maßnahme nur von geringem Einfluß. Eine unmittelbare finanziell nicht vertretbare Belastung ist für die Stadt nicht zu erwarten.

8. Kosten, die durch die städtebauliche Maßnahme entstehen (überschlägige Ermittlung)

8.1 Erstellung der Anlagen und Einrichtungen

8.1.1 Erschließung

Maßnahme	Gesamtkosten DM	Kosten- deckung DM	Bemerkungen
a) Öffentl. Straßen und Verkehrsgrün (Eigentum Stadt)	300.000	90 % durch Anlieger; 10 % durch die Stadt	Einschl. Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung
b) Öffentl. Eigentümerwege und Verkehrsgrün (Eigentum Anlieger)	570.000	Kosten der Herstellung werden durch die Eigentümer übernommen	Gemeinschaftsanl. Eigentümerweg gem. Art. 53/c BayStrVG
c) Öffentl. Grünflächen und Kinderspielplätze (Eigentum Anlieger)	130.000	Kosten d. Herstellung werden durch die Eigentümer übernommen	Gemeinschaftsanl. Eigentümerweg gem. Art. 53/c BayStrVG
d) Kanalisation (Abwasserleitungen Eigentum Stadt)	200.000	Kosten werden durch Anliegerleistungen gedeckt (nach Satzung)	einschl. Pumpstation, Kläranlagenanteile nicht enthalten
e) Kanalisation (Abwasserleitungen) Eigentum Anlieger	160.000	Kosten der Herstellung werden durch die Eigentümer übernommen	Gemeinschaftsanlage
f) Trinkwasserversorgung	261.000	Kosten werden durch Anliegerleistungen gedeckt	
g) Stromversorgung	317.000	Anteil Stadtwerke 91.000 DM Anteil Anlieger 226.000 DM	einschließlich Trafostationen
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.938.000</b>		

8.1.2 Anlagen für verwaltungstechnische, soziale, gesundheitstechnische und kulturelle Einrichtungen (Nachfolgelasten).

Anteilige Kosten für die z.Zt. im Bau befindliche Erholungsfläche im städtischen Bauhof 30.000,- DM.

Weitere anteilige Nachfolgelasten sind im Detail nicht erfaßbar, da diese wie unter Abs.7 der Begründung angeführt, von den vorhandenen Anlagen ohne neue Aufwendungen aufgenommen werden können.

3.2 Instandsetzung und Unterhalt der Anlagen und Einrichtungen (überschlägig ermittelte Kosten pro Jahr, die durch die Stadt aufzubringen sind)

3.2.1 a) Straßen- und Verkehrsgrün (Eigentum Stadt)	3.400,- DM
b) Kanalisation (Eigentum Stadt)	2.500,- DM
c) Trinkwasserversorgung	500,- DM (wird durch die Wassergebühren gedeckt)
d) Stromversorgung	1.500,- DM (wird durch den Strompreis gedeckt)
<hr/>	
Gesamtsumme:	7.900,- DM
Gesamtsumme der reinen Unterhaltskosten = 7.900 - 2.000 DM =	5.900,- DM

3.2.2 Anlagen für verwaltungstechnische, soziale, gesundheitstechnische und kulturelle Einrichtungen.

Die Unterhaltskosten steigen nur minimal, da die städtebauliche Maßnahme auf die vorhandenen Einrichtungen nur von geringem Einfluß ist.

#### Schlußbemerkung:

Die Bebauung des Gebietes mit Reihenhäusern wird im westlichen Teil durch die Baywobau München und im östlichen Teil durch die Wowobau Wolfratshausen umgehend durchgeführt, so daß voraussichtlich im Frühjahr 1979 die Reihenhäuser bezogen werden können. Die Bebauung des südlichen Teiles des Baugebietes, im allgemeinen Wohngebiet, wird erst in einigen Jahren erfolgen.

Mit der Errichtung von Eigenheimen in Reihenhäusern ist auch der wünschenswerten Eigentumsbildung Rechnung getragen.

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13 Abs.3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wurde durch das Stadtbauamt gefertigt. Die Konzeption des Bebauungsplanes wurde in Zusammenarbeit mit dem Bauträger, der Baywobau München und in Abstimmung mit dem Grundeigentümer Burgmeier erarbeitet. Der Grünordnungsplan wurde durch das Planungsbüro Bauer und Kieser, München, in Abstimmung mit der Stadt Dachau gefertigt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden entsprechend § 2 Abs.5 und § 2a Abs.6 BBauG die Träger öffentlicher Belange, soweit dies für das kleine Baugebiet notwendig war, beteiligt und die Regierung von Oberbayern gehört.

Den Anregungen und Bedenken wurde, soweit dies nach Meinung der Stadt ortsplannerisch vertretbar ist, Rechnung getragen.

# VERFAHRENSHINWEISE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs.6 BBauG vom 2.1.1978 mit 2.2.1978 öffentlich ausgelegt.

Dachau, 14.3.1978

STADT DACHAU



gez.

Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister

Die Stadt hat mit den Beschlüssen des Stadtrates vom 14.3.1978 und vom 10.10.1978 (§ 13 BBauG) den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Dachau, 6.12.1978

STADT DACHAU



gez.

Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister

Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit den Bescheiden vom 28.4.1978 und 27.9.1978 Nr.220/3 - 6102 - DAI - 5 - 1 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Dachau, 6.12.1978

STADT DACHAU



gez.

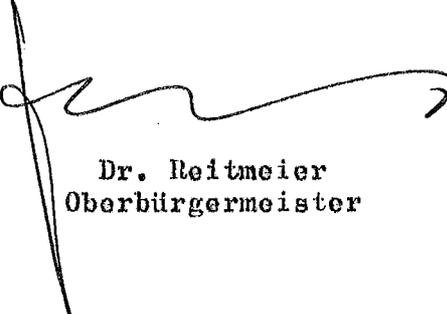
Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt gemäß § 12 Satz 1 BBauG ab 23.10.1978 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 23.10.1978 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Dachau, 6.12.1978

STADT DACHAU



  
Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister



Abt. Stadtplanung und Hochbau  
e-Mail: [stadtplanung@dachau.de](mailto:stadtplanung@dachau.de)



1:1.000

