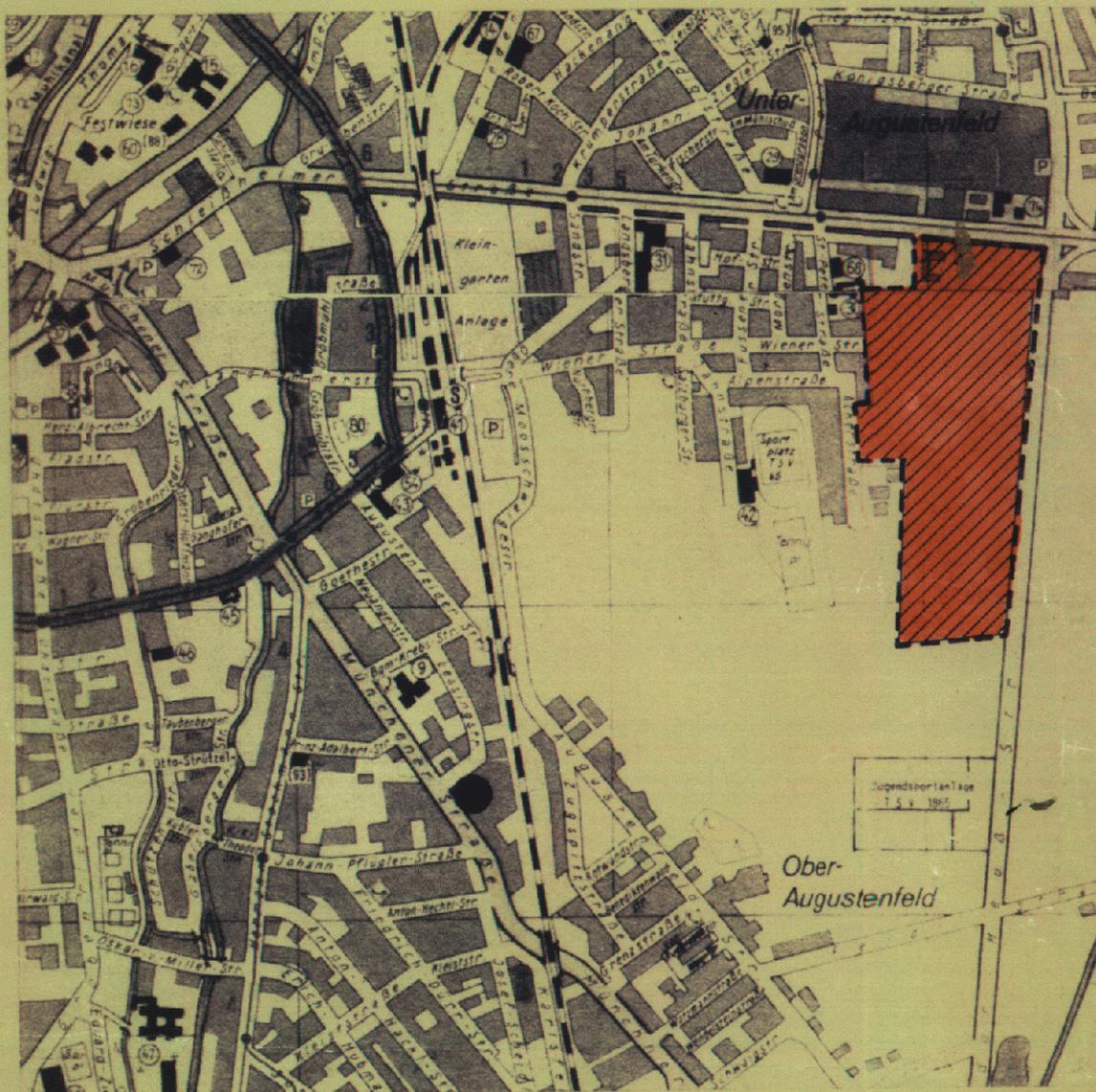


STADT DACHAU · GROSSE KREISSTADT BEBAUUNGSPLAN NR. 24/78 AUGUSTENFELD · OBERMOOSSCHWAIGE

LAGE IM STADTGEBIET



WEITERE BESTANDTEILE :

BEGRÜNDUNG BL.3

GESTALTUNGSPLAN AUSSENANLAGEN

BL.2

BLATT 1

DACHAU IM JULI 1979

KORRIGIERT ENTSPRECHEND DEM STADTRATSBESCHLUSS VOM 9.10.1979

PLANVERFASSER

HEILMANN UND KATH

DIPLOMINGENIEURE - ARCHITEKTEN
LUDWIG-THOMA-STRASSE 30
8060 DACHAU. TEL. 08131/79720

STADT DACHAU

Emil Kath

EMIL KATH
REGIERUNGSBAUMEISTER



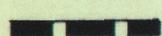
[Handwritten signature]
DR. REITMEIER
OBERBÜRGERMEISTER

[Handwritten signature]
STADTBAUAMT

W. Weber
WEBER
STADTBAUMEISTER

PLANZEICHEN

A. FÜR DIE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Gemeinbedarfsfläche Grundstück Berufsschule



Zahl der Vollgeschosse zwingend, wobei das
3. Vollgeschoß im Dachraum liegt



Zahl der Vollgeschosse zwingend, wobei das
2. Vollgeschoß im Dachraum liegt



Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.
Dachgeschoßausbau zulässig, soweit kein Voll-
geschoß im Sinne des Art. 2 Abs.5 BayBO

150

maximale Bruttogeschoßfläche



Baulinie



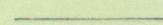
Baugrenze

0

offene Bauweise, Bauquartiere O, P und Q,
soweit im Plan dargestellt, sind nur Haus-
gruppen zulässig

9

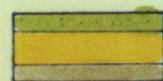
geschlossene Bauweise, Bauquartiere A bis
einschließlich N



Firstrichtung



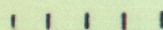
Straßenbegrenzungslinie



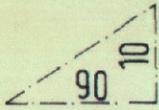
öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Fußweg
und Verkehrsgrün - Eigentum Stadt -
Flächenunterteilung und Bepflanzung nicht bindend



Beschränkt öffentliche verkehrsberuhigte Wohn-
und Spielstraßen mit Grünflächen und Parkplätzen
(= Schema)
- Eigentum privat -



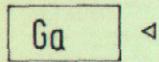
Zu- und Ausfahrtverbot



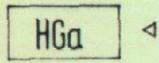
Sichtdreieck



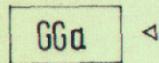
öffentliche Parkplätze
- Eigentum privat -



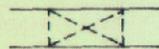
Garagen mit Zufahrt



Hausgaragen = Garagen im Erdgeschoß von Wohn-
häusern mit Zufahrt



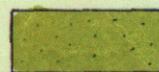
Gemeinschaftsgaragen mit Zufahrt



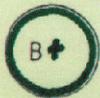
Durchgang



Flächen für Gemeinschaftsanlagen



Öffentliche Grünflächen
- Eigentum Stadt -
Flächenunterteilung nicht bindend



vorhandene Großbäume, zu erhalten



Bäume 1. Ordnung (= schematische Festlegung)
Großbäume für öffentlich zugängliche Plätze
einheitlich innerhalb einer Gruppe oder Reihung,
Kastanie, Sommerlinde, Platane, Silberahorn,

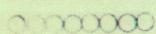
Eiche, Silberweide.
Mindestpflanzgröße 30/35 St.Uf.



Bäume 2. Ordnung (= bindende Festsetzung)
Straßenbäume Spitzahorn



Bäume 3. Ordnung (= schematische Festlegung)
einheitlich innerhalb einer durchlaufenden Reihung:
Kugelahorn, Kugelakazie, Mehrbeere (Sorbus avia),
Eberesche, Birne, Apfel, Kirsche
(in geeigneten Sorten für Wege- und Pflasterflächen
oder Gleichwertige)



geschnittene Laubhecken, Endhöhe 2,0 m - 2,5 m
(soweit zusammenhängend einheitlich)



Flächen für Kinderspieleinrichtungen (= Schema)
- Eigentum Stadt -

KSP

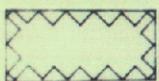
Flächen für Kinderspieleinrichtungen
- Eigentum privat -



Umformerstation

3.5

Maßfestsetzung in Metern



von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke

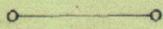
B. FÜR DIE HINWEISE

1935

Flurstücksnummer



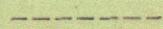
bestehende Haupt- und Nebengebäude



bestehende Grundstücksgrenzen



Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen



Vorschlag für Grundstücksteilung (Neuparzellierung)



Vorschlag für Baukörper (= Schema)

A

Bezeichnung der Teilgebiete (Bauquartiere)

Unterteilung der öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen



reine Fahrspuren



reine Fuß- und Fahrradwege



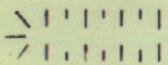
Anliegerzufahrt (= Schema)



Grünflächen



Vorschlag für Baumpflanzung auf öffentlichen Grünflächen (= Schema)



Graben

H

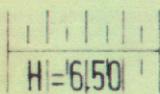
Bushaltestelle



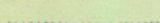
Aufpflasterung als Maßnahme zur Verkehrsberuhigung auf öffentlichen Fahrbahnen

15

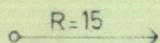
hinweisende Maßzahl



Aufschüttung mit Höhenangabe über Gelände



Grenze Berufsschule vor der Umlegung



Kurvenradius

Bebauungsplan Nr. 24/78

"Augustenfeld / Obermooschwaige"

Gebiet südlich der Schleißheimer Straße und westlich
der Theodor-Heuß-Straße

SATZUNG

Die Stadt Dachau erläßt aufgrund der §§ 2, 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 7.12.1973 (GVBl. S.599) den

Bebauungsplan Nr. 24/78.

"Augustenfeld / Obermooschwaige"

für das Gebiet südlich der Schleißheimer Straße, westlich
der Theodor-Heuß-Straße

als Satzung:

I. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 4 BauNVO).

Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nicht zulässig (§ 14 Abs.1 BauNVO).

1.3 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die mit Baulinien und Baugrenzen gegebene überbaubare Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Bruttogeschossfläche - BGF - pro Einzelgrundstück bestimmt.

Die maximal zulässige BGF innerhalb einer zusammenhängenden baulichen Einheit ergibt sich aus der Summe der im Plan festgesetzten BGF für die Einzelparzellen. Im Falle einer gegenüber dem Plan veränderten Parzellierung sind demnach Baurechtsverlagerungen innerhalb einer baulichen Einheit zulässig, sofern sonstige Festsetzungen und Vorschriften davon nicht berührt werden.

Die mit Hausgaragen (HGa) bezeichneten Flächen im Erdgeschoß (Vollgeschoß) der Wohngebäude bleiben bei der Ermittlung der Geschößflächen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Ziff. 3 BauNVO).

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

Der Ausbau des Dachgeschosses ist bei Steildächern allgemein zulässig.

Der Ausbau eines 2. Geschosses im Dachraum ist nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Soweit sich bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die nach Art. 6 und 7 BayBO zulässigen, werden diese - wenn städtebaulich vertretbar - 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 in der Planzeichnung festgelegte Bebauung eingehalten werden.

2.4 Die Firstrichtung der vorgeschlagenen Baukörper ist verbindlich.

2.5 Von Baulinien und Baugrenzen kann in geringfügigem Ausmaß nach Art und Umfang der im Plan schematisch dargestellten Gebäude abgewichen werden, jedoch nur bis höchstens 2 m Tiefe und 1/3 der Hauslänge (z.B. Balkone, Erker, Hausgaragen).

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

3.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Wohngebäude wird auf maximal 0,50 m über Straßenoberkante festgesetzt.

3.2 Folgende Traufhöhen über Straßenoberfläche dürfen nicht überschritten werden:

- bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,50 m
- bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,70 m
- bei Garagen und Nebengebäuden max. 2,75 m.

3.3 Hausreihen und Hausgruppen sowie Reihengaragen und zusammengebaute Nebenanlagen müssen gleiche Trauf- und Firsthöhen erhalten.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Die Berechnung der Stellplätze richtet sich nach den Richtzahlen für Kraftfahrzeugstellplätze gemäß der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 12.2.1978 Nr. B IV - 9134 - 79.

4.2 Die Errichtung von Garagen ist nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.
Im Falle von Hausgaragen (HG), das sind Garagen im Erdgeschoß von Wohnhäusern, sind Lageverschiebungen der ausgewiesenen Garagenflächen sowie Veränderungen der Anzahl der Hausgaragen innerhalb der jeweiligen Hausreihe zulässig.

4.3 Parkplätze sind, soweit im Plan nicht dargestellt, innerhalb der Privatwege bzw. der Gemeinschaftsanlagen sowie der festgesetzten verkehrsberuhigten Wege, Höfe und Vorgärten anzuordnen, wobei darauf zu achten ist, daß der Wohnwert und die städtebauliche Funktion der Wohn- und Spielstraßen nicht gestört werden.
Alle Stellplätze sind zu begrünen.

5. Außere Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Die Dachflächen zusammengebauter Gebäude, Garagen oder Nebengebäude sind ohne Vor- und Rücksprünge, also in gerader Front und auf gleicher Höhe durchzuführen.
Staffelungen sind nicht zulässig, mit Ausnahme von im Plan dargestellten Staffelungen.

5.2 Die Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen. In den Fällen, bei denen die vorgeschlagenen Baukörper Walme oder Krüppelwalme zeigen, sind ausnahmsweise diese Dachformen auszuführen.
Erdgeschossige Anbauten erhalten Pult- oder Satteldächer.

5.3 Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden sind mit Neigungen von ca. 41° bis ca. 48° zulässig, wobei jeweils die Flächen eines Dachkörpers gleiche Neigungen aufweisen müssen. Dächer von erdgeschossigen Anbauten sind mit gleicher Neigung auszuführen.

- 5.4 Es ist nur naturrote Ziegeldeckung zulässig.
- 5.5 Dachüberstände, mit Ausnahme der ortsüblichen Kasten-
gesimse, sind nicht zulässig.
- 5.6 Dachflächenfenster über 0,50 qm sind nicht zulässig.
Bei Steildächern (41 - 48°) sind Gauben zulässig.
Die senkrechte Ansichtsfläche einer Gaube ist mit 1,25 m
Breite und 1,50 m Höhe begrenzt. Ausnahmen sind zulässig
bei Gauben über Treppenhäusern. Gauben sollen mit einem
Achsabstand von mindestens 3,00 m untereinander und von
mindestens 2,00 m zum Giebel oder Grat angeordnet werden.
- 5.7 Außenwände sind zu verputzen und zu streichen. Spätere
Anstrichserneuerungen sind in Anlehnung an die Farbpa-
LETTE des Erstanstriches unter Vermeidung greller und
aus dem Rahmen der Gesamtanlage fallender verunstalten-
der Farbtöne vorzunehmen. Das gilt auch für die Außen-
seiten von Fenstern, Außentüren und -tore einschließlich
der Garagentore.
Fassadenverkleidungen aller Art sind unzulässig.
- 5.8 Werbeanlagen sind nicht zulässig.

6. Gestaltung der Straßen, Wege, Grün- und Freiflächen

- 6.1 Die öffentlichen Grünflächen - Eigentum Stadt - sind
hinsichtlich der speziellen Nutzung und Gestaltung
entsprechend der schematischen planerischen Darstellung
anzulegen. Die Festlegung der genauen Wegeführung und
Wegebreiten, der Bepflanzung sowie Lage, Größe und Aus-
stattung der öffentlichen Kinderspielplätze und der
Aufschüttungen bleibt der ausführenden Detailplanung
durch die Stadt Dachau vorbehalten.
- 6.2 Beschränkt öffentliche verkehrsberuhigte Wohn- und
Spielstraßen - Eigentum privat:
- 6.2.1 Der endgültigen Herstellung ist ein im Baugenehmigungs-
verfahren genehmigter detaillierter Freiflächengestal-
tungsplan, der die Begrenzung und Gestaltung von be-
festigten Flächen, Grünflächen, befahrbaren Flächen,
Parkflächen und Kinderspielflächen darstellt, zugrunde
zu legen.
- 6.2.2 Ziffer 6.2.1 gilt sinngemäß auch für den genauen Stand-
ort und die Auswahl der Baum- und Strauchpflanzungen
im Rahmen des festgesetzten Gestaltungssystems.
- 6.2.3 Vorgärten sind in Anlehnung an die planerische Kon-
zeption der Wohnwege zu gestalten und können als be-
festigte Flächen (z.B. Pflaster mit offener Grünfläche)
oder als Grünfläche ausgeführt werden.

Einfriedungen entlang der Vorgärten sind nicht gestattet.

- 6.2.4 In den Vorgärten sind entsprechend der schematischen planerischen Darstellung nächst den Wohnungsbauten sogenannte "Hausbäume", Bäume 3. Ordnung, zu pflanzen.
- 6.2.5 Zusammenhängende Bereiche (Bauquartiere) sind nach einem zusammenhängenden Gestaltungs- und Pflanzsystem auszuführen.
Befestigte Flächen (privat) sind bezüglich der Beläge vielgestaltig auszuführen. Sie haben sich durch entsprechende Materialauswahl deutlich von den Fahrstraßen (Ortsstraßen/Stadt) abzusetzen.

6.5 Einfriedungen.

Die Einfriedungen der privaten **Wohngärten** sind in Maschendraht oder Kettengeflecht verzinkt oder kunststoffummantelt in dunkler Farbe mit Stahlstützen in gleicher Oberflächenbehandlung auszubilden. Höhe max. 1,10 m. Türen und Tore sind in gleichem Material und in gleicher Höhe auszuführen; sie dürfen nicht nach der Straßenseite geöffnet werden.
Sockel sind geländebündig auszuführen.
Die Einfriedungen sind zu hinterpflanzen.

7. Versorgung und Entsorgung

- 7.1 Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich gesicherten Raum unterzubringen.
- 7.2 Freileitungen für elektrische Versorgung, Telefon usw. sind nicht gestattet, es sei denn, daß sie durch anderweitige gesetzliche Regelungen erlaubt sind.
- 7.3 Für Reihenhäuser, Hausgruppen und Wohnblöcke sind Gemeinschaftsantennen pro zusammenhängendem Baublock auszuführen.
Für freistehende Einzel- und Doppelhäuser ist ausnahmsweise eine Gemeinschaftsantenne pro Baugrundstück zulässig.
- 7.4 Plätze für Abfallbehälter sind zusammenzufassen und - wenn nicht in Eigenheimen oder Garagenbauten integriert - in geschlossenen Anlagen (Gemeinschaftsanlagen) unterzubringen.
Diese Anlagen dürfen nicht mehr als 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein; sie sind in ihrer baulichen Gestaltung (Putzfassaden, Ziegeldächer) den Hauptgebäuden und Garagen anzupassen.
- #### Immissionsschutz an Gebäuden
- 7.1 Bei den Gebäuden nächst der Theodor-Heuß-Straße und an der Schleißheimer Straße sind Wohn- und Schlafräume grundsätzlich an der lärmabgewandten Seite anzuordnen.
- 7.2 An der Theodor-Heuß-Straße und an der Schleißheimer Straße haben Fenster von Aufenthaltsräumen mit Sichtverbindung zur Lärmquelle Lärmschutzklasse II gemäß VDI 2719 aufzuweisen.

9. Allgemeine Festsetzungen

- 9.1 Innerhalb der im Plan festgesetzten Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen, Anpflanzungen, Lagerung von Materialien und bauliche Anlagen jeder Art eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Ausgenommen einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 3,00 m.
- 9.2 Die Festsetzungen von Ziffer 1.2 mit 6.3 gelten nicht für die Gemeinbedarfsfläche "Berufsschule".

II. SCHRIFTLICHE HINWEISE

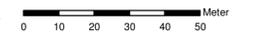
1. Für die Ausbildung von Kinderspielplätzen wird auf DIN 18034 "Spielplätze für Wohnanlagen" hingewiesen.
2. An den der Schleißheimer Straße sowie der Theodor-Heuß-Straße nächstgelegenen Wohnbauten sind Lärm-Richtwert-Überschreitungen von 6 dB (A) tagsüber und 14 dB (A) nachts zu erwarten.
3. Im Bereich von Kinderspielplätzen, von öffentlichen Straßen, Wegen und Grünanlagen sowie auch auf Privatgrundstücken sollen giftige Gewächse nicht gepflanzt werden (Bekanntmachung des SMLU vom 21.6.1976).
4. Nachstehende planerische Festsetzungen gelten erst oder können erst durchgeführt werden, wenn die ST 2547 abgestuft ist.
 - 4.1 Die Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Schleißheimer Straße in die Theodor-Heuß-Straße ca. 2,5 m südlich der Schleißheimer Straße.
 - 4.2 Die kleineren Sichtdreiecke 40 m x 90 m an der Theodor-Heuß-Straße.
 - 4.3 Die Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Theodor-Heuß-Straße mit Großbäumen mit ca. 2,5 m Abstand vom Fahrbahnrand.
 - 4.4 Der hohe Grundwasserstand ist zu beachten. Sofern wegen der Gebäudeausbildung ein Grundwasseraufstau zu befürchten ist, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

III. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise sind im nebenstehendem Plan enthalten.

IV. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

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



BERUFSSCHULE
Mittelschule Ehem. 17. Bausatz

ANWEISUNG ZUR NUTZUNG:
- Die Flächen sind als Bauland ausgewiesen.
- Die Flächen sind als Bauland ausgewiesen.

Begründung zum BPL.
Nr. 24/78

BEGRÜNDUNG

1. Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des genehmigten Flächennutzungsplanes. Die Planung entspricht dem Stadtentwicklungsplan und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Zweck und Voraussetzungen des Bebauungsplanes

Das Gebiet liegt südlich der Schleißheimer Straße und westlich der Theodor-Heuß-Straße im Anschluß an den bebauten Ortsrand Dachaus.

Der Stadtrat hat beschlossen, auf den nördlichen, in Privateigentum befindlichen Bebauungsplanflächen Einfamilienhäuser und Wohnungen und im südlichen Bereich eine Berufsschule für den Berufsschulzweckverband vorzusehen.

Um die geplante städtebauliche Ordnung zu sichern und als Grundlage für die weiteren erforderlichen Maßnahmen ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes notwendig.

Die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen für die ausgewiesene Nutzung - Wohnen und Gemeinbedarf Berufsschule - liegt im öffentlichen Interesse.

3. Einbindung in das Stadtgefüge

3.1 Verkehrsanbindung

Die Planung geht davon aus, daß die Fahrverkehrsanbindung im wesentlichen von der Theodor-Heuß-Straße erfolgen muß; wegen der Ausdehnung des Plangebietes sind nach Ansicht der Stadt zwei Anbindungen notwendig.

Zusätzlich ist für den nördlichen Planbereich eine Anbindung an das bestehende Straßensystem (Wiener-/St.-Peter-Straße) zur Schleißheimer Straße notwendig, um unzumutbare Wege und Zwänge auszuschließen.

Eine Ost-West-Verbindung von der Theodor-Heuß-Straße (Sammelstraße) zum Bahnhof (park and ride) ist in einer Grundlagenuntersuchung südlich des Planbereiches vorgesehen.

Zwei weitere untergeordnete Zufahrtsmöglichkeiten für begrenzte Bereiche ergänzen das System der Verkehrsanbindung:

- an der Schleißheimer Straße wurde die vorhandene Zufahrt (Brücke) zum landwirtschaftlichen Anwesen Fl.Nr. 1935 belassen; es eröffnet sich dadurch die Möglichkeit, auf städtischem Grund außerhalb des Planbereiches die vorhandene störende Zufahrt entlang der Obermoosswaige zu Fl.Nr. 1935/3 (Mietautounternehmen) nach Osten zu verlegen und entsprechend zu gestalten;
- über die Ackerstraße gelangt man zu einigen freistehenden Wohnhäusern der offenen Bauweise westlich des Grünzuges.

3.2 Fußweganbindung

Hauptgedanke der Planung ist die Schaffung einer leistungsfähigen Fuß- und Fahrradwegverbindung von der Berufsschule über eine großzügige öffentliche Grünachse nach Norden zur Schleißheimer Straße und über die Wiener-

Straße in Richtung Bahnhof.

Eine direkte Verbindung von der Berufsschule nach Westen in Richtung Bahnhof ist im Zuge der o.a. späteren Planung südlich des Plangebietes zu berücksichtigen.

3.3 Anschluß an bestehende Bebauung / Ortsrandabrundung

Der Bebauungsplan übernimmt den Maßstab der anschließenden freistehenden Einzelhäuser im westlichen und nördlichen Bereich und wechselt an der Zäsur des großen Grünzuges zu einer maßstäblich angepaßten, jedoch geschlossenen Bauweise, die den Ortsrand an der Theodor-Heuß-Straße klar abgrenzt.

4. Städtebauliches Konzept im Inneren

4.1 Verkehr und innere Erschließung

4.1.1 Theodor-Heuß-Straße (St. 2547)

Man kann mit Sicherheit davon ausgehen, daß die St. 2547 in absehbarer Zeit zur städtischen Ortsstraße abgestuft wird; zur Reduzierung von Emissionen beabsichtigt die Stadt, dann eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h vorzunehmen.

Die Einmündungen auf die Theodor-Heuß-Straße wurden auf diese Voraussetzungen abgestimmt mit dem Ziel

- soweit planerisch möglich, jeglichen Durchgangsverkehr fernzuhalten und durch die gewählten Kurvenradien, die Breite der Fahrspuren und die Abstimmung der Sichtdreiecke auf Tempo 50 planerisch-restriktiv aggressives Schnellfahren zu verhindern.

Die Einmündungsknoten mit 3 Fahrspuren à 3 m pro Spur auf der Theodor-Heuß-Straße erscheinen diesen Zielen sowie der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs angemessen.

4.1.2 Wohnsammelstraßen / Verkehrsberuhigte Spielstraßen

Das Prinzip Orientierung und angemessener Verkehrsfluß, jedoch unter Ausschluß von Durchgangsverkehr und Schnellfahren führen zu einem abgestuften System der Verkehrsberuhigung durch

- die Wohnsammelstraße mit Rückläufigkeit und stark bewegter Linienführung,
- einen Verbund von verkehrsberuhigten Wohnwegen und Spielstraßen.

Auf den Wohnwegen und Spielstraßen kann auf eine Trennung der Verkehrsarten verzichtet werden; die Wohnstraße soll wieder zum Lebens- und Erlebnisraum der Bewohner gemacht werden.

Die Sicherheit wird gewährleistet durch sehr niedrige Verkehrsdichten, geringe Geschwindigkeiten, Vorrang für den Fußgänger und die übersichtliche, jedoch differenzierte Art der Wegführung in Verbindung mit Baumpflanzungen und der Unterscheidung der Wegoberflächen (Körnigkeit) von den reinen Fahrverkehrsflächen.

In den Wohnwegen und anliegenden Vorgärten sollen in beschränktem Umfang Anliegerverkehr, Spielen, sich Aufhalten und Parken, gegebenenfalls auch weitere Aktivitäten (z.B. Straßenfeste u.ä.) stattfinden.

Die Wohnwege sind so auszubauen, daß diese für Notfahrzeuge befahrbar sind.

4.1.3 Ruhender Verkehr

Die Garagen sind z.T. in Sammelgaragen (Theodor-Heuß-Straße), jedoch soweit wie möglich in den Häusern selbst und in kleineren Garageneinheiten in den Höfen untergebracht, daher nirgends besondere verkehrserzeugende Punkte. Die niedrigen Geschwindigkeiten sowie die sehr niedrige Verkehrsdichte erlauben im Bereich der Wohnstraßen eine Reduzierung des Stauraums vor den Garagen.

Es wurde nach dem Prinzip verfahren: jedem Einfamilienhaus - je nach Größe - ein bis zwei Garagen; bei Geschöbwohnungen pro 100 qm BGF (das entspricht einer reinen Wohnfläche von ca. 70 qm) eine Garage.

Zusätzlich zu den Garagen ist die Möglichkeit gegeben, Stellplätze auf den Gemeinschaftsanlagen, Höfen und in den Vorgärten unterzubringen.

Tiefgaragen sollen wegen des hohen Grundwasserstandes und den damit verbundenen hohen Kosten sowie auch aus Überlegungen mangelhafter Funktionalität (Einfamilienhäuser) nicht errichtet werden.

Sollten in wenigen Einzelfällen die vorgesehenen Garagen nicht ausreichen, wird auf Doppelstockgaragen verwiesen.

4.2 Raumbildung, Baugestaltung und Grünordnung

Die Hauptachse des gesamten Plangebietes ist der große Nord-Süd-Grünzug. Er ist als eindeutig erfaßbarer öffentlicher Freiraum unverwechselbar, jedoch vielgliedrig geplant.

Im Norden mündet dieser Raum über eine halsartige Verengung in den sogenannten Kirchplatz (streng gestalteter Platz), der wiederum, wenn möglich, für Fußgänger über das städtische Künstlerhaus Obermoosswaige mit der Schleißheimer Straße verbunden sein soll.

Im Süden soll ein ebenfalls streng gefaßter begrünter Platz den Übergang zum Berufsschulgrundstück bilden.

Westlich des Grünzuges bilden niedrige freistehende Einzelhäuser einen lockeren Kontrast zur geschlossenen Bebauung.

Die Wohnhöfe und Spielstraßen sind mit dem öffentlichen Grünzug verknüpft und vielgestaltig differenziert.

Bauliche Gestaltung:

Kleinmaßstäblichkeit, maximal 2 Geschosse mit ausbaufähigem Steildach. Baukörper, Dächer und Fassaden als Umsetzung landschaftstypischer Bauformen.

Ziel: hohe Wohnqualität und kleinstädtisch gemütliche Atmosphäre.

Grünplanung:

Wiederherstellung des Denkmals Schleißheimer Kanal als trockener Graben mit strenger Alleepflanzung (= langfristiges Ziel, außerhalb des Geltungsbereiches).

Entlang der Theodor-Heuß-Straße ein Fahrradweg in Verbindung mit einer schnurgeraden Allee.

Im großen Grünzug als Dominante ein Hügel, gestaltet als Erdplastik.

An der Wohnsammelstraße Alleepflanzung (Ordnungssystem

sog. "Straßenbäume"); in den Wohnhöfen großkronige Laubbäume (Ordnungssystem sog. "Platzbäume"); entlang der Wohnwege und Spielstraßen kleinkronige Laubbäume, möglichst nahe an den Häusern nach dem Prinzip: "jedem Haus sein Baum"! (Ordnungssystem sog. "Hausbäume"). Ergänzt wird dieses Pflanzsystem durch die Festsetzung einiger geschnittener Hecken in städtebaulich wichtigen Bereichen.

Gestaltung der Wegeoberflächen:

Ziel sind Wohnwege, reine Fußwege und Hofbefestigungen, die in abwechslungsreicher "Körnigkeit" zum Verweilen einladen und die den Kraftfahrer zur Rücksichtnahme anregen; deshalb müssen sich die Beläge deutlich vom Asphalt der reinen Fahrspuren unterscheiden.

Ziel ist weiterhin eine großzügige und abgestimmte Gestaltung von Wegen und Vorgärten; die Wege und Höfe sollen optisch durch die Gebäude und Bäume begrenzt werden - und nicht durch kleinliche Einfriedungen. Auf Vorgärten soll jedoch nicht verzichtet werden, um der Öffentlichkeit eine notwendige, wenn auch nur psychologisch wirksame Distanz zur Privatheit anzuweisen.

Ganz besonderer Wert ist jedoch auf eine gute Durchgrünung der Wohnstraßen und Höfe zu legen: Rasenflächen, Strauch- und Baumpflanzungen sollen im Kontrast zu befestigten Flächen einen möglichst hohen Wohnwert sichern.

5. Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA)

- weil - im Gegensatz zum reinen Wohngebiet - Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht ausgeschlossen sein sollen und
- weil eine Ausweisung als reines Wohngebiet mit noch höheren Schallschutz-Anforderungen verbunden wäre, denen - falls technisch überhaupt noch lösbar - nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht mehr entprochen werden könnte.

Mit der Festsetzung des Berufsschulgrundstückes werden die Erfordernisse berücksichtigt, die vom Landkreis Dachau festgestellt werden.

Im Bereich der Berufsschule wird der Standort für ein Café und einen Tagesbedarfsladen, evtl. auch ein Schreibwarengeschäft vorgeschlagen.

Der Bereich des Kirchplatzes ist ein guter Standort für einen Tagesbedarfsladen zur Versorgung des Plangebietes; die Gebäude um den Kirchplatz sind als Reihenhäuser oder Geschoßwohnungen konzipiert; sie wären in idealer Weise für Altenwohnungen oder dergleichen geeignet.

Das maximale Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Bruttogeschoßfläche, im Rahmen der Baulinien und Baugrenzen und der Zahl der Vollgeschosse geregelt.

In machen Einzelfällen werden die Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten.

Die Überschreitung ist jedoch nach § 17 Abs. 10 BauNVO im Bebauungsplan vertretbar, weil die dort gestellten

Bedingungen erfüllt sind:

- bezogen auf ganze Bauquartiere sind die Werte eingehalten;
- höher genutzte Einzelparzellen erhalten einen entsprechenden Freiflächenausgleich durch die großzügige Anlage von öffentlichen Freiflächen und Wohnstraßen;
- sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Festsetzung der zulässigen Bruttogeschoßfläche wurde gewählt, weil dadurch für den Planvollzug wesentliche Erleichterungen gegeben sind.

Die Zulässigkeit des Dachgeschoßbaus ist eine Konsequenz aus der festgesetzten steilen, für Dachau typischen Dachneigung. Es sollen damit auch spätere Wohnflächenerweiterungen ermöglicht werden.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Baulinien und Baugrenzen werden so großzügig gefaßt, daß dem individuellen Entwurf genügend Spielraum bleibt.

Bei der Hofbebauung wurden die Gebäudeecken so gestaltet, daß eine gute Belichtung und Belüftung gewährleistet ist; Wohnungen sollen so über Eck angeordnet werden, daß die Übereckeinsicht innerhalb einer Wohneinheit bleibt und nicht störend ist.

Die Eckgebäude eignen sich gut für Geschosswohnungsbau oder Einliegerwohnungen zu Reihenhäusern.

5.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Da das Neubaugebiet sein eigenes charakteristisches Gepräge erhalten soll, das eine der Voraussetzungen für die Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil darstellt, ist die Festsetzung einiger gestalterischer Gemeinsamkeiten erforderlich. Grundlage ist hier Art. 107 BayBO.

5.4 Festsetzungen der Grünordnung

Mit den festgesetzten minimalen Anforderungen ist das Grundkonzept des Plangedankens gesichert. Dies bedeutet, daß der Ausführungsplanung bezüglich der Bauquartiere und dem einzelnen Hausbesitzer bezüglich seiner Privatflächen ein großer Spielraum für individuelle Vorstellungen verbleibt. Die Stadt erhofft sich dadurch eine lebendige Differenzierung im Rahmen des vorgesehenen, jedoch unverzichtbaren Ordnungssystems. Auf einen separaten Grünordnungsplan wird deshalb verzichtet.

5.5 Immissionsschutz

In Abstimmung mit dem Landratsamt und der Regierung von Oberbayern wird der Lärmeinwirkung von der Theodor-Heuß-Straße wie folgt begegnet:

- geschlossene Bebauung, Lücken soweit wie möglich geschlossen durch Garagenbauten (Steildächer), die möglichst nahe an der Lärmquelle Straße plaziert werden;
- ansonsten Abrücken der Wohngebäude von der Schallquelle;
- Aufenthaltsräume von der Schallquelle abgewendet, an-

sonsten Lärmschutzfenster.

Sonstige Maßnahmen wie Lärmschutzwälle oder ähnliches sind städtebau-lich-gestalterisch nicht vertretbar und entsprechen auch wirtschaftlich nicht den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit.

6. Planungsstatistische Zahlen

Die angegebenen Zahlen sind mit Planimeter und z.T. rechnerisch ermittelt.

Wohnbebauung:

Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser
Geschoßwohnungen (bei 100 qm BGF/Wohnung)

Bruttogeschoßfläche max. ca. 52.000 qm
Einwohner: bei 45 qm BGF1./E 1156 (voraussichtlich)
 bei 40 qm BGF1./E 1300

Garagen ca. 450, d.h. es entfallen 3 Einwohner (= 1 Wohneinheit) auf einen Garagenstellplatz.

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 152.225 qm = 100	%
./ Grundstück Berufsschule netto	ca. 22.598 qm = 14,9	%
	<hr/>	
	ca. 129.627 qm = 17,96	ka
Öffentliche Straßen, Wege und Grünflächen - Eigentum Stadt -	ca. 23.500 qm = 15,4	%
Privatwege und Wohnstraßen	ca. 15.000 qm = 9,9	%
Gemeinschaftsanlagen (Garagen, Grünstreifen Theodor-Heuß-Str.)	ca. 13.600 qm = 8,9	%
Nettowohnbauland	ca. 77.500 qm = 50,9	%
durchschnittliche GFZ bezogen auf Nettowohnbauland und Wohnwege, Höfe und Gemeinschaftsanlagen	ca. 0,49	
durchschnittliche GFZ bezogen auf Nettogrundstückfläche und Gemeinschaftsanlagen	ca. 0,57	
durchschnittliche GFZ bezogen nur auf Nettowohnbauland	ca. 0,67	

7. Folgeeinrichtungen

Der Bedarf an notwendigem Kindergarten- und Schulraum ist gesichert.

8. Maßnahmen

Die notwendige bodenordnende Maßnahme (Umlegung) soll im Einvernehmen mit den wenigen Grundstückseigentümern in Form eines Tauschgeschäftes durchgeführt werden. Auf ein zeitraubendes, förmliches Umlegungsverfahren nach BBauG kann demnach voraussichtlich verzichtet werden.

Enteignungsverfahren sind, soweit erkennbar, nicht notwendig.

Da mit nachteiligen Auswirkungen im Sinne des § 13 a BBauG nicht zu rechnen ist, sind auch keine sozialen Maßnahmen erforderlich.

Mit den Erschließungsmaßnahmen soll begonnen werden, sobald es der Stand der Planaufstellung und der bodenordnenden Maßnahme erlaubt.

9. Kosten

9.1 Erstellung der baulichen Anlagen und Einrichtungen

9.1.1 Erschließung

Maßnahme	Gesamtkosten DM	Kosten- deckung	Bemerkungen
a) Öffentl. Straßen und Verkehrsgrün - Eigentum Stadt -	1.400.000	90 % durch Anlieger 10 % durch Stadt	einschl. Straßenentwässerung u. Straßenbeleuchtung
b) Öffentl. Eigentümerwege und Verkehrsgrün - Eigentum Anlieger -	1.450.000	100 % durch Anlieger	einschl. Straßenentwässerung u. Straßenbel. Gemeinschaftsanlagen Eigentümerweg gem. Art. 53/c Bay StrWG
c) Öffentl. Grünflächen und Kinderspielplätze - Eigentum Anlieger -	150.000	100 % durch Anlieger	Gemeinschaftsanlagen
d) Öffentl. Grünflächen und Kinderspielplätze - Eigentum Stadt -	400.000	90 % durch Anlieger 10 % durch Stadt	
e) Kanalisation Abwasserleitungen - Eigentum Stadt -	2.050.000	Kosten werden durch Anliegerleistungen gedeckt	einschl. Pumpstation
f) Trinkwasserversorgung	665.000	Kosten werden durch Anliegerleistungen gedeckt	
g) Stromversorgung	680.000	Anteil Anlieger DM 582.000 Anteil Stadtwerke DM 118.000	einschl. Trafostation
Gesamtbetrag	6.795.000		

9.1.2 Nachfolgelasten sind im Detail nicht erfaßt, da diese von den vorhandenen Anlagen der Infrastruktur aufgenommen werden können.

9.3 Instandsetzen und Unterhalt oben angeführter Anlagen und Einrichtungen (überschlg.) ermittelte Kosten pro Jahr, die durch die Stadt zu erbringen sind):

1. Öffentliche Straßen und Verkehrsgrün - Eigentum Stadt -	DM 35.000,--
2. Öffentliche Grünanlagen - Eigentum Stadt -	DM 20.000,--
3. Schmutzwasser-Kanalisation	DM 30.000,--
4. Trinkwasserversorgung - wird durch Gebühren gedeckt -	DM 6.000,--
5. Stromversorgung - wird durch Gebühren gedeckt -	DM 6.000,--
<hr/>	
Gesamtsumme des Unterhaltes (ohne 4. und 5.)	DM 85.000,-- =====

Schlußbemerkung:

Die Baumaßnahme Berufsschule soll baldmöglichst verwirklicht werden. Der Berufsschulzweckverband beabsichtigt, umgehend einen Architektenwettbewerb auszuschreiben.

Auch auf den Privatgrundstücken ist eine baldige Verwirklichung der Bebauung zu erwarten, da in Dachau baureifes Land nur in sehr geringem Umfang zur Verfügung steht.

Der Bebauungsplan wurde durch die Architekten Heilmann und Kath aus Dachau, der Abschnitt Grünordnung und Freiraumgestaltung durch die Grünplan GmbH, Freising, in Abstimmung mit der Stadt Dachau gefertigt.

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

Den Anregungen und Bedenken der Beteiligten wurde, soweit nach Meinung der Stadt ortsplanerisch vertretbar, Rechnung getragen.

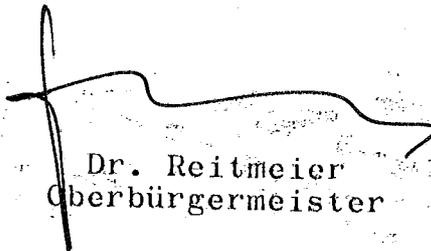
VERFAHRENSHINWEISE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 20 Abs. 6 BBauG vom 14.8.1979 mit 14.9.1979 öffentlich ausgelegt.

Dachau, 7.2.1980

STADT DACHAU



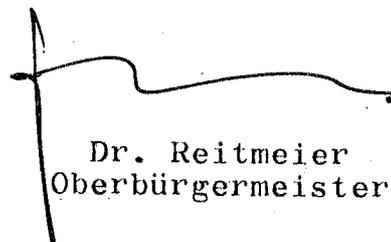

Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 9.10.1979 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Da chau, 7.2.1980

STADT DACHAU




Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

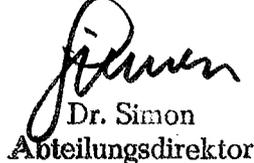
- Aufstellung
- Änderung
- Ergänzung
- Aufhebung

genehmigt mit RS vom 9.4.1980

Nr. 221/1 - 6102 DAK 3-2

Regierung von Oberbayern

l.A.

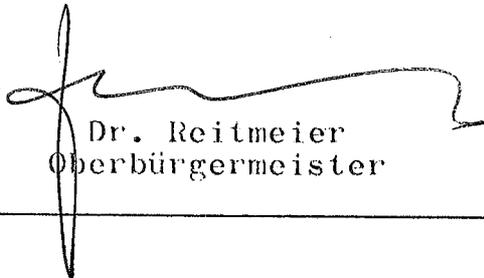

Dr. Simon
Abteilungsleiter



Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt gemäß § 12 Satz 1 BBauG ab 5.5.1980 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 5.5.1980 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Dachau, den 27.6.1980

STADT DACHAU



Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

**BEGRÜNDUNG
VERFAHRENSHINWEISE**

BLATT 3

**STADT DACHAU · GROSSE KREISSTADT
BEBAUUNGSPLAN NR. 24/78
AUGUSTENFELD · OBERMOOSSCHWAIGE**

Stadt Dachau

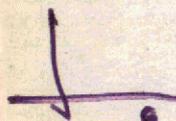
Grosse Kreisstadt

Bebauungsplan 24/78
Augustenfeld - Obermoosswaige
Vorschlag zur Freiflächengestaltung
Beilage zur Begründung, BLATT 2
M. 1:500

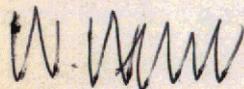
Dachau, Juli 1979

Planverfasser

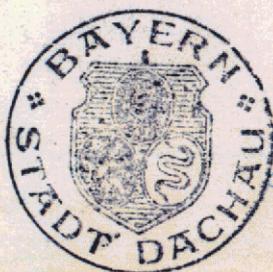
Grünplan GmbH
Ganzenmüllerstr. 2
Freising



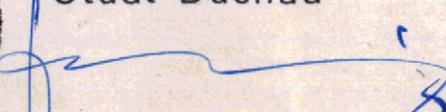
Stadtbauamt



Weber
Stadthaumeister

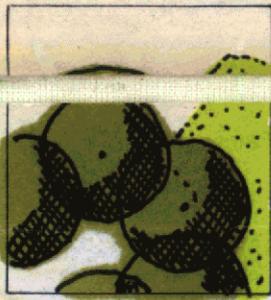


Stadt Dachau

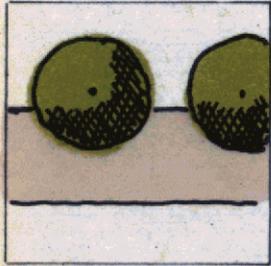


Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

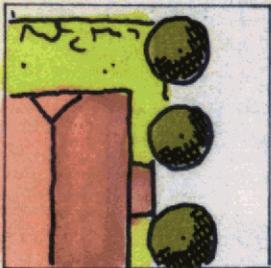
Bäume I. Ordnung
Platzbäume



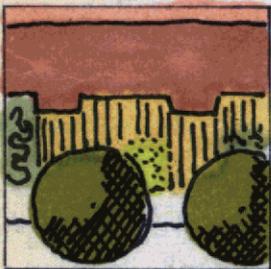
Bäume II. Ordnung
Strassenbäume



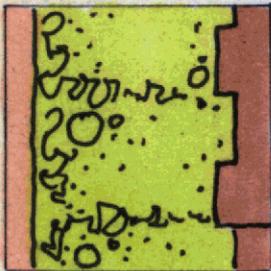
Bäume III. Ordnung
Hausbäume



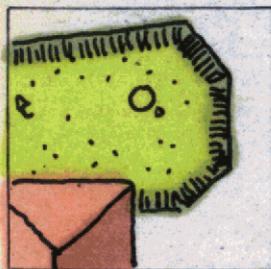
frei zugänglicher
Eingangsbereich



private Freifläche



Einfriedung mit
geschnittener Hecke



Vermessungsamt Dachau

gefertigt 10.7.79 Sa
C - 1174/79

