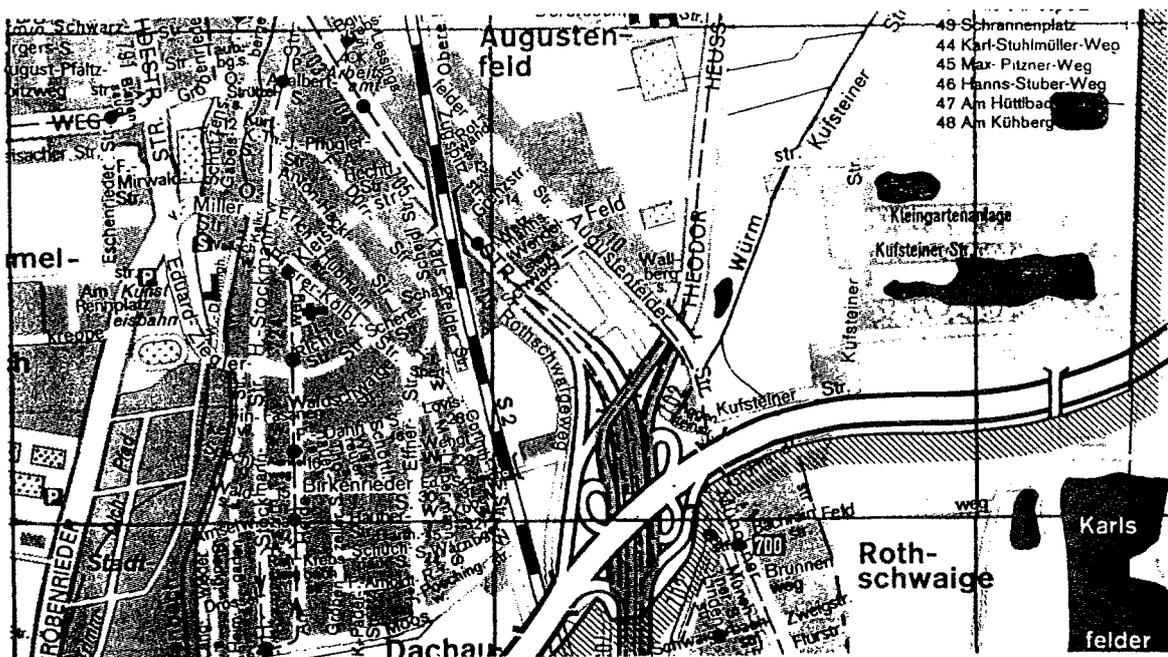


STADT DACHAU

GROSSE KREISSTADT

Bebauungsplan Nr. 37/87 (Neu von 1992)
und Grünordnungsplan
"Mischgebiet an der äusseren
Münchner Str. - Ostseite"

Lage im Stadtgebiet:



1. Verfahrenshinweise:

Die Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde durchgeführt.

Dachau, den 10. Feb. 1993

Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Dachau, den 10. Feb. 1993

Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 10. Okt. 1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen

Dachau, den 10. Feb. 1993

Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 22. Jan. 1993 von der Regierung von Oberbayern gemäß § 11 BauGB genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 26. Okt. 1992 der Regierung von Oberbayern gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Dachau, den 10. Feb. 1993

Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Die Genehmigung bzw. die Anzeige ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Dachau, den 10. Feb. 1993

Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Die Regierung von Oberbayern hat mit
~~Bescheid vom~~

~~Az.~~

eine Verletzung von Rechtsvorschriften innerhalb der Frist
nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend
gemacht.

Regierung von Oberbayern
I.A. Klaus-Peter Schmitt
Regierungsdirektor

3.0 Festsetzung durch Planzeichen

3.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

3.2.1 WA allgemeines Wohngebiet

3.2.2 MI Mischgebiet

3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.3.1 II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze z. B. II

3.3.2  Zahl der Vollgeschoße zwingend z. B. III

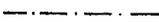
3.3.3 0.4 Grundflächenzahl z. B. 0,4

3.3.4  Geschossflächenzahl z. B. 0,7

3.3.5 TH 9.0 Traufhöhe als Höchstgrenze z. B. 9,0 m

3.4 BAUWEISE; -LINIEN; -GRENZEN; -GESTALTUNG

3.4.1  Baulinie

3.4.2  Baugrenze

3.4.3 SD  Satteldach u. Firstrichtung

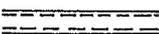
3.4.4 PD  Pultdach

3.4.5 ZD  Zeltdach

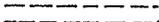
3.4.6 FD  Flachdach

3.4.7 IGa  Grenze Tiefgarage

3.5 VERKEHRSFLÄCHEN

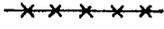
3.5.1  Straßenbegrenzungslinie

3.5.2  öffentliche Verkehrsfläche

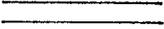
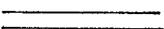
3.5.3  privater Weg

3.5.4  Sichtflächen

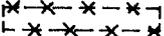
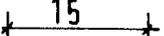
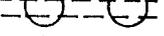
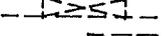
3.6 SONSTIGES

- 3.6.1  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 3.6.2  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
- 3.6.3  Trafostationen
- 3.6.4  Feuerwehrzufahrt
- 3.6.5  Gasdruckregler
- 3.6.6  Lärmschutzmaßnahmen
- Die einzelnen Schallschutzwerte sind § 11 der Satzung zu entnehmen.

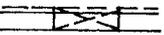
3.7 GRÜNFLÄCHEN

- 3.7.1  öffentliche Grünflächen
- 3.7.2  private Grünflächen
- 3.7.3  Bäume zu pflanzen
- 3.7.4  Sträucher zu pflanzen
- 3.7.5  freiwachsende Schutzpflanzung

4.0 Hinweise

- 4.1  abzubrechende Gebäude
- 4.2  Flurstücknummer
- 4.3  Grundstücksgrenzen
- 4.4  Maßzahl
- 4.5  Fahrbahn
- 4.6  Radweg
- 4.7  Fußweg
- 4.8  Parkbucht, -Streifen
- 4.9  private Wohnwege
- 4.10  Baumgraben
- 4.11  Durchgang, Durchfahrt, Unterführung, Arkade
- 4.12  Tiefgaragenzufahrt
- 4.13  Gebäudenummer

5.0 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

- 5.1 Knotenpunktgestaltung (Münchner Str., Augustenfelder Str. sowie Th.-Heuss-Str.) siehe Detailplanung!
- 5.2  Als Schallschutzmaßnahme (sh. § 11 der Satzung) sind bis zur Traufe der anzuschließenden Gebäude Wintergärten anzuordnen, die eine Schallschutzwirkung von 10 dB(A) erreichen.

BEBAUUNGSPLAN NR.: 37/87
Mischgebiet an der Äußeren Münchner Straße (Ostseite)

Die Große Kreisstadt Dachau erläßt aufgrund §§ 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2196), in Verbindung mit dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17.05.90 (BGBl. I S. 926), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung GO)), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132) und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 (PlanzVO 81)) vom 30.07.81 (BGBl. I S. 833) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Inhalt:

- 1) Verfahrenshinweise
- 2) Plandarstellung
- 3) Festsetzungen durch Planzeichen
- 4) Hinweise
- 5) Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen
- 6) Festsetzung durch Text
- 7) Begründung

Inkrafttreten des Bebauungsplans:

Dieser Bebauungsplanentwurf wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich in Kraft treten.

Planverfasser:

Hermann und Partner
Stievestr. 12
8000 München 19
MA: J. Bauer

Große Kreisstadt
DACHAU

Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

6.0 Festsetzungen durch Text

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1. Die Baugebiete werden nach Paragraph 9 BauGB und den Paragraphen 4 und 6 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet (MI) festgesetzt.
2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA2) sind die ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
3. In dem Mischgebiet MI 2 (Gebäude 1 und 2) ist im ersten Vollgeschoß Wohnnutzung nicht zulässig.
4. In den Mischgebieten sind Spielhallen, sowie Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen nicht zulässig.
5. In dem Mischgebiet MI 1 (Gebäude 3 - 6) ist im ersten Vollgeschoß Wohnnutzung nicht zulässig.
6. In dem Mischgebiet MI 1 (Gebäude 7 - 9) ist ausschließlich nicht störende gewerbliche Nutzung zulässig.
7. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach der BayBO im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Baugebiete gelten die festgesetzten Traufhöhen entsprechend dem Schallschutzgutachten regelmäßig bezogen auf den Gehbahnanschnitt der angrenzenden Straße.

§ 3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen, Gestaltung

1. In den Wohngebieten WA1 und WA2 wird die Höhenlage der Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschoßes auf 0,30 m (Rohdecke) über Geländeroberkante, bezogen auf den Gehbahnanschnitt der angrenzenden Erschließungsstraßen, festgesetzt.
2. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird die Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschoßes auf höchstens 1,30 m (Rohdecke) über Geländeoberkante, bezogen auf den Gehbahnanschnitt der angrenzenden Erschließungsstraßen, festgesetzt.
3. Ein oberirdisches Vortreten vor Baulinien mit untergeordneten Bauteilen (Erker, Schutzdächer, Balkone, Wintergärten) wird ausnahmsweise zugelassen.

§ 4 Dächer, Dachneigungen, Dachaufbauten

In den Baugebieten sind nur geneigte Dächer zulässig. Als Ausnahme sind Flachdächer in den Verbindungsbauten zulässig, wenn aus schallschutztechnischen Gründen keine Bedenken bestehen. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nicht zulässig

§ 5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind oberhalb der Traufe und oberhalb des 1. Vollgeschoßes nicht zulässig.

§ 6 Einfriedungen

1. Im Planungsgebiet sind in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 im Bereich der Spange zwischen Münchner Straße und Augustenfelder Straße zur lärmzugewandten Seite Einfriedungen zulässig, die schalldämmend wirken.
2. In den weiteren Planungsgebieten sind private Vorgärten und Einfriedungen nur ausnahmsweise zulässig.

§ 7 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und sonstigen Sichthindernissen über 0,8 m Höhe, gemessen in Zufahrtmitte, freizuhalten.

Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,5 m.

§ 8 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

1. Die erforderlichen Stellplätze können auch in Tiefgaragen oder Gemeinschaftstiefgaragen nachgewiesen werden. Bei der Errichtung von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind deren Decken um mind. 0,6 m unter Geländeniveau abzusenken und entsprechend hoch mit Oberbodenschicht zu überdecken und zu begrünen. Die Stellplatzrichtlinien der Stadt Dachau sind zu beachten.
2. Oberirdische Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht vollständig versiegelt werden.

§ 9 Feuerstätten

Für die Hauptheizung werden Feuerstätten ausgeschlossen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden.

§ 10 Begrünungsmaßnahmen

1. Die Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Zur Förderung heimischer Tier- und Pflanzenarten sind für die Anlage von Schutzpflanzungen heimische Arten zu bevorzugen.

Mindestpflanzumfang:

Im allgemeinen Wohngebiet ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum, je 150 bis 200 qm Freifläche zu pflanzen. Im Mischgebiet ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum, je 250 qm Freifläche zu pflanzen.

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

3 - 4 x v, StU 20 - 25 cm
Stammbüsche, Hochstämme

Bäume II. Ordnung:

3 - 4 x v, StU 18 - 20 cm
Solitärs, Hochstämme

Bäume III. Ordnung:

2 x c, StU 10 - 12 cm
Solitärs, Hochstämme

Sträucher:

Wurzelsträucher 2 x v
Solitärs 3 x v
1 Pflanze pro m²

Baumscheiben sind als Vegetationsflächen oder mit wasserdurchlässigen Belägen sowie in einer Mindestgröße von 2,00 m x 2,00 m auszuführen.

2. Erschließungsstraßen und Pkw-Stellplätze
Beidseitige straßenbegleitende Pflanzung von Hochstämmen I. bzw. II. Ordnung.
Pflanzabstand in der Reihe größer/gleich 8,00 m, im hausnahen Bereich (entlang der Bebauung an der Augustenfelder Straße) mind. 12,00 m.
Baumarten mit lichten Kronen ist nach Möglichkeit Vorrang zu gewähren. Es ist auf einen ausreichenden Abstand zur Gebäudefassade zu achten.
3. Nebenstraßen - senkrecht zur Augustenfelder Straße
Beidseitige, straßenbegleitende Pflanzung von Hochstämmen II. bzw. III. Ordnung.

Pflanzabstand in der Reihe mindestens 12,00 m.

4. **Rahmende Schutzpflanzung**
Freiwachsende Schutzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern entlang der St 2047 und der B 304. Mindestpflanzqualität: Heister, Sträucher 2 x v, 1 Pflanze pro m², Pflanzreihenabstand 1,00 m.
5. **Innenhöfe**
In den Innenhöfen sind Mietergärten vorzusehen, die den jeweiligen Wohnungen im EG zugeordnet sind. Die Mietergärten sind zu begrünen und können gegenüber öffentlichen Bereichen durch freiwachsende oder geschnittene Hecken abgegrenzt werden.

Eine Einfriedung durch Zäune und Nadelholzhecken ist nicht zulässig.
Mindestpflanzqualität: 2 x v, 125 - 150
Pflanzendichte geschnittene Hecke: mind. 3 Pfl. pro m²
freiwachsende Hecke: mind. 1 Pfl. pro m²

Innerhalb der Wohnhöfe ist ein Kinderspielplatz pro Hof anzulegen.

6. **Fassadenbegrünung**
Wohn- und Gewerbebauten sind ab 150 m² zusammenhängender fensterloser Fassadenfläche mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Nebengebäude zur Aufbewahrung von Fahr- und Motorrädern sowie Hausmüllbehälter sind mit Kletterpflanzen zu versehen.
7. **Begrünung der Tiefgaragenflächen**
Im Bereich der Vegetationsflächen auf Tiefgaragen ist Oberboden in einer Stärke von mind. 60 cm aufzubringen.
8. **Erschließungsflächen**
In den Einmündungsbereichen der Erschließungs- und Stichstraßen sind Teilpflasterungen vorzunehmen. Soweit es die Nutzungsintensität zulässt, sollen Pkw-Stellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.
Die Wegedecken der sekundären Erschließungswege (in den Höfen und rückwärtigen Bereichen) sind in seitlich angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern und nicht zu versiegeln.

Einzelbäume

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides
Fraxinus excelsior
Fraxinus excelsior "Diversifolia"
Gelditsia triacanthos
Plantanus x acerifolia
Quercus cerris
Tilia cordata
Tilia vulgaris "Pallida"

Bäume II. Ordnung

Acer rubrum
Acer platanoides "Columnare"
Acer platanoides "Emerald Queen"
Carpinus betulus
Prunus avium "Plena"
Quercus robur
Quercus robur "Fastigiata"
Tilia cordata "Greenspire"

Bäume III. Ordnung

Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"
Sorbus aria "Magnifica"
Sorbus aucuparia
Sorbus aucuparia "Fastigiata"
Sorbus aucuparia "Sheerwater's Seedling"
Sorbus intermedia "Brouwers"

Schutzpflanzung

Bäume

Acer campestre
Acer platanoides
Alnus incana
Betula pendula
Betula pubescens
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Malus silvestris
Prunus avium
Pyrus communis
Quercus robur
Salix alba
Salix caprea
Sorbus aria
Sorbus aucuparia

Sträucher

Amelanchier laevis
Cornus alba
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Frangula alnus
Hippophae rhamnoides
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus

Rosa arvensis
Rosa canina
Salix aurita
Salix cineres
Salix purpurea
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

§ 11 Schallschutz

Das Lärmschutzgutachten des Ing. Büros Müller BBM Nr. 22167 vom 12.10.92 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes und insbesondere zu beachten.

1. Vor den Außenwänden der Wohnungen zur neuen Straße, im Mischgebiet MI 2 (Gebäude 3 und 4) und im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 (Spange zwischen Münchner Straße und Augustenfelder Straße) sind vor Aufenthaltsräumen Wintergärten anzuordnen, die eine Schallschutzwirkung von 8 dB(A) mindestens erreichen. In diesen Wintergärten müssen zu öffnende Fenster vorgesehen werden.
2. Vor den Außenwänden der Wohnungen des WA1 + WA2 sind vor Aufenthaltsräumen zur lärmzugewandten Seite (Augustenfelder Straße) Wintergärten anzuordnen, die einen Schallschutzwirkung von 11 dB(A) mindestens erreichen. Wohnungen, die ausschließlich zur lärmzugewandten Seite orientiert sind, sind nicht zulässig.
3. Vor den Außenwänden der Wohnungen des MI 2 (Gebäude 1 und 2) sind vor Aufenthaltsräumen zur lärmzugewandten Seite (Münchner Straße) Wintergärten anzuordnen, die eine Schallschutzwirkung von 8 dB(A) mindestens erreichen. Wohnungen, die ausschließlich zur lärmzugewandten Seite orientiert sind, sind nicht zulässig.
4. Vor den Außenwänden der Wohnungen des MI 1 (Gebäude 3 - 6) sind vor Aufenthaltsräumen zur lärmzugewandten Seite (Münchner Straße) Wintergärten anzuordnen, die einen Schallschutzwirkung von 6 dB(A) mindestens erreichen. Wohnungen, die ausschließlich zur lärmzugewandten Seite orientiert sind, sind nicht zulässig.
Vor den Außenwänden von Gewerberäumen sind zur lärmzugewandten Seite Schallschutzfenster anzuordnen, die eine Schallschutzwirkung von 6 dB(A) mindestens erreichen.
5. Vor den Außenwänden des MI 1 (Gebäude 7 - 9) sind zur lärmzugewandten Seite (Theodor-Heuss-Str. (B304 neu)) Schallschutzfenster anzuordnen, die eine Schallschutzwirkung von 12 dB(A) mindestens erreichen.
6. In den Baugebieten sind die Lücken zwischen den Gebäuden 2 und 3 zur Münchner Straße und den Gebäuden 10 und 11, sowie den Gebäuden 11 und 12 zur Augustenfelder Straße mit Verbindungsbauten in Form von Wintergärten zu schließen, die eine Schallschutzwertung von 10 dB(A) mindestens erreichen. Die erforderlichen Durchgangsöffnungen sind auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Der Schallschutz ist für jeden Einzelfall zu führen. Diese Wintergärten sind bis zur Traufe der angrenzenden Gebäude zu führen.

7.0 Begründung

1. Ausgangslage

Die Stadt DACHAU verfügt über einen verbindlichen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 18.07.1988 genehmigt und am 23.01.1989 bekanntgemacht und somit rechtskräftig wurde.

Der Stadtrat hat am 09.12.1986 beschlossen, für das vorliegende Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Anlaß zu dem Aufstellungsbeschluß war die Anfrage zur Errichtung eines Bürogebäudes an der Äußeren Münchner Str. unmittelbar im Anschluß an die bestehende Bebauung.

Die Erschließung des Gebietes ist ca. 40 - 50 m südlich der Schwaigstraße dargestellt. Sie soll mittels einer Spange erfolgen und das rückwärtige Bauland mit einer Stichstraße erschließen.

Der Flächennutzungsplan weist das überplante Gebiet als Mischgebiet aus, wobei der südöstliche Teil entlang der Augustenfelder Straße als Wohnteil gegliedert ist. Genau diese Differenzierung nimmt der Bebauungsplan auf, wenn entlang der Münchner Straße Mischgebiet und entlang der Schwaig- bzw. Augustenfelder Straße allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Da die vom Flächennutzungsplan gewollte Differenzierung nicht mit anderen Mitteln erreicht werden kann und da weder eine Beschränkung der Wohnnutzung noch sonstige Festsetzungen für die angestrebte Unterteilung möglich sind, ist der jetzt eingeschlagene Weg sinnvoll.

Der Bebauungsplan weicht insoweit nicht von der Ausweisung des Flächennutzungsplanes ab, bzw. ist vom Begriff des Entwickelns gedeckt, als diese Festsetzung gerade die Zielsetzung des Flächennutzungsplanes ermöglicht.

2. Bestand

Nördlich des Baugebietes befindet sich reine Wohnnutzung (§ 34 BauGB). Westlich befindet sich die Münchner Straße, jenseits der Münchner Straße ein Gewerbegebiet. Südlich des Gebietes befindet sich Außenbereich bzw. das Kreuzungsbauwerk B 304/B 471. Östlich des Baugebietes befindet sich allgemeines Wohnbauland jenseits der Augustenfelder Straße.

Auf dem Baugebiet befindet sich ein Gebäude, welches abgebrochen werden soll. Das Gebiet ist derzeit nicht erschlossen. Die Fläche ist derzeit überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche. Bepflanzung befindet sich lediglich teilweise an den Rändern. Das Gelände ist eben. Altlasten sind keine bekannt. Bauliche Anlagen und Gebäude aus früheren Zeiten sind ebenso wie historische oder prähistorische Anlagen nicht bekannt.

3. Planungsziel

Die knapp 6,0 Hektar große Fläche (Geltungsbereich des Bebauungsplans) soll zur Schaffung von hochwertigen Wohnungen und gewerblichen Arbeitsplätzen dienen, insbesondere für Dienstleistungen. Die besondere Lage an der B 304 und der Äußeren Münchner Straße genügt hochwertigen Standortanforderungen.

Daher ist auf eine qualitative Organisation des Mischgebietes besonders zu achten. Dem Eingangstor zur Stadt Dachau wird besondere Beachtung geschenkt. Weiterhin ist auf die naturräumliche Umgebung zu achten. Es schließt sich unmittelbar dem Außenbereich an, der entsprechend dem Regionalplan in diesem Bereich durch einen überörtlichen Grünzug mitgeprägt ist. Nördlich befinden sich hochwertige Wohngebiete. Diese Wohngebiete müssen durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan besonders geschützt werden. Dies betrifft sowohl das optische Erscheinungsbild als auch Emissionen und die Intensität des Baurechts. Die

Schwaigstraße soll deshalb zur Münchner Straße hin gesperrt werden. Hier ist eine Sperrung vorgesehen, die eine Zufahrt nur für Feuerwehrfahrzeuge gestattet. Entlang der Münchner Straße soll auf hochwertige Gestaltung Wert gelegt werden. Eine Straßenrandgliederung ist unerlässlich. Besonderer Wert ist auch auf eine gegliederte Höhenentwicklung von Nord nach Süd zu legen, wobei die Traufhöhen entlang der Münchner Straße durch das Schallschutzgutachten vorgegeben werden. Besondere Bedeutung erhält diese Situation durch die Sichtbeziehungen vom Dachauer Schloß nach München bzw. zum Alpenvorland und Gebirge. Daher wird auch auf eine ansprechende Dachlandschaft besonderen Wert gelegt. Flachdächer sind nachhaltig zu vermeiden.

Auf eine starke Durchgrünung des Gebietes und Begrünung der Baugrundstücke wird Wert gelegt. Insbesondere sollen die Vorgärten intensiv begrünt werden. Der Versiegelung des Bodens soll weitestgehend entgegengewirkt werden. Hierfür sind besondere Satzungsbestimmungen vorgesehen. Hierbei ist den besonderen Anforderungen des Umweltschutzprogrammes der Stadt Dachau zu entsprechen. Entsprechende Vorkehrungen sind hierfür vorzusehen. Entlang der Straße sind starke Begrünungen vorzusehen, ebenso ist entlang der Münchner Straße und zur Theodor-Heuss-Straße ein Fuß- und Radweg vorzusehen. Der Anschluß Süd ist hierbei deutlich und zweckdienlich herauszuarbeiten und die Verbindung nach Nord (Münchner Straße und Theodor-Heuss-Straße) zu entwickeln.

Begründungsergänzung:

Die ausgewählte städtebauliche Konzeption leitet sich aus den Gegebenheiten der vorhandenen und geplanten Umgebungsbebauung sowie den Erkenntnissen aus dem im Verfahren gewesenen Bebauungsentwurf für das Gebiet ab. Auf der Grundlage der Flächennutzungsplandarstellung (MI) ist daher wegen den besonderen Gegebenheiten der Lage sowie der Gemeindesituation eine angemessene Lösung zu erarbeiten gewesen.

Verpflichtungszusammenhänge ergeben sich aus der Nähe zu hochwertigen Arbeitsplätzen westlich der Münchner Straße, des kurzen Weges zur S-Bahn-Haltestelle Dachau über die Augustenfelder Straße und die Nähe zum Zentralbereich des "Unteren Marktes" als Einkaufs- und Dienstleistungszone. Darüber hinaus ist das Gebiet sowohl an Dachau als auch regional hervorragend angebunden über die Bundesstraße nach München und die B 471 nach Westen und Osten. Über die Theodor-Heuss-Straße besteht eine sehr gute Verbindung nach Dachau-Ost und darüber hinaus auch ins Dachauer Hinterland.

Die Gewichtung zugunsten von Wohnungsbau ergibt sich aus den ausgeführten Gesichtspunkten sowie aus dem dringenden Wohnbedarf im Zusammenhang mit dem Bevölkerungswachstum in Dachau und Umgebung eine große lokalörtliche Bedeutung. Das Gebiet ist gut geeignet, um Verkehrsaufwand zu minimieren wegen der Infrastrukturnähe und dem wachsenden Dienstleistungsbereich am "Unteren Markt".

Das bauliche Konzept der Verteilung der Baumassen und Schaffung von Räumen ist eine realistische Antwort auf die konkurrierenden Anforderungen nach Wohnruhe und Standortgunst. Die Öffnungen sind wegen der großmaßstäblichen Körnung der strukturellen Vorgaben (achsiale historische Moosgräben und Wege) erforderlich und gewünscht. Diese Geschlossenheit und Offenheit ist auch beim Bebauungsplan westlich der Münchner Straße vorgesehen und im Rahmen des Wettbewerbes für das Gebiet westlich der Augustenfelder und nördlich der Wallbergstraße gefordert und in Planungsumsetzung. Die Geschlossenheit gewährleistet zudem Abschirmung vom Verkehrslärm, was in diesem Gebiet von größtem Gewicht angenommen werden muß.

Die Spange zwischen der Münchner Straße und der Augustenfelder Straße konnte nicht über die Schwaigstraße gelegt werden, da sie dort das nördliche Gebiet stark beeinträchtigt hatte und ein Abfließen des Verkehrs über die Augustenfelder Straße nicht wünschenswert ist (historische Straße nach München über Karlsfeld und Rothschaige). Dies nördliche Gebiet ist geprägt von Wohnnutzung mit sonstigen Nutzungen an der Augustenfelder Straße. Die Ausnutzungsziffern liegen bei 0,4 bis 0,9 Geschößflächendichte und offener Bebauung. Mit Verdichtung auch mit Nichtwohnnutzung ist zu rechnen.

Das Baugebiet hat Baugebiete bis 1,1 GFZ. Dies ergibt sich aus dem Baurecht des Vorbebauungsplanes. Eine höhere Nutzung war nicht gewünscht und ist auch nicht vertretbar. Die Abschirmwirkung für das bestehende Gebiet Augustenfeld wird begrüßt.

Im Gebiet ist den Gegebenheiten des Verkehrslärms durch die Nutzungsorganisation primär entsprochen worden (siehe Satzung). Weiterhin ist durch die Blockbebauung die Möglichkeit gegeben, Aufenthaltsräume zur ruhigen Seite hin vorzusehen. Wo erforderlich, sind dahingehende Festsetzungen aufgenommen worden. Bei verbleibender Überschreitung der Orientierungswerte sind darüber hinaus Wintergärten festgesetzt, die eine hervorragende Lärmdämmungsqualität haben, ohne die Wohnqualität nennenswert zu mindern. Belichtung und Belüftung sind über diese Pufferzonen nach vorliegenden Erkenntnissen gewährleistet. Auch werden zunehmend Wintergärten auch bei Loggien und Balkonen gewünscht. Hinzu kommt noch die Energieeinsparquote, die auch zum Tragen kommt. Die Eingrenzung der zulässigen gewerblichen Nutzung innerhalb des Baugebietes auf "nichtstörende Betriebe" soll dazu dienen, Nichtlärmstörungen in den ruhigen Bereich hineinzubringen. Diesem Ziel dient auch das Verbot von Spielhallen. In den gewerblichen Bereichen ist wegen der Standortgunst versteckt mit Büro- und Praxisnutzung zu rechnen.

4. Bebauungsplan

4.1 Größen

Bebauungsplan Nr. 37/87 Neu von 1992

Bebauungsplangebiet	59.360 m ²
Verkehrsflächen	17.659 m ²

Nettobauland	41.701 m ²
--------------	-----------------------

Bauquartier	Nettofl. (m ²)	GFZ	Geschoßfl.
WA1	12.044,5	1,1	13.249,0
WA2	12.120,0	1,1	13.332,0
Mi 1 + Mi 2	17.536,5	1,1	19.290,0
Summen	47.701,0		45.871,0

Zusammenstellung Einwohner - Arbeitsplätze

	Proz.	WA1	Proz.	WA2	Proz. Mi 1 + Mi2	Summe	
Geschoßfläche	100%	13.249,0	100%	13.332,0	100%	19.290,0	45.871,0
Geschoßfläche Wohnen (qm)	90%	11.924,1	90%	11.998,0	50%	9.645,0	33.567,1
Wohneinheiten (100 m ² GF) WE		119		120		96	335
Geschoßfläche Arbeitsplätze (qm)	10%	1.324,9	10%	1.333,2	50%	9.645,0	12.303,1
Einwohner WE x 2,5		297		300		240	837
Arbeitsplätze (60 m ² GF) AP	10%	22	10%	22	50%	160	204

4.1 Größen

Bebauungsplan Nr. 37/87 Alt von 1991

Bebauungsplangebiet	59.360 m ²
Verkehrsflächen	19.206 m ²

Nettobauland	40.154 m ²
--------------	-----------------------

Bauquartier	Nettofl. (m ²)	GFZ	Geschoßfl.
WA1	2.875,0	0,6	1.725,0
WA2	2.646,0	0,6	1.587,0
Mi1	2.333,0	0,8	1.866,0
Mi2	727,0	0,8	581,0
Mi3	4.604,0	0,8	3.683,0
Mi4	4.899,0	1,2	5.879,0
Mi5	1.742,0	1,2	2.090,0
Ge1	3.912,0	1,4	5.477,0
Ge2	8.085,0	1,4	11.319,0
Ge3	8.331,0	1,4	11.664,0
Summen	40.154,0		45.871,0

Zusammenstellung Einwohner - Arbeitsplätze

	Proz.	WA1+2	Proz.	MI1-5	Proz.	GE1-3	Summe
Geschoßfläche	100%	3.312,0	100%	14.099,0	100%	28.460,0	45.871,0
Geschoßfläche Wohnen	90%	2.981,0	50%	7.049,5	20%	5.692,0	15.722,5
Wohneinheiten (100 m ² GF) WE		30		70		56	156
Geschoßfläche Arbeitsplätze	10 %	332,0	50%	7.049,5	80%	22.768,0	30.149,5
Einwohner WE x 2,5		75		175		140	390
Arbeitsplätze (60 m ² GF) AP		6		118		379	503

4.2 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird Mischgebiet (MI) entlang der Münchner Straße festgesetzt. Die Möglichkeiten der BauNVO werden dahingehend genutzt, daß im Mischgebiet ca. 50 % für Wohnnutzungen möglich sind.

4.3 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung ist geprägt durch die Qualität der Erschließung und die Lage zum örtlichen und überörtlichen Verkehrssystem. Mit der Geschoßflächendichte ist den Gegebenheiten Rechnung getragen. Die Grundflächenzahl soll dem entsprechen. Aufenthaltsräume in Dachgeschoßen sind auf die GFZ nicht anzurechnen, da das Dachgeschoß kein Vollgeschoß sein darf. Soweit Traufhöhen festgelegt wurden, sind diese wegen der erforderlichen Höheneinfügung maßgeblich, insbesondere durch Festsetzung des Schallschutzgutachtens.

4.4 Gebäudehöhen, Bauweise, Dachgestaltung

Die Höhenentwicklung ist nach den Vorstellungen der Nutzungsgliederung und der Lagesituation vorgezeichnet. Entlang der Münchner Straße sind Traufhöhen somit bindend an den Baulinien vorgesehen. Die Traufhöhen sind dabei deutlich herauszuarbeiten. Ebenso ist die Bauweise geregelt, um eine geordnete und geschlossene Bebauung im Rahmen der Bauräume zu ermöglichen. Hierdurch soll eine hochwertige Bauqualität erreicht werden.

Die Dächer sollen daher gestaltet werden, um in der besonderen Lage zwischen Schloßberg und München bzw. Alpenvorland und Alpen gestalterische Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Auf Dachaufbauten soll weitestgehend verzichtet werden, da diese in der Regel aus den Dächern stark herausragen.

Auf eine positive Einfügung der Dachlandschaft ins Dachauer Ortsbild (hierbei ist auch das Wohnquartier in Dachau - Süd ein Maßstab) wird besonderen Wert gelegt. Flachdächer sind insbesondere bei den höheren Gebäuden nicht erwünscht, da sie als versiegelte Flächen zusätzlich auch technisch und klimatisch nachteilig sind.

Sollten sie erforderlich sein, sind sie zu begrünen, wobei auf Art. 3 Abs. 4 BayNatSchG hingewiesen wird.

4.5 Baulinien, Baugrenzen

Entlang der Münchner Straße und der Baublöcke (Straßenräume) im Innern des Baugebietes sind Baulinien und Baugrenzen vorgesehen, um eine geordnete Straßenrandbebauung zu ermöglichen.

5. Umlegung

Eine amtliche Umlegung ist zunächst nicht erforderlich, da über die Verkehrsflächen hinaus keine Flächen abzutreten sind und eine private Umlegung möglich ist.

6. Kosten

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich für die Stadt Dachau folgende Kosten anfallen, die entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen teilweise nicht den städtischen Haushalt belasten werden.

Straßenbau

Kanalisation

Wasser und Strom

Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen

Maßnahmen für die Baureifmachung

Kommunale Folgeeinrichtungen

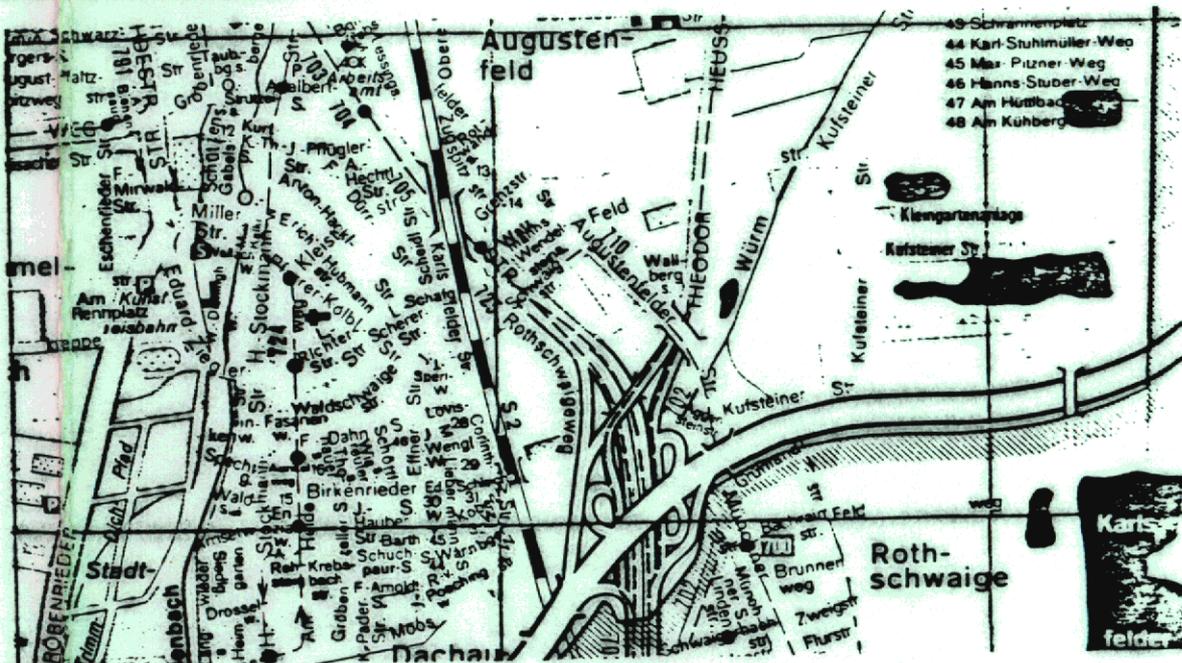
STADT DACHAU

GROSSE KREISSTADT

Bebauungsplan Nr. 37/87 BLATT 1 (Neu von 1992)
und Grünordnungsplan
(2. Plandarstellung)

"Mischgebiet an der äusseren
Münchner Str. - Ostseite"

Lage im Stadtgebiet:



Planfassung:

12.10.92

M 1 : 1000

Gliederung:

- 1) Verfahrenshinweise
- 2) Plandarstellung
- 3) Festsetzungen durch Planzeichen
- 4) Hinweise
- 5) Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen
- 6) Festsetzung durch Text
- 7) Begründung

1. Verfahrenshinweise:

Die Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde durchgeführt.

Dachau, den 18. Feb. 1993


Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Dachau, den 18. Feb. 1993


Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 13. Okt. 1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen

Dachau, den 18. Feb. 1993


Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 22. Jan. 1993 von der Regierung von Oberbayern gemäß § 11 BauGB genehmigt.
Der Bebauungsplan wurde am 26. Okt. 1992 der Regierung von Oberbayern gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Dachau, den 18. Feb. 1993

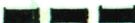

Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Die Genehmigung bzw. die Anzeige ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Dachau, den 18. Feb. 1993


Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

3.0 Festsetzung durch Planzeichen

- 3.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.2.1 WA allgemeines Wohngebiet
3.2.2 MI Mischgebiet

3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.3.1 II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze z. B. II
3.3.2  Zahl der Vollgeschoße zwingend z. B. III
3.3.3 0,4 Grundflächenzahl z. B. 0,4
3.3.4  Geschoßflächenzahl z. B. 0,7
3.3.5 TH 9,0 Traufhöhe als Höchstgrenze z. B. 9,0 m

3.4 BAUWEISE; -LINIEN; -GRENZEN; -GESTALTUNG

- 3.4.1  Baulinie
3.4.2  Baugrenze
3.4.3 SD  Satteldach u. Firstrichtung
3.4.4 PD  Pulldach
3.4.5 ZD  Zeltdach
3.4.6 FD  Flachdach
3.4.7  Grenze Tiefgarage

3.5 VERKEHRSFLÄCHEN

- 3.5.1  Straßenbegrenzungslinie
3.5.2  öffentliche Verkehrsfläche
3.5.3  privater Weg
3.5.4  Sichtflächen

3.6 SONSTIGES

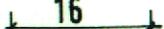
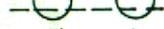
- 3.6.1  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
3.6.2  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
3.6.3  Trafostationen

- 3.6.4  Feuerwehruzufahrt
- 3.6.5  Gasdruckregler
- 3.6.6  Lärmschutzmaßnahmen
Die einzelnen Schallschutzwerte sind § 11 der Satzung zu entnehmen.

3.7 GRÜNFLÄCHEN

- 3.7.1  öffentliche Grünflächen
- 3.7.2  private Grünflächen
- 3.7.3  Bäume zu pflanzen
- 3.7.4  Sträucher zu pflanzen
- 3.7.5  freiwachsende Schutzpflanzung

4.0 Hinweise

- 4.1  abubrechende Gebäude
- 4.2  Flurstücknummer
- 4.3  Grundstücksgrenzen
- 4.4  Maßzahl
- 4.5  Fahrbahn
- 4.6  Radweg
- 4.7  Fußweg
- 4.8  Parkbucht, -Streifen
- 4.9  private Wohnwege
- 4.10  Baumgraben
- 4.11  Durchgang, Durchfahrt, Unterführung, Arkade
- 4.12  Tiefgaragenzufahrt
- 4.13  Gebäudenummer

5.0 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

- 5.1 Knotenpunktgestaltung (Münchner Str., Augustenfelder Str. sowie Th.-Heuss-Str.) siehe Detailplanung!
- 5.2  Als Schallschutzmaßnahme (sh. § 11 der Satzung) sind bis zur Traufe der anzuschließenden Gebäude Wintergärten anzuordnen, die eine Schallschutzwirkung von 10 dB(A) erreichen.



Große Kreisstadt Dachau
GIS-Auskunft



WA 2
SO < 38°
OG ≠ VG
0.6 (1.1)

MI 1
SO < 38°
OG ≠ VG
0.6 (1.1)

WA 1
SO < 38°
OG ≠ VG
0.6 (1.1)

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

