

STADT DACHAU ORTSTEIL MITTERNDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 44/89 EGGERTEN

MIT EINGEARBEITETEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Die Große Kreisstadt Dachau erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), 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-) i.d.F. der Bek. v. 23.01.1990 (BGBl I S. 132) und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 -PlanzVO 81-) vom 30.07.1981 (BGBl I S. 833) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Inhalt:

- A Übersichtsplan M 1 : 10.000
- B Festsetzungen
- C Hinweise
- D Verfahrenshinweise
- E Begründung
- F Baumliste
- G Plandarstellung M 1 : 500

Planungsstand:

- 1. Entwurf 07.02.1990
- 2. Entwurf 08.01.1991
- 18.04.1991
- Stadtrat 03.12.1991

INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

Planverfasser

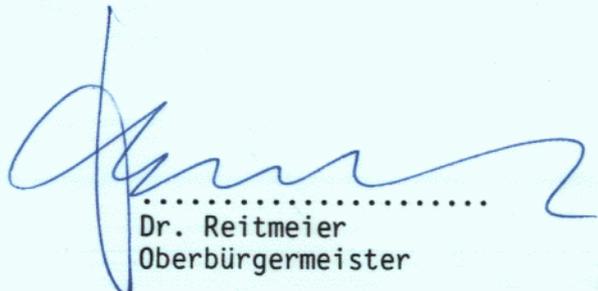
Stadt Dachau

REGIERUNGSBAUMEISTER
DIPL.-ING. EMIL KATH
ARCHITEKT BAB

Brucker Straße 77
8060 Dachau 08131/72013
Fax 08131/78847



.....



.....
Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

A ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000



B FESTSETZUNGEN

1. Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
Dieser Bebauungsplan ersetzt alle früheren Festsetzungen.

2. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNGEN



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 **WR** Das Bauland wird nach § 9 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

- 3.2 **MD** Das Bauland wird nach § 9 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

- 3.3 Als Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb des Bauraumes sind zulässig:

Teppichklopfstangen, Wäschetrockenstangen.

Nicht überdeckte Pergolen, erdgeschoßige Gartenhäuser in Holzausführung und Gewächshäuser bis 10 qm Grundfläche und 2.50 m Firsthöhe sind ebenfalls zulässig, jedoch nicht in den Vorgartenbereichen (zwischen Straße und Haus). Dachneigung siehe Ziffer 7.3.

Als Dachform wird Sattel- oder Pultdach festgesetzt. Als Wandmaterial ist nur Glas, Holzverschalung oder heller Verputz zugelassen.

- 3.4  Trafostation
(Nebenanlage i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO)

- 3.4 Für die Nebenanlagen gelten dieselben gestalterischen Anforderungen wie für die sonstigen Gebäude.

4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1. Nutzungsziffern

- 4.1.1 **GR100** Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen, z.B. 100 m² für das Hauptgebäude innerhalb des Bauraumes in Quadratmeter (entsprechend § 19 BauNVO). In das Hauptgebäude integrierte Garagen werden auf die Grundfläche des Hauptgebäudes angerechnet.

- 4.1.2 Eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50 % (§19 Abs. 4 BauNVO) ist nur dann zulässig, wenn sich dies durch Berücksichtigung von

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO

- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

ergibt. Eine maximale GRZ von 0.8 darf hierbei nicht überschritten werden.

4.2 Zahl der Vollgeschosse

- 4.2.1 III Zwingend festgesetzt werden entsprechend Planzeichnung z.B. 3 Vollgeschosse.
- 4.2.2 IU Zwingend festgesetzt werden 2 Vollgeschosse, wobei das 2. Geschoß (U) unter der Geländeoberfläche liegt.
- 4.2.3 Dachgeschoßausbau ist nicht zulässig. Kniestöcke sind nicht zulässig.

4.3 Zahl der Wohneinheiten

- 4.3.1 Zulässig sind maximal 3 Wohneinheiten bei den 3-geschoßigen Gebäuden - Planzeichen III.
- 4.3.2 Zulässig sind maximal 2 Wohneinheiten bei den 2-geschoßigen Gebäuden - Planzeichen II.
- 4.3.3 Bei den Parzellen 15, 16, 18, 19, 21 und 22 sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig.
- 4.3.4 Auf Parzelle P28 ist die Zahl der Wohneinheiten nicht begrenzt.
- 4.3.5 Zulässig ist maximal 1 Wohneinheit bei den 2-geschoßigen Gebäuden - Planzeichen IU.

4.4 Wandhöhe

Wandhöhe von O.K. Erdgeschoßfußboden bis O.K. Dachkonstruktion an den Traufseiten Außenwand höchstens :

- 4.4.1 bei IU 3,20 m
- 4.4.2 bei II 6,00 m
- 4.4.3 bei III 8,70 m
- 4.4.4 bei Garagen und Nebengebäuden 2,50 m
- 4.4.5 bei Gartenhäusern 2,30 m.

5. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

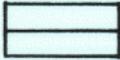
- 5.1 E 495.50 Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens über Meereshöhe (ü.NN) als verbindliche Festsetzung.
- 5.2 493.50
• Geländehöhen über Meereshöhe (ü.NN) als verbindliche Festsetzung.

6. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / BAUWEISE / ABSTANDSFLÄCHEN

- 6.1  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

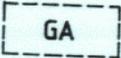
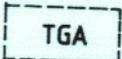
- 6.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO darf durch Balkone, Loggien, Wintergärten und Vordächer maximal 1,8 m betragen. Die Summe aller Vorbauten darf 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.
- 6.3 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) ist festgesetzt im gesamten Baugebiet.
- 6.4 Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorschreiben, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt unter der Voraussetzung, daß die gesetzlichen Anforderungen an Besonnung, Belichtung und Belüftung für Aufenthaltsräume erfüllt werden.

7. DÄCHER

- 7.1  Dachform Satteldach
Firstrichtung gemäß Planzeichnung.
- 7.2  Dachform Zeltdach
mit 4 gleich geneigten Dachflächen.
- 7.3 Dachneigung 23° bei Wohngebäuden, Garagen und Nebengebäuden.
- 7.4 Dachüberstände dürfen grundsätzlich am Ortgang max. 30 cm, an der Traufe max. 60 cm betragen. Ein größerer Dachüberstand an einer Traufseite ist nur in Verbindung mit einer Balkonüberdachung möglich.
- 7.5 Liegende Dachflächenfenster sind auf den Wohngebäuden bis zu einer maximalen Größe von 1 qm zulässig, jedoch max. 2 Fenster pro Dachfläche.
Auf Garagen und Nebengebäuden sind liegende Dachflächenfenster nicht zulässig.
- 7.6 Dachgauben sind nicht zulässig.
- 7.7 Für die Dacheindeckung sind grundsätzlich ziegelrote bis kupferbraune Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden. Verblechungen sind der Farbe des Hauptdaches anzugleichen.
- 7.8 Einbau von Glasdächern und Sonnenkollektoren ist ausnahmsweise zulässig.
- 7.9 Die Dächer der Tiefgaragenrampen, der untergeordneten Nebengebäude bis 10 qm Grundfläche sowie untergeordneter Anbauten wie Überdachungen von Terrassen und Balkonen, Vorbauten oder Erkern können ausnahmsweise auch mit Blechdeckung versehen oder als Glasdächer ausgeführt werden.
- 7.10 Blechdächer, die farblich nicht behandelt werden, müssen in Kupfer oder Titanzink ausgeführt werden.

8. GARAGEN UND KFZ-STELLPLÄTZE

- 8.1 Soweit im Plan nicht ausdrücklich dargestellt, sind Garagen und Stellplätze nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Dachau vom 06.02.1989 auszuführen.

- 8.2  Flächen für Garagengebäude
Soweit im Plan dargestellt, wird Grenzanbau festgesetzt. Zusätzliche Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen für die Wohngebäude zulässig.
- 8.3 Die äußere Gestaltung der oberirdischen Garagengebäude ist entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen für die Hauptgebäude vorzunehmen.
- 8.4 Garagentore sind nur in Holzkonstruktion oder mit Holzverkleidung zulässig.
- 8.5 Doppel- und Reihengaragen müssen in gleicher Höhe, Dachform, -neigung und -deckung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden. Dies gilt auch für Grenzbebauungen.
- 8.6 Die Garagenvorplätze erhalten eine Tiefe von 6.0 m, gemessen vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche, sofern diese Flächen als Stellplätze ausgewiesen sind.
- 8.7  Oberirdische KFZ-Stellplätze auf privaten Flächen; Zusätzliche Stellplätze können nur in Ausnahmefällen genehmigt werden. Bedingung hierfür ist der genehmigungsfähige Nachweis im Freiflächengestaltungsplan.
- 8.8  Überdachte Tiefgaragenrampe
Bauweise und Gestaltung entsprechend der Garagen.
- 8.9  Tiefgarage
Die Tiefgaragendecken müssen eine Erddeckung von mind. 60 cm erhalten und sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.
- 8.10 Zufahrtswege, Garageneinfahrten und Zugänge sind nur versickerungsfähig herzustellen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflasterung etc.) und - bei Doppel- oder Reihengaragen - einheitlich zu gestalten.
- 8.11 Zufahrten zu nebeneinander gebauten Garagen in größerer Entfernung zur Straßenfläche dürfen nur eine Fahrspurbreite von 3,0 m haben.
- 8.12 Kellergaragen sind nicht zulässig.

9. ZUSÄTZLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- 9.1 Zusammenzubauende Gebäude sind hinsichtlich Traufhöhen, Firsthöhen, Dachneigung und -form, der äußeren Gestaltung und der Farbgebung aneinander anzugleichen.
- 9.2 **Fassadengestaltung**
- 9.2.1 Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, unauffällig zu verkleiden oder mit leichten Profilen zu verglasen.
- 9.2.2 Stark auffallende Verkleidungen, Putzstrukturen und Zierputze sind unzulässig.

9.2.3 Nebengebäude sind grundsätzlich in Holz auszuführen. Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

9.3 Farbgestaltung

9.3.1 Alle Fassaden sind in zurückhaltender Farbgebung zu gestalten. Hölzer sollen hell gestrichen bzw. imprägniert werden.

9.3.2 Nicht zulässig sind grelle oder metallisch glänzend wirkende Materialien mit Ausnahme von Kupferblech und Titanzink.

9.3.3 Sockel dürfen nicht farbig abgesetzt werden.

9.4 Fenster und Türen

Fenster und Türen sind in ihren Proportionen und Größen aufeinander abzustimmen und maßstäblich zu unterteilen.

9.5 Wintergärten

Wintergärten aus Stahl-/Glaskonstruktionen bzw. Holz-/Glaskonstruktionen sind grundsätzlich zulässig. Bei Holz-/Glaskonstruktionen müssen äußerst schlanke Bauteile verwendet werden.

9.6 Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur im Terrassenbereich bis zu einer Länge von 2,50 m und einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Als Materialien sind Holz und verputztes Mauerwerk zulässig. Sie müssen für alle Häuser einer zusammenhängenden Gruppe einheitlich ausgebildet werden.

9.7 Pergolen

Pergolen mit einer Fläche bis zu 20 qm können in Verbindung mit den Sichtschutzwänden erstellt werden. Sie dürfen nicht überdacht werden.

9.8 Untergeordnete Bauteile / Anbauten

Vorgezogene Überdachungen untergeordneter Bauteile wie Balkon-, Terrassen- oder Eingangsüberdachungen etc. sind in leichten Konstruktionen, z.B. Holz, Stahl, Glas, dünne Betonplatten, ausgeführt werden. Auskragende massive Betonplatten und -balken sowie massive Balkonbrüstungen etc. sind nicht zulässig.

9.9 Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften:

Sie sind möglich, wenn dadurch eine gute architektonische Lösung ermöglicht wird. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

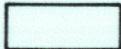
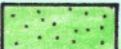
10. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

10.1 Die Standorte für Abfallbehälter sind in den Gebäuden incl. Garagen zu integrieren, sofern sie nicht gem. Ziff. 13.2 per Planzeichen ausdrücklich festgesetzt sind. Sie sind im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

10.2 Sammelmülltonnen sind durch dichte Begrünung unauffällig einzufügen.

10.3 Die Verteilerschränke der Elektroversorgung sind in die Einfriedungen der Privatgrundstücke zu integrieren.

11. ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN / ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

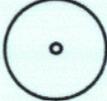
- 11.1  Straßenbegrenzungslinie
Abgrenzung von privaten und öffentlichen Flächen
- 11.2  Öffentliche Verkehrsfläche (vorhanden)
- 11.3  Öffentliche Verkehrsfläche (verkehrsberuhigt)
- 11.4  Öffentliche Stellplätze
- 11.5  Fuß- und/oder Radweg
- 11.6  Eigentümerweg, gewidmet als öffentliche Verkehrsfläche, entsprechend der Plandarstellung gegliedert in Fahrbahn und zu begrünender Randstreifen.
- 11.7  Öffentliche Grünfläche
- 11.8  Öffentlicher bzw. öffentlich gewidmeter Kinderspielplatz
- 11.9 Die öffentlichen bzw. öffentlich gewidmeten Erschließungsflächen und Parkplätze sind so weit wie möglich versickerungsfähig zu befestigen. Versiegelte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

12. PRIVATE FLÄCHEN

- 12.1  Privat-/Wohnweg
(nicht öffentlich gewidmet)

13. EINFRIEDUNGEN

- 13.1 Die Vorgärten sind mit offenen, senkrecht geschalteten Holzstaketenzäunen entsprechend Plandarstellung zwingend einzufrieden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind gemauerte oder betonierte Sockel, die dem Gelände (straßenseitig) folgen, bis max. 10 cm Höhe über Hinterkante Gehweg zulässig.
- 13.2  Mülltonnensammelbehälter und Gartentüren bzw. -tore sind in die Einfriedungen gemäß Planzeichnung unauffällig zu integrieren oder zu ummauern und zu verputzen.
- 13.3 Zwischen den Baugrundstücken sind die Einfriedungen nur als offene Holzzäune oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Sockel sind hier nicht zulässig.
- 13.4 Höhe aller Einfriedungen, Müllbehälter und Gartentüren bzw. -tore 1,30 m über O.K. Gehweg.
- 13.5 Stellplätze und Garagen dürfen - sofern im Plan nicht ausdrücklich dargestellt - zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

14. **GRÜNORDNUNG**
- 14.1  Baum zu erhalten (Bestand)
Art siehe beiliegende Baumbestandsliste.
- 14.2  Baum zu beseitigen
- 14.3  Laubbaum, hochstämmig, großkronig
zu pflanzen und zu erhalten
Mindest-Stammumfang 20 - 25 cm
3x verpflanzt, aus weitem Stand.
- 14.4  Laubbaum, hochstämmig, mittlere Kronengröße
zu pflanzen und zu erhalten
Mindest-Stammumfang 18 - 20 cm
3x verpflanzt, aus weitem Stand.
- 14.5  Laubbaum, hochstämmig, kleinkronig, blühende Art
zu pflanzen und zu erhalten
Mindest-Stammumfang 18 - 20 cm
3x verpflanzt, aus weitem Stand.
- 14.6  Obstbaum hochstämmig
- 14.7  Akazienallee zu erhalten
- 14.8  Ergänzungspflanzung Akazienallee
Mindest-Stammumfang 18 - 20 cm
3x verpflanzt, aus weitem Stand.
- 14.9 Baumreihen und Alleen innerhalb zusammengehöriger Bereiche bestehen jeweils aus einer Baumart.
- 14.10 Baumgruppen bestehen jeweils aus zwei Baumarten in geordnetem Wechsel.
- 14.11 Die vorhandenen Fichtenbestände sind gem. Planzeichnung durch Neupflanzungen von Laubbäumen Zug um Zug zu ersetzen.
- 14.12 **Baumarten**
Es sind Baumarten zu wählen, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Landschaftsgefüges entsprechen.
Zusätzlich zu dieser Forderung ist die Umweltverträglichkeit der jeweiligen Art zu beachten. Besonders von diesem Aspekt kann die Artenwahl beeinflusst werden, wobei gegebenenfalls auf besonders widerstandsfähige aber nicht heimische Arten zurückgegriffen werden kann.
In den öffentlichen Straßen und Wegen sollen blühende Klein- und Großbaumarten zur Charakterisierung der Räume zur Verwendung kommen.
- 14.13 Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen.
Ziff. 14.12 gilt entsprechend auch für die Straucharten.
- 14.14 Die Bepflanzungen haben Abstände zu Nachbargrundstücken nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch einzuhalten.
- 14.15 Die Oberflächen der nicht eingefriedeten privaten Hausgärten, der Privatwege und der befestigten Flächen auf Privatgrundstücken dürfen nicht versiegelt werden; sie sind wasserdurchlässig auszubilden

(Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, Rasengitter etc.) und intensiv zu begrünen.

14.16 Freiflächengestaltungspläne sind im Rahmen von Bauanträgen vorzulegen.

15. IMMISSIONSSCHUTZ

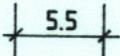
15.1 Fenster von Schlafräumen (hierzu zählen auch Kinderzimmer) dürfen nicht in die der St 2339 zugewandten Gebäudeseite eingebaut werden.

15.2 Die Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen müssen der Lärmschutzklasse 2 nach der Richtlinie VDI 2719 entsprechen. Die Einhaltung dieser Lärmschutzklasse ist unter Berücksichtigung von Schallbrücken, wie z.B. Rolladenkästen, mit dem Bauantrag nachzuweisen.

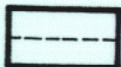
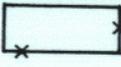
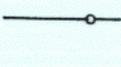
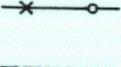
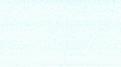
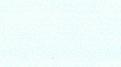
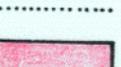
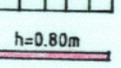
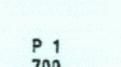
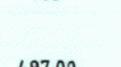
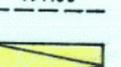
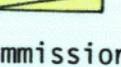
15.3 Feuerstätten für feste Brennstoffe sind nur als Zusatzheizung zulässig.

15.4 Schornsteine sind so anzuordnen, daß sie nur in Firstnähe der Wohngebäude ins Freie münden und den First um mindestens 0.5 m überragen.
Ihre Mündung darf nicht abgedeckt sein.

16. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

16.1  Maßfestsetzung in Metern, z.B. 5,5 m.

C HINWEISE

1. 1095/1
 Flurstücknummer
2.  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
3.  Zu beseitigende Gebäude
4.  Bestehende Grundstücksgrenzen
5.  Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
6.  Parzellierungsvorschlag bzw. Abgrenzungslinien für Sondereigentum (Grundstücksteilungen als Realteilungen sind über Tiefgaragen nicht möglich).
7.  Mögliche Teilung als Doppelhaus
8.  Baukörper und Garagen mit Firstrichtung (=Schema)
9.  Böschungen
10.  Stützmauer mit Höhenangaben
11.  Kronengrenze des Baumbestandes auf Nachbargrundstücken
12.  Feuerwehrezufahrt (Schema)
13.  Parzellennummer mit Angabe der Fläche in qm, z.B. Parzelle 1 - 700 qm
14.  Bestehende Höhenschichtlinien
15.  Treppe bzw. Rampe
16. **Immissionsschutz**
Wegen des Lärms, den der KFZ-Verkehr auf der Staatsstraße St 2339 verursacht, können Lärmpegel von 57 dB (A) tags und 48 dB (A) nachts auftreten.
Daraus ergeben sich Überschreitungen von 7 dB (A) tagsüber und von 8 dB (A) nachts.

D VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat hat die Aufstellung/~~Änderung~~ des Bebauungsplanes in seiner Sitzung vom ~~18.04.1989~~ beschlossen.
Der Beschuß wurde mit Bekanntmachung vom ~~18.06.1991~~ ortsüblich bekanntgemacht.

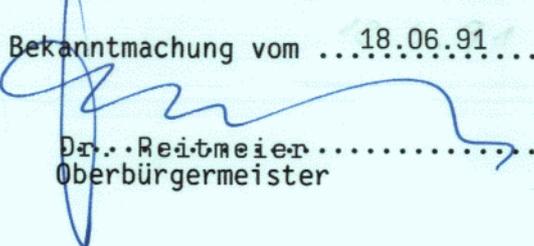
2. ffentliche Unterrichtung und Anhörung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die öffentliche Unterrichtung und Anhörung fand ~~am~~ ~~14.5.-31.5.90~~ im ~~Amtsblatt~~ ~~.....~~ statt (Bekanntmachung vom ~~11.05.90~~ ..).

3. ffentliche Auslegung - Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der vom Stadtrat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung vom ~~26.06.91~~ bis ~~26.07.91~~ ~~im~~ ~~Amtsblatt~~ ~~.....~~ öffentlich ausgelegt.
Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom ~~18.06.91~~ hingewiesen.

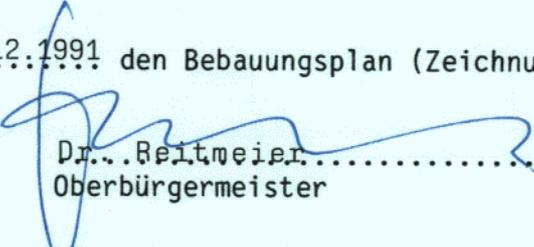
Stadt Dachau, ~~08.03.1993~~ ..


Dr. ~~Reitmeier~~ ~~.....~~
Oberbürgermeister

4. Satzungsbeschu (§ 10 BauGB)

Der Stadtrat hat mit Beschuß vom ~~03.12.1991~~ den Bebauungsplan (Zeichnung und Text) als Satzung beschlossen.

Stadt Dachau, ~~08.03.1993~~ ..


Dr. ~~Reitmeier~~ ~~.....~~
Oberbürgermeister

5. Genehmigung bzw. Anzeige (§ 11 BauGB i.V.m. § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch v. 7.7.1987)

Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom ~~.....~~, Nr. ~~.....~~ genehmigt.

bzw.

Vom der Regierung von Oberbayern wurde mit Schreiben vom ~~23.03.1993~~ Nr. ~~220-4622-DAH-3-6(93)~~ keine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, geltend gemacht.
München, ~~23. März 1993~~

Stadt Dachau, ~~05.04.1993~~ ..


Klaus-Peter Schmitt
Regierungsdirektor
Dr. ~~Reitmeier~~ ~~.....~~
Oberbürgermeister

6. Bekanntmachung (§ 12 BauGB)

~~Der genehmigte bzw. angezeigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom~~
~~..... bis~~ in ~~.....~~ öffentlich ausgelegt.
Genehmigung bzw. Anzeige sind durch Bekanntmachung vom ~~.....~~ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Stadt Dachau, ~~05.04.1993~~ ..


Dr. ~~Reitmeier~~ ~~.....~~
Oberbürgermeister

E **BEGRÜNDUNG**

1. ANLASS DER PLANUNG

Öffentliches Interesse zur Schaffung baureifer Grundstücke.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Festlegung des Geltungsbereiches wurde vom Stadtrat der Stadt Dachau in der Sitzung vom 18.04.1989 beschlossen. Mit diesem Beschluß wurde festgelegt, eine lockere Einzelhausbebauung entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungs- bzw. Landschaftsplanes zu erarbeiten.

2.2 Demnach ergibt sich - bezogen auf das Bruttobauland der Kategorie WR - eine durchschnittliche GFZ von ca. 0,3 (S. 43 des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan), das entspricht bei einem Anteil an öffentlichen Flächen von 33 % gem Planung einer durchschnittlichen GFZ von ca. 0.45, bezogen auf das Nettobauland als Richtwert. Gemäß Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan ist eine öffentliche Grünfläche in der Größenordnung der im Plan dargestellten Grünfläche auszuweisen.

Diese Planvorgaben beziehen sich im wesentlichen im Reinen Wohngebiet WR auf die Fl.-Nr. 1146, 1148/3 und 1149 und sind im vorliegenden Entwurf auf diesen Flächen umgesetzt (GFZ Planung 0.48 bei GRZ 0.22).

Die Teilflächen von Fl.-Nr. 1049 sowie das Grundstück Fl.-Nr. 1047/2 sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet MD bzw. Grünfläche mit zu erhaltender Schutz- bzw. Leitpflanzung dargestellt.

2.3 Aus Städtebaulich-strukturellen Gründen ist über Fl.-Nr. 1047/2 eine öffentliche Wegeverbindung zur Heinrich-Nicolaus-Str. herzustellen, um das Baugebiet an den Dorfkern fußläufig anzubinden.

2.4 Die Zufahrt zur Ignaz-Taschner-Villa - ein schmaler, alleeartig bepflanzter Privatweg auf Fl.-Nr. 115/2 - soll zur Erschließung der Neubauflächen nicht herangezogen werden.

2.5 Somit ergeben sich 2 unterschiedlich strukturierte Planungsbereiche

- die Flächen westlich des Privatweges Fl.-Nr.115/2 für eine lockere Bebauung zwischen Ignaz-Taschner-Straße und dem bewaldeten Hügelrücken,

- die Flächen östlich der Fl.-Nr. 115/2 als zu erhaltende Grünflächen bzw. für eine Bebauung im Anschluß an das Dorf- bzw. Mischgebiet an der Heinrich-Nicolaus-Straße.

3. BESTAND UND TOPOGRAPHIE

3.1 Das Gelände ist geneigt. Der Höhenunterschied beträgt bis zu 12 m.

3.2 Der westliche Planbereich ist unbebaut und derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3.3 Im östlichen Planbereich befindet sich auf Fl.-Nr. 1047/2 ein ehemals landwirtschaftliches Betriebsgebäude mit zweigeschossig angebautem Wohnhaus. Die Bausubstanz ist nicht erhaltenswert und sollte durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Teilfläche von Fl.-Nr. 1049 im Geltungsbereich ist bewaldet und

eignet sich aufgrund ihrer Lage und Topographie nicht für eine Bebauung.

- 3.4 Die vorhandenen Gebäude an der Ignaz-Taschner-Straße sind überwiegend zweigeschossig mit flach geneigten Dächern.
- 3.5 Die alte Ignaz-Taschner-Villa auf Fl.-Nr. 1148/2 mit ihrer großartigen Baumkulisse auf dem Hügelrücken ist als Künstlerhaus aus der Zeit um die Jahrhundertwende ein historisch wichtiges Monument (Denkmalschutz) und bietet sich als Ansatzpunkt für die Planung an.
- 3.6 Die dörflich strukturierte Anschlußbebauung im östlichen Bereich besteht aus Häusern unterschiedlicher Größen und Proportionen, im wesentlichen E+1 und E+1+D.

Nach diesen Maßgaben wurde der vorliegende Entwurf konzipiert.

4. PLANUNG

- 4.1 Die Verkehrserschließung knüpft an die vorgegebenen Einmündungen in die Ignaz-Taschner-Straße an. Die öffentliche Straße (1. Ordnung) soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Hinterliegende Grundstücke werden über räumlich ausgeprägte öffentlich gewidmete Privatwege (2.Ordnung) erschlossen.
- 4.2 Die Höhenneigung der öffentlichen Straßen beträgt maximal 10 %.
- 4.3 Für den Fußgänger und Radfahrer stehen neben den verkehrsberuhigten Bereichen nach 4.1 - ausgehend von der öffentlichen Grünfläche - eine direkte Wegeverbindung zum Ortskern (Kirche, Pfarrheim, Tagesbedarfsladen) sowie ein Spazierweg entlang des Parkes der Ignaz-Taschner-Villa zur Verfügung.
- 4.4 Der Privatweg zum Ignaz-Taschner-Haus, Fl.-Nr. 115/2 wird für Erschließungszwecke nicht herangezogen. Die alte Akazienallee soll jedoch wieder ergänzt und vervollständigt werden.
- 4.5 Die Lage der öffentlichen Grünfläche schafft eine große Freifläche zwischen den Neubauf lächen und dem Eingangsbereich der Ignaz-Taschner-Villa. Damit bleibt dieser für Mitterndorf wichtige Bereich auch weiterhin stadträumlich wirksam und wird zu einem Identifikationspunkt für die Neubausiedlung. Diese Fläche erweitert durch seine Lage die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzugstrukturen. Der öffentliche Kinderspielplatz liegt - gut besontt - am Schnittpunkt des Wegekreuzes, abseits der Straßen und der privaten Wohngärten.
- 4.6 **Architektur und Freiräume**
 - 4.6.1 Der etwas aufgeweitete Wohn- und Erschließungsanger ist der städtebaulich dominierende Raum. Dieser Bereich mündet in die öffentliche Grünfläche.
 - 4.6.2 Die anschließenden verkehrsberuhigten Straßenräume sind unterschiedlich ausgeprägt und sollen auch differenziert bepflanzt werden.
 - 4.6.3 Die Wohngebäude sind in Anbindung an die vorhandene Bebauung überwiegend 2-geschossig mit flach geneigten Satteldächern konzipiert. Die Dachräume sind also flach und nicht ausbaufähig.

- 4.6.4 Die Bereiche südlich und östlich des Wohnangers (Parzellen P 14, 17, 20, 24, 25 und 26) und der Bereich des Grünzug am Dorfrand (P27) sollen besondere, villenartig ausgeformte 3-geschoßige Baukörper auf knappem quadratischem Grundriß erhalten, um eine differenzierte Struktur zu erreichen. Ziel ist es, dem Siedlungsbild nicht zuletzt dadurch ein individuelles Gepräge zu geben.
In den Gärten der Parzellen P 17, 20 und 23 ist zusätzlich je eine kleine 1 1/2-geschossige Pavillonwohnung vorgesehen.
Die - ebenfalls flach geneigten - Dächer der villenartigen Gebäude sind als Walmdächer mit Dachlaterne konzipiert.
Durch die differenzierte Höhenentwicklung in Verbindung mit den aufeinander genau abgestimmten Gebäudeabständen wird die Baumkulisse des Ignaz-Taschner-Parkes und des Grünzuges am Dorfrand bis in den Wohnanger hinein spürbar.

4.7 **Wohnformen**

Die 2-geschoßigen Gebäude im WR sollen locker mit Einzelhäusern in offener Bauweise bebaut werden. Aus wirtschaftlichen Gründen soll es möglich sein, diese Parzellen zu teilen.
Einzelhäuser sollen grundsätzlich maximal 2 Wohneinheiten, Doppelhaushälften maximal 1 Wohneinheit aufweisen.

Die 3-geschoßigen Gebäude sollen nicht mehr als 3 Wohneinheiten beinhalten, weil die vorgesehene Erschließungsstruktur auf dieses Maximum ausgelegt ist. (Ein Mehr an Wohneinheiten stünde auch im Widerspruch zum angestrebten Gebietscharakter.)
Um den Erfordernissen des Wohnungsbaus aus aktueller Sicht zu entsprechen, wurde zusätzlich im Dorfgebiet ein etwas größeres langgestrecktes Wohngebäude (P28) festgesetzt.

4.8 **Garagen und Stellplätze**

Jedes Einzelhaus erhält grundsätzlich 2 Garagen und 2 Stellplätze auf den Garagenvorplätzen.

Zusätzliche Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich nicht vorgesehen.

Die 3-geschoßigen Wohngebäude erhalten überwiegend 3 Garagen und 3 Stellplätze vor den Garagen.

Die Bebauung im östlichen Teilbereich MD erhält eine Tiefgarage.
Aufgrund der beengten Zufahrtssituation soll der Fahrverkehr in diesem Grundstück auf ein Minimum beschränkt bleiben.

5. **GRÜNORDNUNG**

5.1 **Westlicher Planbereich**

Die verkehrsberuhigten Straßen und Wege sollen mit Alleebäumen unterschiedlicher Größe gegliedert werden.

Diese Bäume prägen im Zusammenklang mit den Gebäuden, den Einfriedungen und den Bodenoberflächen den öffentlichen Raum. Die Standorte dieser Bäume grenzen gleichzeitig auch die dargestellten KFZ-Stellplätze untereinander ab.

5.2 **Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz**

Es wird vorgeschlagen, einen Teil der öffentlichen Grünfläche mit Obstbäumen im Raster wie dargestellt zu bepflanzen.

Damit wäre das immer seltener werdende Motiv "Ländlicher Obstgarten" neu interpretiert.

Ein öffentlicher Garten in dieser Form - als kleines Pendant zum Dachauer Schloßgarten auf dem gegenüberliegenden Hügel vor der Taschner-Villa - könnte alt und neu harmonisch verknüpfen und zur Bereicherung der Stadtlandschaft beitragen.

5.3 **Östlicher Planbereich**

Die Grundzüge des Landschaftsplanes werden umgesetzt. Erhaltenswerte vorhandene Baumstrukturen stehen der Neuplanung nicht im Wege. Die vorhandenen Fichtenkulturen sollen Zug um Zug durch widerstandsfähige Laubbäume ersetzt werden.

6. **BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

6.1 Die Fläche des westlichen Planbereiches gehört 5 Privateigentümern. Ein Umlegungsverfahren ist erforderlich.

Der vorliegende Entwurf ist mit den Eigentümern abgestimmt, so daß voraussichtlich eine private Einigung erzielt werden kann.

6.2 Die Fläche des östlichen Plangebietes gehört 2 Privateigentümern. Nachdem eine Bebauung jedoch hier nach Meinung des Entwurfsverfassers nur auf Fl.-Nr. 1047/2 möglich ist, kann auch nur diese Fläche umgelegt werden.

6.3 Es besteht kein Zusammenhang des westlichen mit dem östlichen Plangebiet hinsichtlich der Verkehrserschließung, daher wird angenommen, daß es sich um getrennte Umlegungsbereiche handelt.

7. **PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN**

7.1 Planungsumgriff insgesamt ca. 34.480 qm

7.2 **Bruttowohnbauland**

(abzüglich

-Ignaz-Taschner-Straße

-Platzöderweg einschl. Fl.Nr. 1097/9

-Teilflächen aus 1049 - MD

-Privatweg Fl.Nr. 1152 einschl.

zugehöriger Grünstreifen)

ca. 29.540 qm

Diese Fläche gliedert sich in 2 Bereiche

7.3 **Westlicher Bereich = WR** ca. 25.500 qm = 100.0 %

davon

7.3.1 Nettowohnbauland (Parzellen 1 - 26) ca. 17.290 qm = 67.8 %

7.3.2 Öffentliche Flächen -Eigentum Stadt ca. 6.820 qm = 26.7 %

gegliedert in

Grünfläche ca. 2.650 qm = 10.4 %

Verkehrsberuhigte Straßen und Wege

ca. 4.170 qm = 16.3 %

7.3.3 Private Erschließungs- und Grünflächen - öffentlich gewidmet

ca. 1.390 qm = 5.5 %

gegliedert in

Grünfläche ca. 270 qm = 1.1 %

befestigte Fläche ca. 1.120 qm = 4.4 %

7.3.4 Grundfläche insgesamt zulässig ca. 3.760 qm

GRZ im Durchschnitt (nicht festgesetzt als Planzeichen)

3.760

17.290

GRZ = 0.22

7.3.5 Geschoßfläche insgesamt zulässig ca. 8.430 qm

GFZ im Durchschnitt (nicht festgesetzt als Planzeichen)

8.430

17.290

GFZ = 0.49

7.3.6 Maß der baulichen Nutzung / Einzelparzellen im WR:

Parzelle	Fläche netto	GR	GRZ	GF	GFZ	WE	Einwohner
P1	700	140	0.20	280	0.40	2	6
P2	590	130	0.22	260	0.44	2	6
P3	510	130	0.25	260	0.51	2	6
P4	470	130	0.28	260	0.55	2	6
P5	620	130	0.21	260	0.42	2	6
P6	570	130	0.23	260	0.46	2	6
P7	600	130	0.22	260	0.43	2	6
P8	590	130	0.22	260	0.45	2	6
P9	605	130	0.22	260	0.44	2	6
P10	620	130	0.22	260	0.43	2	6
P11	635	130	0.21	260	0.43	2	6
P12	650	130	0.21	260	0.42	2	6
P13	660	130	0.21	260	0.41	2	6
P14	610	130	0.21	390	0.64	3	9
P15	800	160	0.20	320	0.40	2	6
P16	650	160	0.25	320	0.49	2	6
P17	820	180	0.23	490	0.64	4	10
P18	720	170	0.24	340	0.47	2	6
P19	750	170	0.23	340	0.45	2	6
P20	830	180	0.23	490	0.64	4	10

Parzelle	Fläche netto	GR	GRZ	GF	GFZ	WE	Einwohner
P21	770	170	0.22	340	0.44	2	6
P22	800	170	0.21	340	0.43	2	6
P23	770	180	0.24	490	0.65	4	10
P24	660	130	0.20	390	0.59	3	9
P25	630	130	0.21	390	0.62	3	9
P26	660	130	0.20	390	0.59	3	9
	17.290	3.760	0.22	8.430	0.48	62	180

- =====
- 7.3.7 Garagen und Stellplätze ca. 149 ST
 davon
 öffentliche Stellplätze 23 ST
 private Stellplätze 126 ST
 (davon 58 Garagen und 68 ST)
- 7.4 **Östlicher Bereich = MD** ca. **4.040 qm** = 100.0 %
 davon
- 7.4.1 Nettowohnbauland (Parzellen 27, 28) ca. 3.430 qm = 84.9 %
- 7.4.2 Öffentliche Flächen -Eigentum Stadt ca. 340 qm = 8.4 %
 gliedert in
 Grünfläche ca. 130 qm = 3.2 %
 Verkehrsberuhigte Straßen und Wege
 ca. 210 qm = 5.2 %
- 7.4.3 Private Erschließungsflächen - öffentlich gewidmet
 ca. 270 qm = 6.7 %
- 7.4.4 Grundfläche insgesamt zulässig ca. 655 qm
 GRZ im Durchschnitt (nicht festgesetzt als Planzeichen)
655
 3.430 GRZ = 0.19
- 7.4.5 Geschoßfläche insgesamt zulässig ca. 1.695 qm
 GFZ im Durchschnitt (nicht festgesetzt als Planzeichen)
1.695
 3.430 GFZ = 0.49

7.4.6 Maß der baulichen Nutzung / Einzelparzellen im MD:

Parzelle	Fläche netto	GR	GRZ	GF	GFZ	WE	Einwohner
P27	1.930	385	0.20	1.155	0.60	9	27
P28	1.500	270	0.18	540	0.36	7	14
	3.430	655	0.19	1.695	0.49	16	41

7.4.7 Garagen und Stellplätze ca. 36 - 41 ST
 (davon 25 -30 TGA und 11 ST)

F BAUMLISTE

Nr.	Art	Stammdurchmesser in m	Kronendurchmesser in m
1	Esche	1.2	18.0
2	Weide	0.8	5.0
3	Esche	0.6	6.0
4	Esche	0.6	8.0
5	Linde	0.4	6.0
6	Weide	1.6	10.0
7	Esche	0.4	6.0
8	Esche	0.5	7.0
9	Eiche	0.4	5.0
10	Esche	0.3	4.0
11	Ahorn	0.1	3.0
12	Esche	0.5	7.0
13	Esche	0.4	7.0
14	Esche	0.3	5.0
15	Eiche	0.9	12.0
16	Weide	0.4	4.0
17	Esche	0.3	8.0
18	Esche	0.4	5.0

19	Esche	0.3	7.0
20	Weide	1.8	12.0
21	Esche	0.2	5.0
22	Ahorn	0.3	6.0
23	Haselnuß	7 x 0.1	5.0
24	Eiche	0.2	6.0
25	Esche	5 x 0.1	5.0
26	Akazie	7 x 0.4	12.0
27	Obst	0.2	5.0
28	Obst	0.3	5.0
29	Obst	0.2	4.0
30	Obst	0.3	5.0
31	Obst	0.2	4.0
32	Obst	0.3	5.0
33	Obst	0.3	4.0
34	Obst	0.3	5.0
35	Obst	2 x 0.1	4.0
36	Walnuß	0.4	7.0
37	Eiche	0.4	9.0
38	Obst	0.2	5.0
39	Obst	0.2	5.0
40	Ahorn	0.4	9.0
41	Obst	0.2	5.0
42	Hainbuche/Ahorn	2 x 0.2	5.0
43	Kastanie	0.9	12.0
44	Obst	0.2	5.0
45	Obst	0.2	4.0
46	Fichte	0.4	7.0
47	Fichte	0.4	7.0
48	Obst	0.2	4.0
49	Obst	0.2	4.0
50	Obst	0.2	5.0
51	Eiche	0.4	10.0

