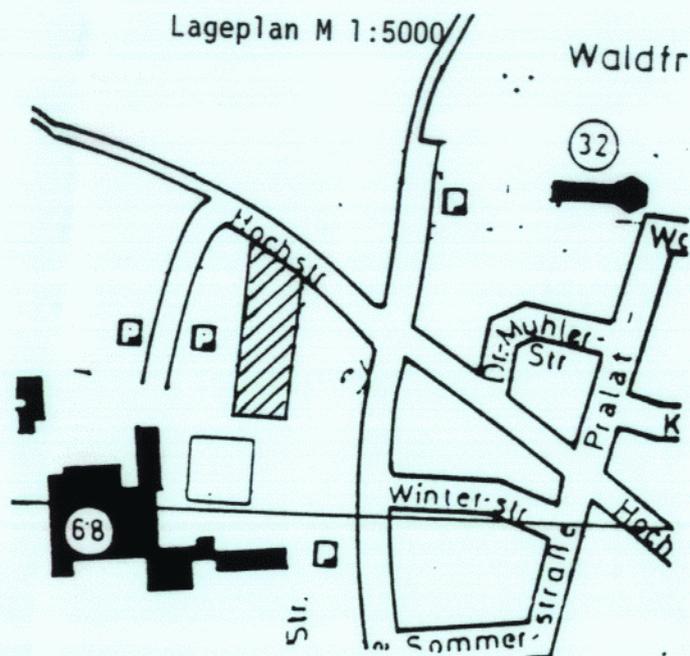


STADT DACHAU
Große Kreisstadt

BEBAUUNGSPLAN NR: 46/89 "Hochstraße"

BEREICH: zwischen Krankenhaus u. Hochstr.

Lage im Stadtgebiet:



Kataster NW.VII.5.23

01. Juli 1992

PLANFERTIGER

.....
Giorgio Achtelstetter
Dipl. Ing. FH Architekt

STADT DACHAU

.....
Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Die Stadt Dachau erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1 §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BauBO) diesen Bebauungsplan

als

SATZUNG

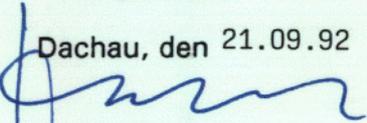
GLIEDERUNG

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

1) VERFAHRENSHINWEISE

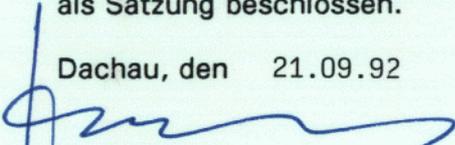
Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 23.04.90 bis 11.05.90 durchgeführt.

Dachau, den 21.09.92


Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 03.12.91 den Bebauungsplan gemäß § 10 als Satzung beschlossen.

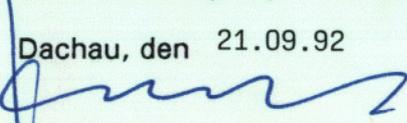
Dachau, den 21.09.92


Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.06.91 bis 26.07.91

öffentlich ausgelegt. (Amtsblatt:)

Dachau, den 21.09.92


Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 11.01.93 gemäß § 11 BauGB genehmigt.

Dachau, den 20.01.93


Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Die Genehmigung und die Auslegung sind am 20.01.1993 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BBauG in Kraft getreten.

Dachau, den 20.01.1993


Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

München, 04. Febr. 1993
Regierung von Oberbayern




i. A.
Dr. Simon
Abteilungsleiter

3) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

3.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

3.2 Art der baulichen Nutzung

WA 1 - 3 Allgemeine Wohngebiete

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 II + D Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze und Dachausbau

3.3.2 DG = VG Dachgeschoß ist gleich Vollgeschoß

3.3.3  Geschoßflächenzahl, z.B. 0,6

3.3.4 GF = 288 m² max. zul. Geschoßfläche, z.B. 288 m² pro Grundstück

3.4. Bauweise

3.4.1  Baulinie

3.4.2  Baugrenze

3.4.3  offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig

3.4.4 SD Satteldach

3.4.5 $\leq 48^\circ$ Dachneigung gleich oder kleiner z.B. 48 Grad

3.4.6  Firstrichtung bei Satteldächern auf Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen

3.5 Verkehrsflächen

3.5.1  Straßenbegrenzungslinie

3.5.2  öffentliche Verkehrsfläche

3.6. Sonstiges

3.6.1  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3.6.2  Gebäude zu entfernen

3.6.3 GA Garagen

3.6.4 5,5 Maßfestsetzung z. B. 5 Meter

3.7

Grünflächen

3.7.1



Bäume zu pflanzen auf privaten Flächen als hochstämmige, einheimische Laubbäume

Arten:

Esche, Erle, Birke, Eiche, Weide, Linde, Ahorn

3.7.2



Zu entfernende Bäume

3.7.3



Bäume zu erhalten

4. HINWEISE

4.1



bestehende Gebäude

4.2



vorgeschlagene Form des Baukörpers

4.3

617

Flurstücknummer

4.4



Grundstücksgrenzen

4.5



aufzuhebende Grundstücksgrenzen

4.6



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

4.7

15

hinweisende Maßzahl, z.B. 9,5 Meter

4.8

Die Detailausbildung und Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen (verkehrsberuhigte Wohn- und Spielstraßen) bleibt der Stadt vorbehalten.

4.9

Für die Ausbildung von Kinderspielplätzen wird auf DIN 18034 "Spielplätze für Wohnanlagen" hingewiesen.

5) KENNZEICHN. U. NACHR. ÜBERNAHMEN

6) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 6.1 Art der baulichen Nutzung**
- 6.1.1 Das gesamte Bauland ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.
- 6.1.2 Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**
- 6.2.1 Balkone, Wintergärten und Loggien bleiben bei der Ermittlung der Geschößfläche unberücksichtigt.
- 6.2.2 Die Dachgeschoße müssen Vollgeschoße sein (siehe Pos. 3.3.3)
- 6.2.3 Garagen und Nebengebäude dürfen auch ein Pultdach mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.
- 6.2.4 Hausgruppen und Doppelhäuser, sowie Reihengaragen, Doppelgaragen und zusammengebaute Nebenanlagen müssen gleiche Trauf- und Firsthöhen erhalten.
- 6.3 Gestaltungsfestsetzungen Gebäude**
- 6.3.1 Alle Gebäude, Garagen, Nebengebäude, Mauern und Einfriedungen sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen und im Sinne eines organischen Stadtbildes zu gestalten.
- 6.3.2 Satteldächer sind nur in naturroter Dacheindeckung zulässig. Glasdächer (Wintergärten) sind ausnahmsweise zulässig.
- 6.3.3 Alle Fassaden sind farblich hell und zurückhaltend zu gestalten.
- 6.4 Freianlagen**
- 6.4.1 Alle Freiflächen sind zu begrünen.
- 6.4.2 Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen sind offen, als senkrechte Holzstaketenzäune oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune auszuführen.
- 6.4.3 Die Höhe aller Einfriedungen, außer den unter 6.5.4 genannten, wird auf maximal 1,30 m festgesetzt. Zaunsockel sind unzulässig.
- 6.4.4 Privatgärten sind mit einheimischen, landschaftsgebundenen Gehölzen zu bepflanzen.

6.5

Immissionsschutz

Durch den angrenzenden Krankenhausbetrieb können folgende Geräuschquellen auf das Baugebiet einwirken:

1. Hubschrauberbetrieb
Durch Krankentransporte mit Hubschraubern ist in unregelmäßigen Abständen mit erheblichen Geräuschimmissionen zu rechnen.
2. Krankenhausparkplatz
Durch PKW-Betrieb auf dem Parkplatz ist während der Nachtzeit mit Richtwertüberschreitungen zu rechnen.

Als Schutzvorkehrungen hiergegen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

6.5.1

Hubschrauberbetrieb:
Wegen der, wenn auch seltenen, hohen Geräuschemissionen durch Krankentransporte mit Hubschraubern ist bei ausgebautem Dachgeschoß die Dachkonstruktion mindestens mit einem bewertetem Schalldämm-Maß von $R/W = 45$ dB (A) auszuführen.

6.5.2

Parkplatz:
Die dem Parkplatz zugewandten Fenster von Schlafräumen an den Gebäuden in WA 1 und WA 2 dürfen keine Sichtverbindungen zu diesem Parkplatz haben.
Schlafräume mit Fenstern, von denen aus Sichtverbindung zum Parkplatz besteht, müssen Lüftungsmöglichkeiten erhalten, die während der Nachtzeit das Geschlossenhalten dieser Fenster ermöglichen.

6.5.3

Einfriedung:
Die westlichen Einfriedungen der Gebäude, die an den Parkplatz angrenzen, sind so auszuführen, daß sie gleichzeitig eine Lärmschutzfunktion auch für die Gartenbereiche haben.
Die Einfriedungen sollen hier abweichend von 6.4.3 mindestens 2 m hoch sein und begrünt werden. Die Werte des Schallschutzgutachtens sind einzuhalten.

6.5.4

Geländehöhe:
Die vorhandene Tieflage des Baugeländes von ca. 1 m gegenüber der Parkplatzfläche ist einzuhalten.

7) BEGRÜNDUNG

7.1

Anlaß der Planung

Öffentliches Interesse zur Schaffung baureifer Grundstücke

7.2

Flächennutzungsplan

Die Planung ist aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Dachau entwickelt.

7.3

Bestand

Das Grundstück war landwirtschaftlich genutzt. Die im Nordteil der Grundstücke angesiedelte Hofstelle ist aufgelassen. Das ehemalige Wohnhaus wird weiterhin von den früheren Hofinhabern genutzt. Das Gelände ist fast eben.

7.4

Planungsziele

Lockere Bebauung, II + D, zum bestehenden Krankenhaus I + D, Garagen und Wohngebäude mit geneigten Satteldächern in ortstypischer Bauweise. Offene Bauweise entsprechend der vorgegebenen Gebietsstruktur.

Um eine kleinteilige, möglichst einheitliche Gebäudeanordnung zu erreichen, sind die Bauräume sehr knapp gefaßt und für die einzelnen Bauräume Geschößflächen statt einer GFZ festgesetzt worden.

Da für die Dachneigung keine Mindestwerte festgesetzt sind, wurde die Festsetzung aufgenommen, daß Dachgeschoße gleich Vollgeschoße sein müssen, um eine einheitliche und ortstypische Dachlandschaft zu erreichen.

7.5

Planungsstatistische Zahlen

Berechnung der Nutzflächen:

Grundstücksflächen (Fl.Nr. 617, Gemarkung Dachau)	7.214 m ² = 100 %
Nettowoohnbaufläche	6.488 m ² = 89,9 %
Erschließungsstraße	726 m ² = 10,1 %

Mögliche Bebauung:

I + D bzw. II + D; DG = VG

Mögliche Geschößfläche:

WA 1:	11x12x3 + 16x12x3x2 = 1.548 m ²
WA 2:	10x144 m ² = 1.440 m ²
WA 1:	4 x 216 m ² = 864 m ²

3.852 m²

$$\begin{array}{l} \text{Mittlere Geschosflche:} \\ 3.852 : 6.488 \end{array} = 0,59$$

$$\begin{array}{l} \text{Zahl der neuentstehenden WE} \\ 9 \times 2 + 6 \end{array} = 24 \text{ WE}$$

$$\begin{array}{l} \text{Einwohnerzuwachs:} \\ 24 \times 3,5 \end{array} = 84$$

7.6

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,
Spielflächen
Maßnahmen für die Baureifmachung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind das Ergebnis einer gerechten Abwägung aller erkennbaren öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander