

# STADT DACHAU BEBAUUNGSPLAN NR. 47/89 POLLN-, BANATER-, RAUSCHENER STRASSE

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 (BGBI 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 (BGBI I S. 833) diesen Bebauungsplan als

## S A T Z U N G

Inhalt:	Planungsstand:
1 Übersichtsplan	08.07.1989
2 Festsetzungen durch Text	26.10.1990
3 Festsetzungen durch Planzeichen	26.11.1990
4 Hinweise	16.09.1991
5 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen	11.02.1992
6 Verfahrenshinweise	
7 Begründung	
8 Plandarstellung M. 1:500	

### INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

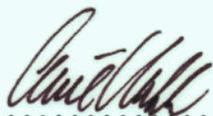
Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Planverfasser

Stadt Dachau

REGIERUNGSBAUMEISTER  
DIPL.-ING. EMIL KATH  
ARCHITEKT BAB

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



.....  
Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister

# 1. ÜBERSICHTSPLAN



Dachau

Einmündigen

## ETZENHAUSEN



- 1 = F. Bürgers-Str.
- 2 = Hugo-Hatzler-Str.
- 3 = Hugo-König-Str.
- 4 = Wilhelm-Durr-Str.

- 1 = Aussiger Str.
- 2 = Duxer Str.
- 3 = Bruxer Str.
- 4 = Gablonzer Str.
- 5 = Jägerndorfer Str.
- 6 = Teplitzer Ring

- 1 = Malerhofweg
- 2 = Kallerbachweg
- 3 = Grabhofweg
- 4 = Karl-Felber-Weg
- 5 = P.-Wimmer-Str.

### DACHAU

(505 - Stadtpfarrkirche)

## 2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1.1 Das gesamte Bauland ist als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt.
- 2.1.2 Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### 2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE

- 2.2.1 Balkone, Wintergärten und Loggien bleiben bei der Ermittlung der Grund- bzw. Geschößfläche unberücksichtigt, soweit dies die BauNVO und die BayBO vorsehen. Tragende Bauteile dürfen dabei aus gestalterischen Gründen auf der Geländeoberfläche abgestützt werden, ohne daß dies eine Anrechnung auf die GR oder GF zur Folge hat.
- 2.2.2 In allen Teilbereichen Dachgeschoß DG = Vollgeschoß (Zwingend).
- 2.2.3 Nebengebäude und Garagen werden zwingend festgesetzt in erdgeschoßiger Bauweise mit Sattel- bzw. Pultdächern gemäß Planzeichnung, Dachdeckung angepaßt an die Hauptgebäude. Rampenüberdachungen evtl. in transparenter Glas-, Stahl- bzw. Holzkonstruktion. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Bauräume und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.  
In den Teilbereichen 3, 4 und 5: Dachneigung von Rampen, Garagen und Nebengebäuden 23 - 30 Grad.
- 2.2.4 Hausgruppen und Doppelhäuser, sowie Reihengaragen, Doppelgaragen und zusammengebaute Nebenanlagen müssen gleiche Trauf- und Firsthöhen erhalten.
- 2.2.5 Höhenlage der Erdgeschoß-Fußbodenoberkanten -FOK- (Gehweganschnitt)
  - in den Teilbereichen 1, 2 und 6 maximal 30 cm
  - in den Teilbereichen 3, 4 und 5 maximal 50 cm.

### 2.3 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEBÄUDE

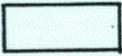
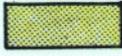
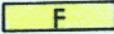
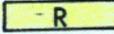
- 2.3.1 Alle Gebäude, Garagen, Nebengebäude, Mauern und Einfriedungen sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen und im Sinne eines organischen Stadtbildes zu gestalten.
- 2.3.2 Satteldächer und versetzte Pultdächer sind nur in naturroter Dacheindeckung zulässig. Glasdächer (Wintergärten) können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 2.3.3 Alle Fassaden sind farblich hell und zurückhaltend zu gestalten.

### 2.4 FREIANLAGEN

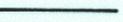
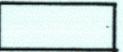
- 2.4.1 Freiflächen sind zu begrünen.  
Das Ausmaß der versiegelten Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Minimum zu beschränken.
- 2.4.2 Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, sie sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
- 2.4.3 Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen sind offen auszuführen. Sie sind als senkrechte Holzstaketenzäune auszuführen oder alternativ in Maschendraht hinter dichter Heckenpflanzung.

- 2.4.4 Höhe aller Einfriedungen maximal 1.30 m (ohne Sockel).
- 2.4.5 Privatgärten sind mit einheimischen und widerstandsfähigen Gehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind so weit wie möglich zu erhalten.
- 2.4.6 Für Grundstücke mit Geschoßwohnungen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.
- 2.5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN (NUR TEILBEREICHE 3, 4 UND 5)**
- 2.5.1 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um mehr als 50 % (§ 19 Abs. 4 BauNVO) ist zulässig, wenn sich dies durch Berücksichtigung von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
  - Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO
  - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- ergibt.
- 2.5.2 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.
- 2.5.3 Die als Eigentümerwege dargestellten öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen dürfen unterbaut werden (Tiefgaragen und Nebenanlagen).  
Die Stadt sowie auch die Anlieger in diesem Bereich haben das Recht, notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen zu führen.
- 2.5.4 Die Eigentümeranlage "Spielplatz" mit zugehöriger Grünfläche wird öffentlich gewidmet.

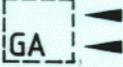
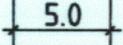
### 3. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 3.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- 3.2 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WR Reine Wohngebiete
- 3.3 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 3.3.2 IID Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze Dachausbau (S. Ziff. 2.2.2, Satzung)  
= 3 Vollgeschoße
- 3.3.3  Geschoßfläche -GF- als Höchstgrenze innerhalb der dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen, z.B. 350 qm.
- 3.4 **BAUWEISE**
- 3.4.1  Baulinie
- 3.4.2  Baugrenze
- 3.4.3  Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.4.4  Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig.
- 3.4.5 TH 6.60 Maximale Traufhöhe
- 3.4.6 SD Satteldach
- 3.4.7  $\leq 48^\circ$  Dachneigung der Wohngebäude flacher als z.B. 48 Grad (Dachneigung der Garagen und Nebengebäude 23 - 30 Grad).
- 3.4.8  Firstrichtung bei Satteldächern auf Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen.
- 3.4.9 PD Pultdach auf Garagen
- 3.5 **VERKEHRSFLÄCHEN**
- 3.5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 3.5.2  Öffentliche Verkehrsfläche
- 3.5.3  Straßenbegleitgrün
- 3.5.4  Eigentümerweg gewidmet als öffentliche Verkehrsfläche
- 3.5.5 (VB) Verkehrsberuhigter Bereich
- 3.5.6  Fußweg
- 3.5.7  Radweg

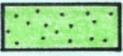
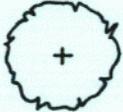
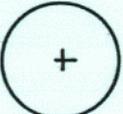
### 3. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

3.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
3.2	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	
	WR	Reine Wohngebiete
3.3	<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	
3.3.2	IID	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze Dachausbau (S. Ziff. 2.2.2, Satzung) = 3 Vollgeschoße
3.3.3		Geschoßfläche -GF- als Höchstgrenze innerhalb der dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen, z.B. 350 qm.
3.4	<b>BAUWEISE</b>	
3.4.1		Baulinie
3.4.2		Baugrenze
3.4.3		Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3.4.4		Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig.
3.4.5	TH 6.60	Maximale Traufhöhe
3.4.6	SD	Satteldach
3.4.7	≤48°	Dachneigung der Wohngebäude flacher als z.B. 48 Grad (Dachneigung der Garagen und Nebengebäude 23 - 30 Grad).
3.4.8		Firstrichtung bei Satteldächern auf Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen.
3.4.9	PD	Pulldach auf Garagen
3.5	<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>	
3.5.1		Straßenbegrenzungslinie
3.5.2		Öffentliche Verkehrsfläche
3.5.3		Straßenbegleitgrün
3.5.4		Eigentümerweg gewidmet als öffentliche Verkehrsfläche
3.5.5	(VB)	Verkehrsberuhigter Bereich
3.5.6		Fußweg
3.5.7		Radweg

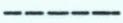
**3.6 SONSTIGES**

- 3.6.1  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 3.6.2  Stellplätze
- 3.6.3  Garagen mit Angabe der Zufahrten
- 3.6.4  Tiefgaragenrampe (zu überdachen) mit Zu- und Ausfahrt
- 3.6.5 **TGA** Tiefgarage
- 3.6.7  Maßfestsetzung, z.B. 5.0 m

**3.7 GRÜNFLÄCHEN**

- 3.7.1  Hecken und Sträucher aus einheimischen Arten als geschlossene Sicht- und Schutzpflanzung. z.B. Hasel, Holler, Heckenrose, Liguster, Feldahorn, Weißdorn, etc.
- 3.7.2  Grünfläche (Eigentümeranlage).
- 3.7.3  Spielplatz (Eigentümeranlage).
- 3.7.4   
 Bäume (Große und kleine Arten gemäß Planzeichnung) zu pflanzen auf privaten Flächen als hochstämmige, einheimische Laubbäume.  
Große Arten: Esche, Erle, Birke, Weide, Linde, Ahorn, Kastanie, Eiche, Buche, Vogelkirsche.  
Kleine Arten: Kugelakazie, Kugelahorn, Säulenhainbuche, Schwedische Mehlbeere, Obstbäume, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Traubenkirsche.  
Baumreihen und Baumgruppen gleiche Arten bzw. geordneter Wechsel.
- 3.7.5  Zu erhaltende Bäume

#### 4. HINWEISE

- 4.1  Bestehende Gebäude und Nebengebäude
- 4.2  Vorgeschlagene Form des Baukörpers
- 4.3 2143/6 Flurstücksnummer
- 4.4  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 4.5  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 4.6  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 4.7  Zur Fällung vorgesehene Bäume
- 4.8  Bäume auf öffentlichen Flächen zu pflanzen (schematische Darstellung)
- 4.9 Die Detailausbildung und Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen bleibt der Stadt vorbehalten: Bäume auf öffentlichen Flächen sind deshalb nur in schematischer Darstellung eingetragen.
- 4.10 Für die Ausbildung von Kinderspielplätzen ist die DIN 18034 "Spielplätze für Wohnanlagen" anzuwenden.
- 4.11 Bebauungsplan-Verfasser: Architekt  
Bis einschl. Planungsstand 26.11.1990 Rudolf Reichlmayr, Dachau  
(Teilbereiche 1,2 und 6)  
Änderungsentwurf 16.09.1991 Architekt Emil Kath, Dachau  
(Teilbereiche 3,4 und 5) auf der Grundlage eines Vorkonzeptes der Architekten Gruber und Hubner, Dachau.
- 4.12 Verwendete Planunterlagen:  
Vermessung des Ingenieurbüros Ußling, Dachau  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; für die Maßhaltigkeit besteht keine Gewähr.

#### 5. KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 5.1  Teilbereichsbezeichnung

Die Regierung von Oberbayern hat mit  
Bescheid vom 10.4.92,  
Az. 221-4622-D4H-3-2(92)  
eine Verletzung von Rechtsvorschriften  
nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend  
gemacht.

Regierung von Oberbayern 20. Mai 1992  
I.A.

  
Dr. Simon  
Abteilungsleiter



6 VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat hat die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung vom 11.07.89..... beschlossen.  
Der Beschluß wurde mit Bekanntmachung vom 25.08.89.... ortsüblich bekanntgemacht.

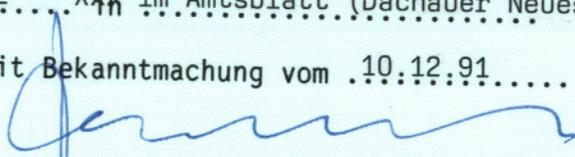
2. Öffentliche Unterrichtung und Anhörung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die öffentliche Unterrichtung und Anhörung fand am ...../..... in ...../..... statt (Bekanntmachung vom ...../.....).

3. Öffentliche Auslegung - Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der vom Stadtrat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung vom 18.12.91... bis 03.01.92... in im Amtsblatt (Dachauer Neueste) öffentlich ausgelegt.  
Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 10.12.91..... hingewiesen.

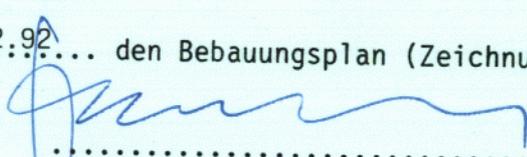
Stadt Dachau, 12.05.92.....

  
.....  
Oberbürgermeister  
Dr. Reitmeier

4. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)

Der Stadtrat hat mit Beschluß vom 11.02.92... den Bebauungsplan (Zeichnung und Text) als Satzung beschlossen.

Stadt Dachau, 12.05.92.....

  
.....  
Oberbürgermeister  
Dr. Reitmeier

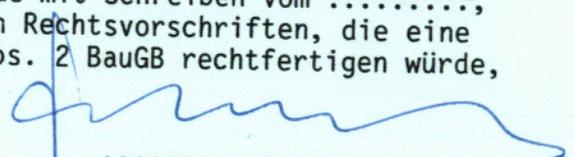
5. Genehmigung bzw. Anzeige (§ 11 BauGB i.V.m. § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch v. 7.7.1987)

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

bzw.

Vom der Regierung von Oberbayern wurde mit Schreiben vom 10.04.92, Nr. 221-4622-DAH-3-2 keine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, geltend gemacht.

Stadt Dachau, 12.05.92.....

  
.....  
Oberbürgermeister  
Dr. Reitmeier

6. Bekanntmachung (§ 12 BauGB)

Der genehmigte bzw. angezeigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom ...../..... bis ...../..... in ..... öffentlich ausgelegt. Genehmigung bzw. Anzeige sind durch Bekanntmachung vom 02./03.05.92 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Stadt Dachau, 12.05.92.....

  
.....  
Oberbürgermeister  
Dr. Reitmeier

## **7. BEGRÜNDUNG**

### **7.1 GRUNDLAGEN**

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt. Rechtsverbindliche oder übergeleitete Bebauungspläne liegen für das Plangebiet nicht vor.

### **7.2 BESTAND**

Das Baugebiet ist derzeit gärtnerisch genutzt. Zwei Einfamilienhäuser sind vorhanden. Das Gelände grenzt an die Pollnstraße und fertig erschlossene Wohngebiete an.  
Nur auf einem 600 qm großen Grundstück im SO ist Baumbestand vorhanden.

### **7.3 PLANUNGSZIELE**

Mit der Schaffung von Baurecht mit der vorgesehenen baulichen Nutzung wird dem dringenden Wohnraumbedarf in der Stadt Rechnung getragen.

Um diesem Ziel noch besser gerecht werden zu können, werden im Änderungsentwurf 16.09.1991 die Teilbereiche 3, 4 und 5 ganz dem Geschoßwohnungsbau gewidmet bei unveränderter Geschoßfläche. (Die Teilbereiche 1,2 und 6 sind im Wesentlichen unverändert übernommen; geringfügige Korrekturen ergaben sich aufgrund der inzwischen vorliegenden Vermessung und redaktioneller Anpassungen.)

Die Höhenentwicklung orientiert sich an der nördlich und östlich bestehenden Bebauung. Angestrebt ist eine für Licht und Luft durchlässige Wohnbebauung mit beruhigten Innenräumen. Die Verschwenkung der verlängerten Rauschener Straße dient der Verkehrsberuhigung. Die abgewinkelte Erschließungsstraße zwischen Rauschener- und Kolbergerstraße wird als Eigentümerweg mit öffentlicher Widmung z.T. verkehrsberuhigt, z.T. als Fuß- und Radweg ausgebaut. Zu Lasten des bestehenden Rohbaulandes wurde der fehlende Radweg entlang der Pollnstraße vorgesehen.

### **7.4 GRÜNORDNUNG UND STELLPLÄTZE**

Die Festsetzungen zu Baumbestand, Pflanzungen, Spielplätzen und PKW-Stellplätzen sollen ein durchgrüntes Freiflächensystem zur gemeinschaftlichen und privaten Nutzung entstehen lassen. Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind überwiegend in Tiefgaragen angeordnet. Die Erhaltung zweier wertvoller Bäume wird festgesetzt.

### **7.5 TECHNISCHE UND ÖKOLOGISCHE VORAUSSETZUNGEN**

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes in Anknüpfung an die bestehenden Einrichtungen ist sichergestellt. Die Belange des Brandschutzes sind beachtet. Altlasten sind nicht bekannt.

### **7.6 PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN**

7.6.1	Planungsumgriff insgesamt	ca. 11.610 qm
7.6.2	Bruttobauland (abzüglich: -bereits abgetretene Straßen und Wege -Rauschener Straße)	ca. 10.340 qm
7.6.3	Südliche Teilbereiche (1, 2 und 6) davon	ca. 3.880 qm = 100.0 %

7.6.3.1 Nettowohnbauland	ca. 3.720 qm = 95.9 %
7.6.3.2 Öffentliche Flächen, noch abzutreten - Eigentum Stadt -	ca. 160 qm = 4.1 %
7.6.3.3 Geschoßfläche insgesamt zulässig	ca. 3.050 qm
GFZ im Durchschnitt (nicht festgesetzt als Planzeichen)	
$\frac{3.050}{3.720}$	GFZ = 0.8

7.6.3.4 Wohneinheiten

7.6.3.5 Einwohner

**7.6.4 Nördliche Teilbereiche (3, 4 und 5)** ca. 6.460 qm = 100.0 %  
davon

7.6.4.1 Nettowohnbauland ca. 5.650 qm = 87.5 %

7.6.4.2 Öffentliche Flächen, noch abzutreten  
- Eigentum Stadt - ca. 140 qm = 2.2 %

7.6.4.3 Private Erschließungsflächen, Eigentümerweg  
- Öffentlich gewidmet - ca. 670 qm = 10.3 %

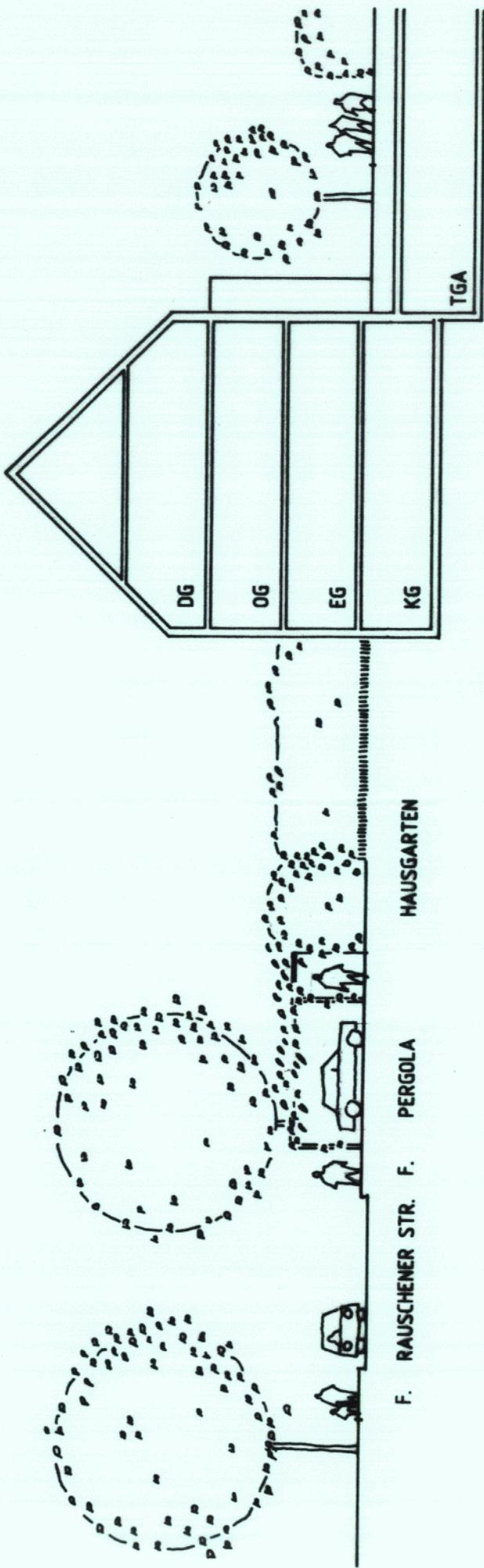
7.6.4.4 Geschoßfläche insgesamt zulässig ca. 4.960 qm

GFZ im Durchschnitt (nicht festgesetzt als Planzeichen)  
 $\frac{4.960}{5.650}$  GFZ = 0.8

7.6.4.5 Wohneinheiten

7.6.4.6 Einwohner

alles! { GF = 8010 qm  
WE = 80  
E = 200



SYSTEMSCHNITT M. 1:200

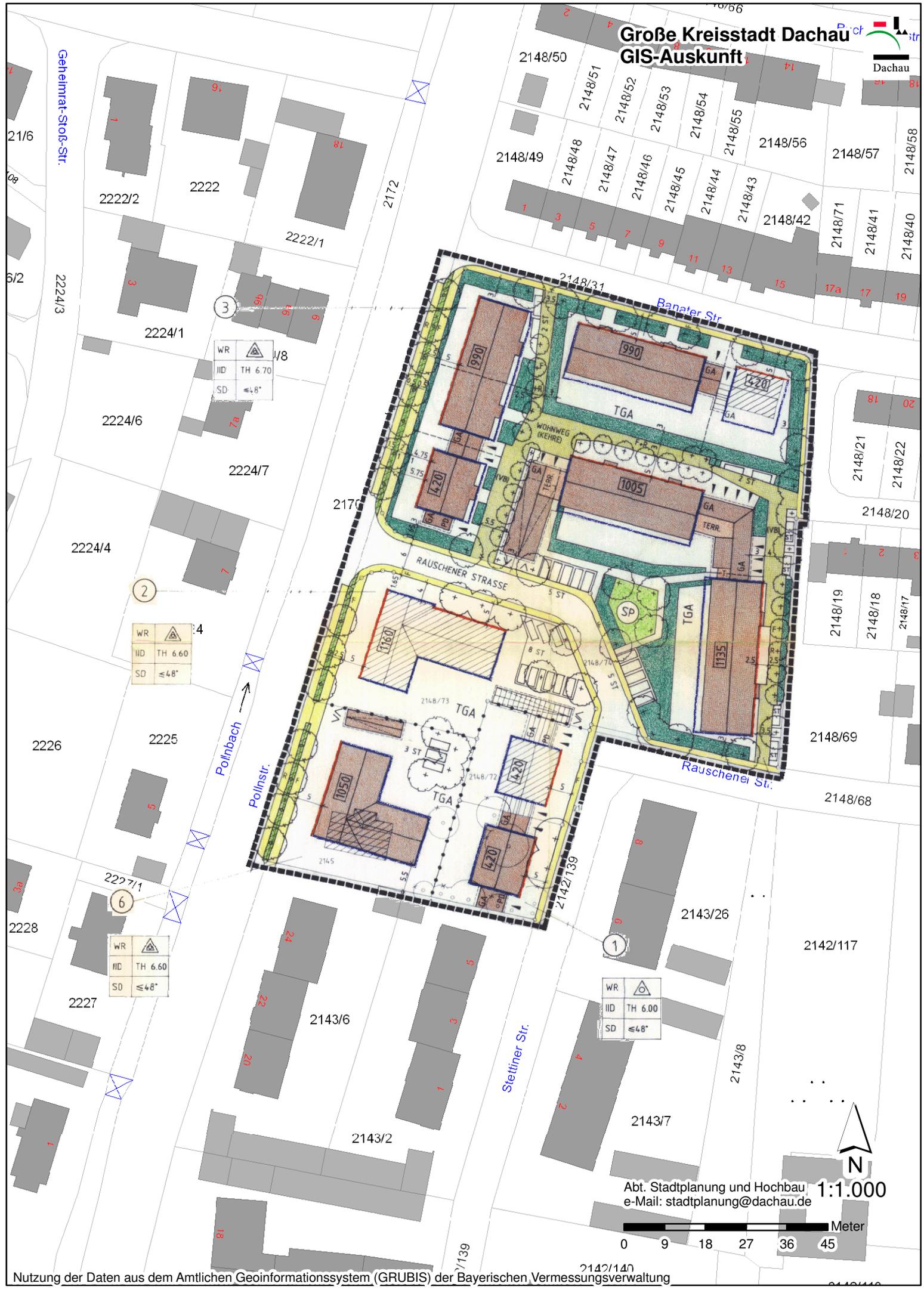
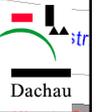
STADT DACHAU  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 47/89  
 POLLN-, BANATER-, RAUSCHENER STRASSE

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

REGIERUNGSBAUMEISTER DIPL.-ING. EMIL KATH ARCH. BAB BRUCKER STR. 77 8060 DACHAU TEL. 72013

PLANUNGSSTAND

08.07.1989  
 26.10.1990  
 26.11.1990  
 16.09.1991  
 11.02.1992



WR	△	1/8
HD	TH	6.70
SD	≤	48°

WR	△	4
HD	TH	6.60
SD	≤	48°

WR	△	1
HD	TH	6.60
SD	≤	48°

WR	△	1
HD	TH	6.00
SD	≤	48°

Abt. Stadtplanung und Hochbau 1:1.000  
e-Mail: stadtplanung@dachau.de

