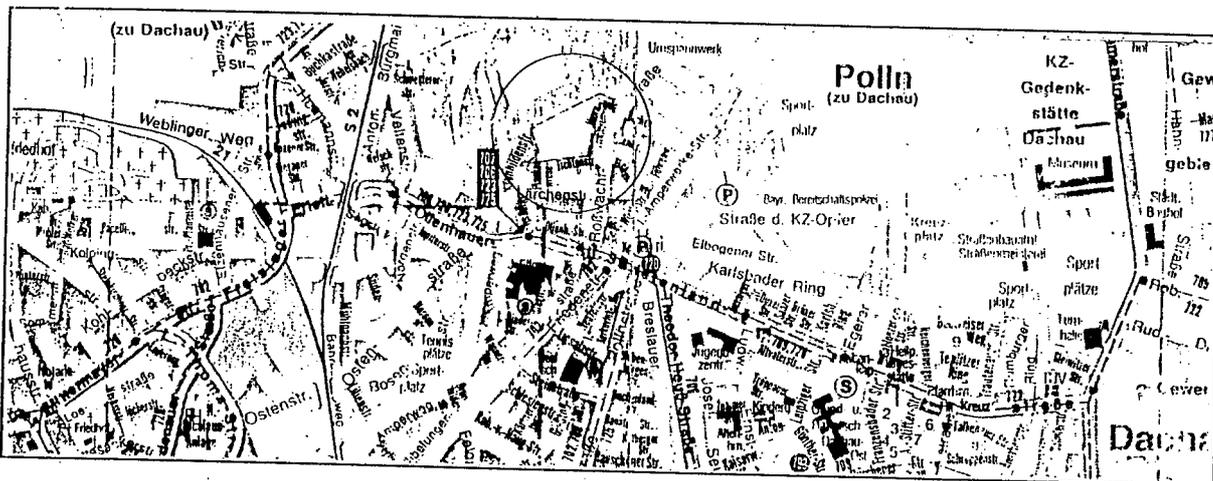


GROSSE KREISSTADT
DACHAU



BEBAUUNGSPLAN
NR. 53/90
mit integrierter Grünordnung
**" PLANKENWIESE /
FICHTENSTR "**

Bebauungsplan Nr. : 53 / 90 Plankenwiese / Fichtenstraße

Die große Kreisstadt DACHAU ERLÄSST AUFGRUND §§ 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.86 (BGBl I S. 2196), in Verbindung mit dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17.5.90 (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 23.1.90 (BGBl I S.132) und der 5.Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzVO 81 -) vom 30.7.81 (BGBl I S.833) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Inhalt:

- A. Festsetzungen durch Planzeichen
- B. Festsetzungen durch Text
- C. Hinweise
- D. Begründung mit statistischen Daten
- E. Verfahrenshinweise

Inkrafttreten des Bebauungsplanes:

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

Planverfasser

t o p o s

Architektur und Stadtplanung

Dipl.Ing. F.Becker-Nickels Architekt DAI

Dipl.Ing. H.E.Steuernagel Architekt BDA

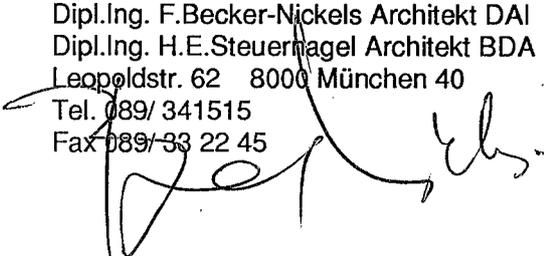
Leopoldstr. 62 8000 München 40

Tel. 089/ 341515

Fax 089/ 33 22 45

Große Kreisstadt
DACHAU

Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister



B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die Bebauungsplanzeichnung (A = Plandarstellung) ist Bestandteil dieser Satzung.

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

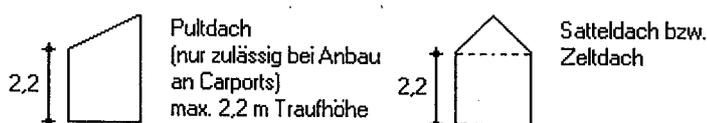
- 1.1 Das Bauland ist nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziff. 2 und § 3 BauNVO als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
- 1.2 Die Zahl der Vollgeschoße wird auf 2 Vollgeschoße festgesetzt.
- 1.3 Die maximal zulässige Geschoßfläche ist durch Planzeichen pro Bauraum festgesetzt.
- 1.4 Die eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten, Nebenfirstrichtungen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.
- 1.5 Bauweise
Es ist offene Bauweise (3 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

2.0 Abstandsflächen

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen Abstandsflächen ergeben, die geringer als die Abstandsflächen nach BayBO, Art. 6 Abs. 4 sind, werden diese für zulässig erklärt.

3.0 Bauliche Nebenanlagen

- 3.1 Zwischen den Terrassen der EG - Wohnungen können gartenseitig bis zu 2,0 m hohe und maximal 3,0 m tiefe Sichtschutzwände als Holzkonstruktion angebracht werden.
- 3.2 Für Fahrräder und Kinderwagen sind erdgeschossige Anbauten zulässig, die gestalterisch an die Hauptgebäude angelehnt werden müssen.
- 3.3 Für die Reihenhäuser im Südwesten ist ein gemeinschaftlicher Müllstandort in baulicher Verbindung mit den Garagenbauten vorzusehen.
- 3.4 Für den Geschoßwohnungsbau im Südosten ist ein gemeinschaftlicher Müllstandort, der baulich in die Tiefgaragenrampe integriert ist, vorzusehen.
- 3.5 Stallungen für Kleintierhaltung sowie Hundezwinger sind nicht zugelassen.
- 3.6 Gartenhäuschen als Holzkonstruktionen mit kleinteiliger Dachdeckung (z.B. Dachziegel, Holzschindeln) mit einer maximalen Gesamtgrundfläche von 6,0 m² sind bei den Reihenhäusern und bei Wohnungsgärten zulässig, soweit sie nach Form und Abmessung den folgenden Schemazeichnungen entsprechen:



- 3.7 Weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden nicht zugelassen.

4.0 Äußere Gestaltung der Wohnbauten und deren Anbauten

4.1 Höhenentwicklung

4.1.1 Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf maximal 0,40 m über der nächstbenachbarten Verkehrsfläche liegen.

4.1.2 Die zulässige Kniestockhöhe darf maximal 0,4 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen an der Außenwand, betragen.

4.2 Fassadengestaltung

4.2.1 Außenwände sind geputzt in hellen Tönen auszuführen. Farbige Behandlung sowie Holzverkleidung ist möglich, soweit 1/4 der Fassadenfläche nicht überschritten wird. Andere Materialien, wie z.B. Waschbeton, Asbestzement- oder Kunststoffplatten sind nicht zulässig.

4.2.2 Balkone

Die Gesamtlänge der Balkone einer Hauswand darf 2/3 der Wandlänge nicht überschreiten. Maximale Breite eines Balkons 4,0 m. Es dürfen maximal 2 Balkone aneinandergesetzt werden. Aneinandergesetzte Balkone sind durch eine Abschirmung aus Holz oder Mauerwerk zu trennen.

4.2.3 Fensterflächen sind zu unterteilen. Ausgenommen sind Fenstergrößen mit einer Glasfläche bis 0,5 m².

4.3 Dachgestaltung

4.3.1 Die zulässige Dachneigung für die Hauptgebäude darf zwischen 44° und 52° liegen. Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung für Anbauten darf zwischen 20° und 45° liegen.

4.3.2 Zulässiges Material für Dachdeckung

Ziegel in Rottönen oder gestalterisch vergleichbare Materialien.

4.3.3 Maximal zulässiger Dachüberstand am Ortgang und Traufe 0,4 m. Größere Dachüberstände in Verbindung mit Balkonen (Balkonüberdachung) sind nur zulässig, wenn Balkon und Dachüberstand konstruktiv miteinander verbunden sind.

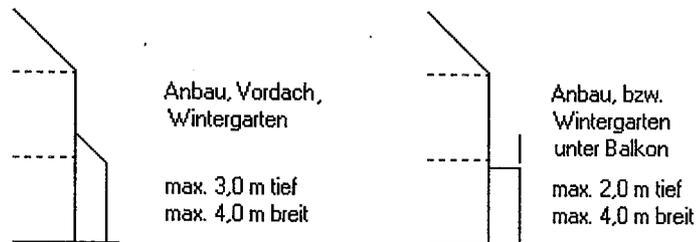
4.3.4 Liegende Dachfenster sind nur auf den nördlichen bzw. östlichen Dachhälften bis maximal 0,7 m² Fensterfläche zulässig.

4.3.5 Dachgauben mit Satteldächern sind bis maximal 1,5 m Breite zulässig. Die Firsthöhe muß mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Der Abstand zur nächsten Gaube muß mindestens 1,0 m betragen. Es darf pro Baukörper nur eine einheitliche Gaubenform ausgeführt werden. Zum Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

4.3.6 Zwerchgiebel mit Satteldächern sind mit einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig. Die Zwerchgiebeldächer sind wie die Hauptdächer zu decken. Die Firste müssen mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen. Der Abstand der Giebel zum Ortgang bzw. untereinander muß mindestens 1,0 m betragen. Innerhalb einer Hausgruppe sind die Zwerchgiebel einheitlich zu gestalten.

4.4 Untergeordnete Anbauten

- 4.4.1 Gartenseitig sind an das Erdgeschoß der Hauptgebäude außerhalb der Baugrenzen untergeordnete Anbauten wie z.B. Erker, Wintergärten und Freisitzüberdachungen möglich, soweit sie als Holz-, Holz-Glas-, Stahl-Glas-Konstruktionen oder in geputztem Mauerwerk ausgeführt sind und nach Abmessung und Form den folgenden Schemazeichnungen entsprechen. Dachdeckung und Dachneigung der Anbauten sind denen der Hauptgebäude anzugleichen.



Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

- 4.4.2 An den Eingangsseiten der Hauptgebäude sind im Bereich der Hauszugänge Vordächer bzw. offene oder geschlossene Windfänge bis zu einer maximalen Breite von 3,0 m und einer Tiefe von 1,5 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie in Holz, Holz-Glas, Stahl-Glas oder geputztem Mauerwerk ausgeführt sind. Innerhalb einer Hausgruppe ist eine einheitliche Gestaltung zu wählen.

4.5 Garagen

- 4.5.1 Doppelstockgaragen sind nicht zulässig.
- 4.5.2 Für Garagen gelten hinsichtlich Material, Dachform und Dacheindeckung die Festsetzungen für die Hauptgebäude, jedoch kann die Dachneigung bis auf 20° reduziert werden.
- 4.5.3 Zwischen den Garagen und den Wohngebäuden sind Verbindungsbauten zulässig.
- 4.5.4 Als Garagentore sind nur Holztore oder mit Holz verschaltete Tore zulässig.
- 4.5.5 Aneinander gebaute Garagen müssen gestalterisch aufeinander abgestimmt werden.
- 4.5.6 Der Gemeinschaftsgaragenhof im Südwesten ist mit der durch Planzeichen 6.3 festgesetzten Mauer in einer Höhe von 2,0 m zu den Wohnungsgärten hin abzuschirmen.

5.0 Tiefgarage und Stellplätze

- 5.1 Garagen und Stellplätze sind nur an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten zulässig.
- Der Stellplatzbedarf ergibt sich aus den Stellplatzrichtlinien der Stadt Dachau.
- 5.2 Zur Vermeidung von Lärmbelastigungen dürfen in die Gebäudeseiten, die direkt an der Tiefgaragenauffahrt geplant sind, keine Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern eingebaut werden.
- 5.3 Zur ausreichenden Entlüftung der Tiefgarage ist eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage vorzusehen.

Die GaV ist voll zu berücksichtigen.

- 5.4 Die von der Entlüftungsanlage erfaßte Abluft ist innenliegend über Dach des geplanten Wohngebäudes in Firstnähe senkrecht nach oben in das Freie zu führen.
- 5.5 Die Tiefgaragenrampe ist lärmschützend zu überdecken.
- 5.6 Die Tiefgaragendecken sind so auszubilden, daß eine spätere Bepflanzung möglich ist (Mindestüberdeckung: 0,60 m).

6.0 Öffentliche Verkehrsflächen

- 6.1 Die Verkehrsberuhigten Wohnstraßen können mit versickerungsfähigem Material (z.B. in Sand verlegtes Pflaster aus Granit oder Betonsteinen) befestigt werden.
- 6.2 Die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum können mit versickerungsfähigem Material (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, fugenweites Pflaster, wassergebundene Decke, Kiesel etc.) befestigt werden.
- 6.3 Die Fuß- und Radwege können durch einen unterschiedlichen Belag mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. in Sand verlegtes Pflaster aus Granit oder Betonsteinen) gestalterisch abgesetzt werden.
- 6.4 Die Fuß- und Radwege in der Mitte des Planungsgebietes, die mit der Gemeinschaftsgrünfläche "Spielwiese" zusammenhängen, können mit einer wassergebundenen Decke versehen werden.

7.0 Einfriedungen

- 7.1 Für die Reihen- und Doppelhausgrundstücke, sowie die Wohnungsgärten sind nur 1,0 m hohe Holzstaketenzäune ohne Sockel zulässig.
Bei offen zu haltenden Vorgärten sind die Zäune in der Hausflucht zu erstellen.
- 7.2 Zwischen den Reihen- und Doppelhaus-, bzw. zwischen den Wohnungsgärten sind Maschendrahtzäune zulässig, die zu hinterpflanzen sind und nicht höher als 1,0 m sein dürfen.
- 7.3 Sockelmauern und Mauern sind nicht zulässig.

8.0 Spielplätze

- 8.1 Im westlichen Teil und in Verbindung mit den Geschoßwohnungen im Südosten des Baugebietes sind Kleinkinderspielplätze zu errichten, die sich in Größe und Ausstattung an die DIN 18 034 halten.
- 8.2 Im nördlichen Bereich ist die private Gemeinschaftsgrünfläche als Spielwiese zu gestalten.
- 8.3 Im Nahbereich der Kinderspielplätze dürfen keine Bepflanzungen verwendet werden, die Giftstoffe enthalten. Die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.6.76 über Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist zu beachten (LUMBL Nr.7/8 vom 27.8.76).

9.0 Grünordnung

- 9.1 Entsprechend dem Planzeichen 5.5 sollen Wohnungsgärten angelegt werden, die von den Bewohnern der Erdgeschoßwohnungen benutzt werden können.
- 9.2 Die mit Planzeichen 6.4 festgesetzte Pergolakonstruktion ist mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu versehen.
- 9.3 Ungegliederte Fassadenflächen des Hauptgebäudes (z.B. fensterlose Stirnfassaden) sind durch Spaliere bzw. Rankgerüste mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 9.4 Die privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht Zufahrten zu Garagen, Hauseingängen und Terrassen sind, zu unterhalten und zu pflegen, sowie gegebenenfalls zu ergänzen.

Zufahrten, Zugänge und Terrassensitzplätze im Freien sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen, wassergebundene Decke, Pflastersteine in Schotterrasen u.a.).

- 9.5 An den festgesetzten Baumstandorten im östlichen, nordwestlichen und südlichen Bereich der Spielwiese sollen Obstbäume gepflanzt werden. Im Bereich des Kinderspielplatzes im Südwesten sind ebenfalls Obstbäume vorzusehen.
- 9.6 Der Wald am Nordrand ist zu erhalten und im Bestand entsprechend zu ergänzen.
- 9.7 Die Standorte der zu pflanzenden Bäume und Sträucher können geringfügig verändert werden, wenn aus verkehrstechnischen oder aus Gründen der Spartenrassen eine Pflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist.
Die Anzahl und Art der Bepflanzung soll dabei im Grundsatz erhalten bleiben.
- 9.8 Für die unter Planzeichen 5.4 zu pflanzenden Bäume sind folgende Baumarten zulässig und werden empfohlen:

Pflanzgröße: Hochstämme mind. 20/25 cm Stammumfang.
Astansatz mind. 2,5 m hoch.
Durchgehende Reihen sind mit der gleichen Art zu bepflanzen.

<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde
<i>Tilia euchlora</i>	-	Krimlinde
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Quercus robur</i>	-	Eiche

Pflanzgröße: Hochstämme und Stammbusche mind. 20/25 cm Stammumfang,
bzw. 450/500 cm Höhe bei Stammbuschen.

<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Quercus robur</i>	-	Eiche
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Ulmus glabra</i>	-	Ulme
<i>Platanus acerifolia</i>	-	Platane
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Buche
<i>Pinus silvestris</i>	-	Kiefer

- 9.9 Für die unter Planzeichen 5.6 zu pflanzenden Sträucher sind folgende Strauarten zulässig und werden empfohlen:

Pflanzgrößen: mind. 2x verpflanzt, 80/100 cm
Pflanzdichte: mind. 1 Gehölz / m²

Amelanchier laevis	-	Felsenbirne
Cornus in Arten	-	Hartriegel
Forsythia in Sorten	-	Goldglöckchen
Ribes in Sorten	-	Johannisbeere
Syringa in Sorten	-	Flieder
Rosa in Sorten	-	Rosen
Philadelphus in Sorten	-	Pfeifenstrauch
Spirea in Sorten	-	Spierstrauch
Weigela in Sorten	-	Weigeliae

- 9.10 Für die unter Planzeichen 5.8 zu pflanzenden Hecken sind folgende Heckenarten zulässig und werden empfohlen:

Pflanzgröße: mind. 100/125 cm
Pflanzdichte: mind. 3,5 Pflanzen / m

Fagus sylvatica	-	Buche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Korneikirsche
Acer campestre	-	Feldahorn
Ligustrum vulgare	-	Rainweide

- 9.11 Für die unter Planzeichen 5.9 zu pflanzenden Rank-, Schling- und Kletterpflanzen sind folgende Arten zulässig und werden empfohlen:

Pflanzdichte: mind. 1 Pflanze / 3 m Wand

Hedera helix	-	Efeu
Parthenocissus tricuspidata " Veitchii "	-	Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	-	Kletter-Hortensie
Euonymus fortunei in Sorten	-	Kriechspindel
Vitis coignetiae	-	Scharlach-Wein

D. BEGRÜNDUNG MIT STATISTISCHEN DATEN

1. Anlaß : Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Große Kreisstadt Dachau beabsichtigt mit diesem Bebauungsplan die Fläche der Plankenwiese entsprechend den Zielvorstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes abzurunden und eine "städtebauliche Einheit" am Amperwald zu entwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt und mittig durch eine Grünfläche gegliedert.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen, hier insbesondere für verdichteten Eigenheimbau sowie Geschößwohnungsbau. Daher wird das BauGB - Maßnahmen 6 - angewendet.

2. Leitvorstellungen der Bebauungsplanung

Der stadtlandschaftlichen Planung für diesen Bereich liegen folgende Leitvorstellungen zugrunde:

>

Entwicklung eines stadtlandschaftlichen Konzeptes, das zwischen den vorhandenen Bereichen mit überwiegend Einfamilienhäusern und der ausgeprägten Waldrandsituation vermittelt.

>

Sichern der Wahrnehmbarkeit und Erlebbarkeit der Waldrandsituation und ihrer unmittelbaren Naherholungsfunktion

>

Bewahren von Baumbestand und Grünflächen entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und dem 3. Stadtentwicklungsplan.

>

Mäßig verdichtete, kleinteilige Bebauung mit maßvoller Höhenentwicklung und bereichertypischer Dachlandschaft (Satteldächer)

- > Mischung der Wohnformen zwischen Doppel-, Reihenhäusern und kleinteiligem Geschößwohnungsbau, um ein den verschiedenen Bedürfnissen angepaßtes Wohnangebot zu ermöglichen
- > Verkehrsberuhigung mit Vorrang für Fußgänger
- > Entwickeln eines hochwertigen Wohnumfeldes mit Aufenthaltstfunktion für Kinder und Bewohner
- > Starke Durchgrünung des Neubaugebietes unter Bewahren wichtiger Bestandselemente und optischer Bezüge
- > Das Umfeld und die Gärten der Bewohner möglichst wenig belastende Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Garagenhöfe, Tiefgaragen)
- > Wirkungsvolle und den Stadtraum unterstreichende Integration der Grünordnung, die zusammen mit der städtebaulichen Anordnung ein eigenständiges stadtlandschaftliches Quartier entwickelt, von dem auch die vorhandenen Nachbarbebauungen profitieren können.

3. Örtliche Gegebenheiten

Das Grundstück vor dem landschaftsbildprägenden Waldrand ist als Wiese derzeit bis auf zwei Gebäude im Nordosten unbebaut. Einiger Grünbestand ist im Lauf der letzten Jahre im Nordwesten herangewachsen und durchaus in seinen Bäumen als erhaltenswert einzustufen. Größere Bäume im Osten liegen außerhalb des Geltungsbereichs, prägen aber den Bereich.

Im Westen und Südwesten liegen freistehende Einfamilienhäuser, die über die bis an den Geltungsbereich heranreichende Krimhildenstraße erschlossen werden.

Im Nordosten, teilweise im Umgriff liegend, stehen ebenfalls kleinteilige Einfamilienhäuser. Etwas dichter bebaut ist im Südosten der Fichtenstraße, an der Doppelhäuser (E+I+D) stehen, während an der Südostgrenze noch Freiflächen bzw. gering bebaute Grundstücke bestehen. Die Erschließung des Baugebiets ist im Nordwesten, Nordosten, im Süden und im Südosten möglich. Nach Nordosten verläuft ein landwirtschaftlicher Weg.

Der Waldrand im Norden wirkt sehr markant und wertet hier die landschaftsräumliche Situation ganz besonders auf.

4. Stadtlandschaftliche Planung

Die planerische Leitidee ist - ausgehend vom Flächennutzungsplan - vom bestehenden Waldrand einen "grünen Keil" nach Süden bis an die Fichtenstraße freizuhalten, so daß von dort die Sichtbeziehung und fußläufige Erreichbarkeit zum prägenden Waldrand möglich bleibt.

Dieser keilförmige Angerbereich ist Mitte des neuen Wohnquartiers, verstärkt durch die Ausweisung als Spielwiese. Durch Ausweisung öffentlich zugänglicher Fuß- und Radwege ist die Erreichbarkeit dieser schönen Situation gesichert und kann einen Beitrag zu angenehmer Naherholung mit Verzicht auf das Auto leisten.

Die Bebauung markiert traufständig diese grüne Mitte, im Westen viertelkreisförmig gebogen, im Osten in ganz leicht geschwungener Linie. Durch diese Stadtgrundgestaltung und durch die Lücken zwischen den Gebäuden soll der Angerbereich optisch noch erweitert und auch aus der Nachbarschaft wahrnehmbar werden.

Durch die grüne Mitte werden die Gebietsteile und die jeweils angrenzenden bebauten Bereiche miteinander verbunden - gleichzeitig entstehen aber auch zwei durchaus unterschiedlich strukturierte Wohnbaubereiche.

Im Westteil des Bebauungsplanes sind überwiegend Reihenhausergruppen vorgesehen. Diese ordnen sich um eine viertelkreisförmig angelegte neu gebaute verkehrsberuhigte Wohnstraße, die die Krimhildenstraße mit der Fichtenstraße verbindet. Die Straße ist bewußt in unterschiedlichen Breiten gehalten, den mittig querenden Fuß- und Radweg sichert ein zentraler Baum.

Südwestlich davon ist ein Kleinkinderspielplatz vorgesehen, der aus dem bestehenden Grünbestand heraus entwickelt wird. Nur über Fuß- und Radwege sind die südwestlich folgenden Reihenhäuser erschlossen, so daß hier eine autofreie, ruhige Wohnlage entsteht.

Die Garagen für den südwestlichen Teil sind in einem allseitig durch Garagen bzw. Mauern geschlossenen Hof vorgesehen, so daß hier keine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung und ihrer Gärten passiert. Garagen und Stellplätze liegen außerdem direkt den Wohnhäusern an der verkehrsberuhigten Wohnstraße zugeordnet. In dieser Straße sind auch öffentliche Stellplätze vorgesehen, die dicht mit Großbäumen überstellt sind. Um den Stellplatzbedarf zu erfüllen, sind auch für diese Häuser Stellplätze im Garagenhof bzw. in der Tiefgarage unter dem südlichen zentralen Anger erforderlich.

Die Grünordnung unterstreicht in diesem Bereich noch ganz besonders das städtebauliche Gestaltungskonzept: entlang der viertelkreisförmigen Wohnstraße sind Hecken festgesetzt, die den Bogen betonen und gleichzeitig den privaten Reihenhaugarten schützen. Auf der westseite sind Vorgärten festgesetzt, die mit Strauch und Staudenbepflanzungen eine attraktive "Zwischenzone" zwischen der markanten Baugrenze und der Verkehrsfläche schaffen. Die Heckenstruktur setzt sich auch im südwestlichen fahrverkehrsfreien Bereich fort.

Ergänzend zu den zahlreich vorgesehenen Großbaumpflanzungen im öffentlichen Raum sind auch Begrünung der Garagenhofaußenseiten mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen vorzusehen.

Der Bereich östlich des grünen Angers mit der Spielwiese rundet die Bebauung nördlich der Fichtenstraße ab. Zum grünen Anger entsteht ein leicht geschwungener Rand. Die Freiflächen sind dem im südosten schwerpunktmäßig vorgesehenen Geschoßwohnungsbau zugeordnet.

Das Wohnen ist nach Westen ausgerichtet und hat Sichtbeziehungen auf den grünen Anger und den markanten Waldrand. Für spielende Kinder ist hier die Spielwiese ideal; außerdem kann der angrenzende Waldrand mitgenutzt werden, so daß auf übermäßig möblierte Spielplätze verzichtet wird.

Die Geschoßwohnungsbauten passen sich der einheitlichen Höhenentwicklung des neuen Baugebiets an: E + I + Dach. Auch in der Länge nähern sie sich den größeren Reihenhauszeilen.

Für die Bewohner der Erdgeschosse werden direkt zugeordnete Wohnungsgärten ermöglicht, die mit Hecken umpflanzt werden können. Damit wird insbesondere für Familien mit Kindern der notwendige private Freiraum geschaffen. Insgesamt wird dadurch der Wohnwert gesteigert.

Das Parken ist in einer zentralen Tiefgarage vorgesehen. Die Zufahrt von der Fichtenstraße aus ist allseitig umbaut und mit einer pergolaartigen Konstruktion für die geforderte Umgrünung geeignet. Die Erschließung der Wohngebäude im Südosten erfolgt über einen Fuß- und Radweg, der mit der nordöstlichen verkehrsberuhigten Wohnstraße vernetzt. Das Erscheinungsbild dieses Weges prägt die festgesetzte Vorgartenbepflanzung mit Sträuchern und Stauden. Hier im Nordosten sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Die verkehrsberuhigte Erschließungsstraße mit intensiver Großbaumpflanzung endet in einem Wendehammer, an dem auch noch einige Garagen und Stellplätze liegen. Der vorhandene Baubestand kann bestehen bleiben.

Von Nordosten her ist eine Durchlässigkeit zur Spielwiese über zwei Wege mit Großbaumbepflanzung gewährleistet. Die Wiese selbst ist weitgehend von Großbäumen freigehalten, um die Wahrnehmbarkeit des Waldrandes zu sichern.

Die Bäume verdichten sich am Ostrand und nach Süden. Vor dem Geschößwohnungsbau ist ein weiterer Kleinkinderspielplatz vorgesehen.

Die vorhandene Fichtenstraße wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkehrsberuhigt vorgesehen und durch einige in den Straßenraum eingestellte Bäume gegliedert. Auch bietet diese Straße ein Angebot an öffentlichen Besucherstellplätzen. Jeweils drei bis vier Senkrechtstellplätze werden durch Großbaumpflanzung auf Baumtaschen gegliedert.

Es ist Ziel der Grünordnung, den öffentlichen Verkehrsraum deutlich und ortsbildprägend zu begrünen, um durch Bäume das einprägsame und charakteristische städtebauliche Grundgerüst wirkungsvoll - unter ökologischen Aspekten - zu unterstreichen.

5. Infrastruktur

Im Norden des Baugebietes verlaufen ein unterirdische 110 KV-Kabel der Isar-Amper-Werke und ein Abwasserkanal. Die Wohnhaus- bzw. Garagenbebauung ist von diesen Sparten abgerückt.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Wasser sowie die Entsorgung durch Kanalisation und Müllabfuhr sind gesichert.

Die Gasversorgung übernehmen die Stadtwerke München.

6. Belastungen

Die im Gebiet vorhandenen Ablagerungen wurden auf der Grundlage einer Begutachtung festgestellt.

Soweit Auswirkungen zu befürchten waren, wurde der Boden untersucht und geprüft.

Siehe dazu Gutachten Nr. 91 174 vom 11.6.91 und Nr. 91 174a vom 13.1.92 vom Grundbaulabor München GmbH Back und Seydel.

STATISTISCHE DATEN ZUM BEB.PLAN. NR. 53/90

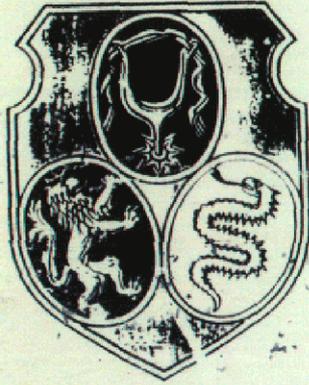
Bruttobauland	21 273 m²
Fuß- und Radweg:	1 800 m ²
Wohnstraßen:	2 800 m ²
bestehender Wald:	720 m ²
Nettobauland:	15 953 m² (ca 75 %)
Anzahl Reihenhäuser (RH):	ca 32 RH
Anzahl Doppelhaushälften (DHH):	ca 16 DHH
Anzahl Einfamilienhäuser (EFH):	ca 2 EFH
Anzahl Wohneinheiten (WE) im Geschößwohnungsbau bei 75 m ² pro WE 1 780 m ² BGF : 75 m ² BGF :	ca 24 WE
Geschoßfläche insgesamt (RH, DHH, EFH, WE):	8 130 m² mit ca 74 Wohneinheiten
Anzahl Garagen (Ga):	36 Ga
Stellplätze in Gemeinschaftsgaragen (GGa):	17 GGa
Private Stellplätze (ST):	39 ST
Öffentliche Parkplätze (P):	33 P
Grundfläche Wohnen:	4 065 m ²
Grundfläche Ga, GGa, TGa, ST:	2 040 m ²
Grundfläche gesamt:	6 105 m²
Grundflächendichte GRZ netto:	ca 0,39 (Baugebiete)
Geschoßflächendichte GFZ netto:	ca 0,51 (Baugebiete)
Einwohnerzuwachs :	ca 200

E. VERFAHRENSHINWEISE

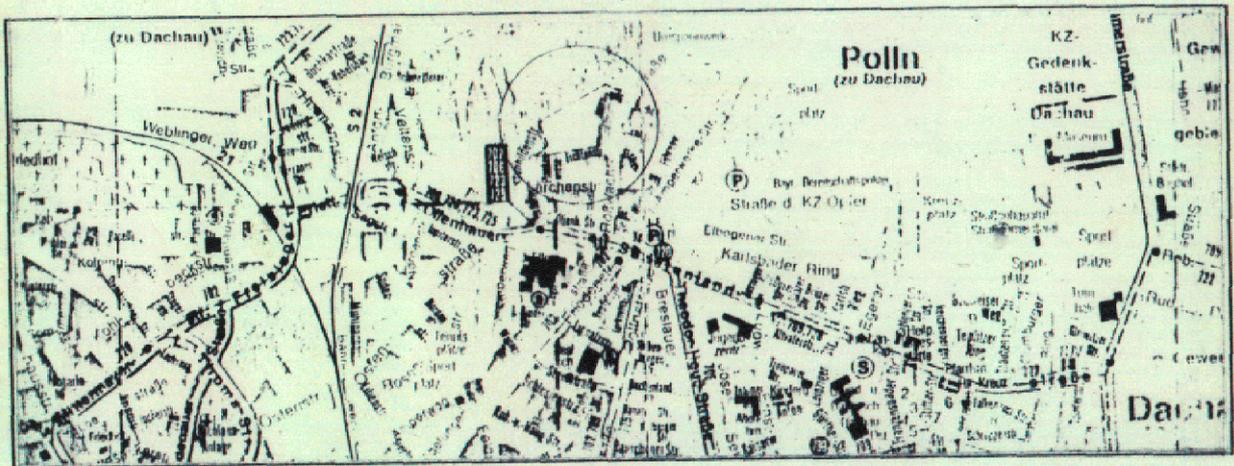
Die Beteiligung nach § 4 BauGB wurde vom <u>04.10.90</u> bis <u>07.11.90</u> durchgeführt. 11. AUG. 1995 Dachau, den Dr. Reitmeier Oberbürgermeister	Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom <u>19.06.90</u> den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. 11. AUG. 1995 Dachau, den Dr. Reitmeier Oberbürgermeister
--	--

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BBauG und § 2 Abs. 3 WoBauErlG vom <u>12.05.92</u> bis <u>12.06.92</u> öffentlich ausgelegt. Die Erörterung nach § 2 Abs. 3 WoBauErlG fand am Statt. 11. AUG. 1995 Dachau, den Dr. Reitmeier Oberbürgermeister	Der Regierung von Oberbayern wurde der Bebauungsplan am <u>25.04.95</u> gemäß § 11 BauGB angezeigt. 11. AUG. 1995 Dachau, den Dr. Reitmeier Oberbürgermeister
--	---

Die Genehmigung und die Auslegung sind am <u>27.07.95</u> ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich. 11. AUG. 1995 Dachau, den Dr. Reitmeier Oberbürgermeister	Verfahrensstand: Genehmigung ^{Anzeige} vermerk der Regierung von Oberbayern: München, <u>25. Aug. 1995</u> Regierung von Oberbayern i. A. <i>Klaus-Peter Schmitt</i> Klaus-Peter Schmitt Ltd. Regierungsdirektor
---	---



GROSSE KREISSTADT DACHAU



BEBAUUNGSPLAN NR. 53/90

mit integrierter Grünordnung

" PLANKENWIESE / FICHTENSTR "

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

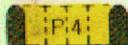
1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereich

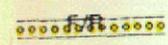
2. Verkehrsflächen

2.1  Straßenbegrenzungslinie

2.2  öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigte Wohnstraße

2.3  Parkplätze für Kfz, z.B. P4

2.4  öffentliches Straßenbegleitgrün

2.5  privater Fuß- und Radweg, für die Öffentlichkeit zugänglich

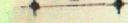
2.6  Straßen- und Wegenetzverflechtung

3. Maß der baulichen Nutzung, Baulinien, Bauweise

3.1  Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II

3.2  Baugrenze

3.3  vorgeschriebene Firstrichtung der Satteldächer

3.4  Vermaßung der Verkehrsflächen in m, z.B. 2

3.5  maximal zulässige Geschoßfläche in m², z.B. 260

4. Garagen und Stellplätze

4.1  Standort für Tiefgarage

4.2		Ausgang Tiefgarage
4.3		Gemeinschaftsgarage
4.4		Zu- und Ausfahrt Tiefgarage
4.5		private Garagen
4.6	ST	private Stellplätze
5.	Grünordnung	
5.1		private Gemeinschaftsgrünfläche
5.2		Kinderspielbereich
5.3		private Wohnungsgärten
5.4		Strauchpflanzungen in Vorgärten
5.5		zu pflanzender Baum
5.6		bestehender Baum mit Artangabe, zu erhalten
5.7		bestehender Baum mit Artangabe, zu beseitigen

Arten der bestehenden
Bäume:

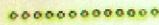
- | | | | |
|------|---------|---|----------|
| (1) | Salix | - | Weide |
| (2) | Salix | - | Weide |
| (3) | Tilia | - | Linde |
| (4) | Tilia | - | Linde |
| (5) | | - | Laubbaum |
| (6) | | - | Laubbaum |
| (7) | | - | Laubbaum |
| (8) | | - | Laubbaum |
| (9) | Betula | - | Birke |
| (10) | Quercus | - | Eiche |
| (11) | Quercus | - | Eiche |
| (12) | Quercus | - | Eiche |
| (13) | Quercus | - | Eiche |
| (14) | Quercus | - | Eiche |
| (15) | Quercus | - | Eiche |
| (16) | Quercus | - | Eiche |
| (17) | Quercus | - | Eiche |
| (18) | Tilia | - | Linde |
| (19) | Quercus | - | Eiche |

5.8



Hecken

5.9



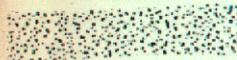
Rank-, Schling- und Kletterpflanzen

5.10



bestehende Strauchpflanzung, zu erhalten

5.11



bestehende Strauchpflanzung, zu entfernen

5.12



bestehender Wald, zu erhalten

5.13



Baumscheibe/Bauminsel

6.

Sonstige Festsetzungen

6.1



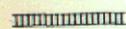
Überbauung, zwingend zu errichten

6.2



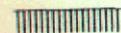
Gebäude für Müll

6.3



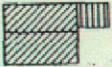
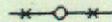
Mauer, zwingend zu errichten

6.4



Pergola

C. HINWEISE

- 7.1 538/3 Flurstücknummer, z.B. 538/3
- 7.2  bestehendes Hauptgebäude mit Nebengebäude und Firstrichtung
- 7.3  bestehende Grundstücksgrenze
- 7.4  Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
- 7.5  Vorschlag für die Teilung von Grundstücken
- 7.6  bestehendes 110 kV Kabel
- 7.7  bestehender Kanal
- 7.8  ~~kein~~ Altlastenverdacht nach Untersuchung dieser Flächen
geändert gem. Bescheid vom 19.07.95
- 7.9  Grenze Landschaftsschutzgebiet
- 7.10 Auf den Grundstücken Fl.Nr. 540/17 und 540/16 ist ein Jugendgästehaus geplant
- 7.11 Die Spielwiese und alle anderen Rasenflächen sollten als magere Wiese mit wenig Substrat angelegt werden.
- 7.12 Jedes Bauvorhaben ist durch eine dichte Wanne gegen auftretendes Grundwasser zu sichern.

Kistler
Hauptsekretär

