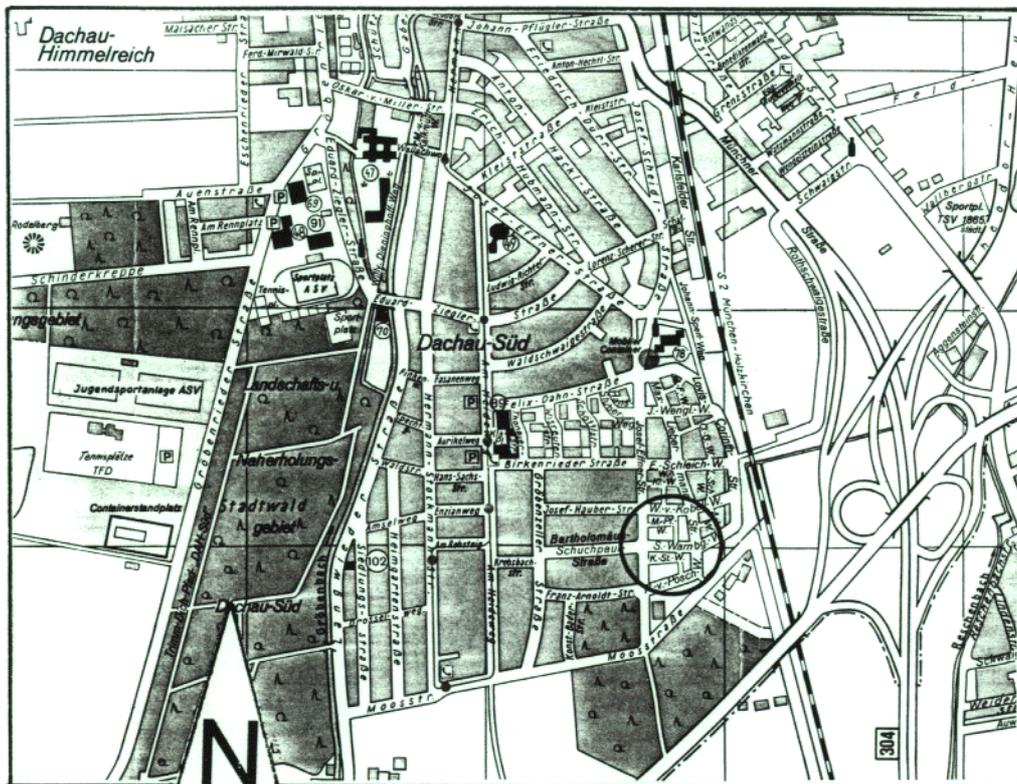




GROSSE KREISSTADT

DACHAU



BEBAUUNGSPLAN

NR. 54/90

"JOSEPH-EFFNER-STR."

BEBAUUNGSPLAN NR.: 54/90 , "JOSEPH - EFFNER - STR."
3. Änderung des Beb.planes Nr. 23/78

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 (BGBI I S. 2196), in Verbindung mit dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17.5.1990 (BGBI 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 23.1.1990 (BGBI I S. 132) und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 (PlanzVO 81) vom 30.7.1981 (BGBI I S. 833) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G .

Inhalt:

- A. Festsetzungen
- B. Hinweise
- C. Begründung
- D. Verfahrenshinweise
- E. Plandarstellung

Inkrafttreten des Bebauungsplans:

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

Planverfasser:

Bernhard Hartmann
Dipl.-Ing. Architekt BDA
Schleißheimer Str. 8c
8060 Dachau

Große Kreisstadt
DACHAU

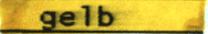
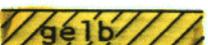
Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

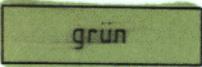
A. F E S T S E T Z U N G E N :

1. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

- 1.1 Die Bebauungsplanzeichnung (E = Plandarstellung) ist Bestandteil dieser Satzung.
- 1.2 Geltungsbereich:
 ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.3 Art der baulichen Nutzung:
 Das Bauland ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Ausnahmen nach §3(3) BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.4 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 23/78 der großen Kreisstadt DACHAU , genehmigt mit RE der Regierung von Oberbayern vom 18.2.1980 ,Nr. 221/1 - 6102 - DAH 3-5, rechtsverbindlich mit der Bekanntmachung am 1.8.1980, werden im räumlichen Geltungsbereich des Beb.plans Nr. 54/90, Fl.Nr. 1435/274 der Gemarkung Dachau, aufgehoben.
- 1.5 Der Grünordnungsplan vom Februar 1979, in der Fassung v. 15.4.1980 ist Bestandteil dieser Satzung und zwingend zu beachten, soweit er durch diese Satzung nicht geändert ist. (Streichen der Mittel- und Kleinbäume im Bereich von Verkehrsflächen und Zufahrten beachten! Siehe hierzu Plandarstellung)
 Zu den einzelnen Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- 1.6 Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nur mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Riesel, Rasenpflaster etc.) befestigt werden.
- 1.7 Für die Einzelbauanträge ist ein geprüfter Schallschutznachweis insbesondere für die Emissionen durch das geplante Parkdeck vorzulegen.
- 1.8 Kniestock max. 0,6 m

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

WR	Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO
SD	Satteldach, Dachneigung ≤ 47 Grad
	Firstrichtung
II + D	Zahl der Vollgeschoße, (z.B. 2 Vollgeschoße und Dachgeschoß, Dachgeschoß = Vollgeschoß)
0,4	Grundflächenzahl (z.B. GRZ max. 0,4)
	Geschoßflächenzahl (z.B. GFZ max. 0,95)
	Baulinie
	Baugrenze
	Aufzuhebende Baulinie
	Aufzuhebende Baugrenze
g	Geschlossene Bauweise
	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Verkehrsflächen
	Beschränkt öffentliche Verkehrsflächen (Nur für private Zufahrten und in Notfällen befahrbar)
	Aufzuhebende Verkehrsflächen
	Nicht zu pflanzende Bäume

P	Öffentliche Parkplätze
<u>STP</u>	Stellplätze
<u>GSTP</u>	Gemeinschaftsstellplätze (Parkdeck)
	Rampe, Überdacht und seitlich geschlossen
	Durchgang
	Trafostation
	Müllentsorgung
KSP	Kinderspielplatz
	Festzusetzende Maßzahl
	Grünfläche als Gemeinschaftsanlage
Gf1 800 m ²	max. überbaubare Grundfläche = 800 m ²
TH 5,0 m	Traufhöhe max. 5,0 m
DN max 12°	max. Dachneigung 12°
B. HINWEISE:	
	Bestehende Gebäude
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Baukörper mit Hauszugang
1435/274	Flurstücksnummer
	Bezeichnung der Teilgebiete (Bauquartiere)
PW	Privatweg
3	Hinweisende Maßzahl (z.B. 3 m)

C. B E G R Ü N D U N G :

Bebauungsplan 54/90 "Joseph-Effner-Str.", (3. Änderung des
Bebauungsplanes 23/78
Änderungsbereich: Wilhelm-von-Kobell-Weg, Max-Liebermann-Str.,
Simon-Warnberger-Weg.

1. AUSGANGSLAGE:

Der seit dem 1.8.1980 rechtsverbindliche Bebauungsplan 23/78 ist entsprechend den baulichen und sonstigen Festsetzungen überwiegend vollzogen.

Im Bauquartier G, (Bereich Wilhelm-von-Kobell-Weg, Max-Liebermann-Str., Simon-Warnberger-Weg) ist aufgrund der veränderten Anforderungen und Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt geplant, Sozialwohnungen, (2, 3 und 4 - Zimmerwohnungen) zu errichten. Entsprechend dem bisherigen Vollzug des Bebauungsplans ist es erforderlich, für den jetzt vorliegenden dringenden Wohnbedarf der Stadt an preiswerten und ausreichend großen Sozialwohnungen nach dem 1. Förderungsweg eine realistische Konzeption zu finden.

Aufgrund des vorliegenden dringenden Wohnbedarfs hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dachau beschlossen, den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 23/78 in Verbindung mit dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz zu ändern.

Unter Wertung aller Belange ist die durch die Änderung erreichte Verdichtung vertretbar.

Eine wesentliche Erhöhung des Bedarfs an Kindergarten- und Schulplätzen ergibt sich dadurch nicht. Darüberhinaus wird den grundsätzlichen Erfordernissen nach Kindergartenplätzen durch die zur Zeit laufende Planung eines neuen Kindergartens in Dachau Süd und dessen Fertigstellung ca. Ende 1990 voll entsprochen.

2. BEBBAUUNGSPLANENTWURF:

Der Bebauungsplan Nr. 54/90 enthält die für die vorliegende Planungsabsicht geänderten Baulinien, Baugrenzen und Wegeführungen, sowie die auch städtebaulich wünschenswerte Zusammenfassung der Stellplätze in einem Parkdeck.

Die stark gegliederten Baukörper des Bebauungsplans 23/78 werden zugunsten baulich geschlossener, wirtschaftlich zu errichtender und für den Bedarf des Sozialen Wohnungsbaus geeigneter und förderungsfähiger Baukörper geändert.

Die damit verbundene Verlagerung des Baurechts erfordert ein Gebäude größerer Höhenentwicklung an der Kreuzung Max-Liebermann-Str./Simon-Warnberger-Weg. Diese Lösung ist auch städtebaulich wünschenswert. Das dreigeschossige Gebäude ist eine Bereicherung für das Baugebiet und wertet es auf. Es dient der Orientierung und hat für die bestehende Bebauung keinerlei Nachteile. Besonnung, Belichtung und Belüftung sind gewährleistet. Nachbarschützende Abstandsflächen werden nicht im entferntesten durch die geplanten Baumaßnahmen berührt.

Das überplante Gebiet ist gut für den sozialen Wohnungsbau geeignet und durch die Joseph-Effner-Str. ausreichend erschlossen, deren Kapazität auch nicht in Zweifel gezogen werden kann.

3. PARKDECK:

Eine flächensparende Lösung für den Stellplatzbedarf wird mit der Errichtung eines Parkdecks erreicht; zugleich schirmt es den Grünbereich im Inneren des Quartiers von Emissionen der Joseph-Effner-Str. ab. Eventuell auftretende Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnungen durch das Parkdeck bzw. den dadurch ablaufenden Verkehr sind durch eine schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit den Einzelbauanträgen zu untersuchen. Hier können Probleme auch im Zusammenhang mit der Situierung der Aufenthaltsräume erörtert und gelöst werden.

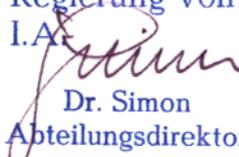
Eine Tiefgarage konnte nicht in Betracht kommen, da sie eine Unterbauung fast des ganzen Grundstücks bedeuten würde. Auch wäre deren Finanzierung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus nur bedingt möglich. Durch die Stapelung der Stellplätze in einem Parkdeck wird ein Innenhof geschaffen, der für die neu entstehende Wohnanlage von großer Bedeutung ist.

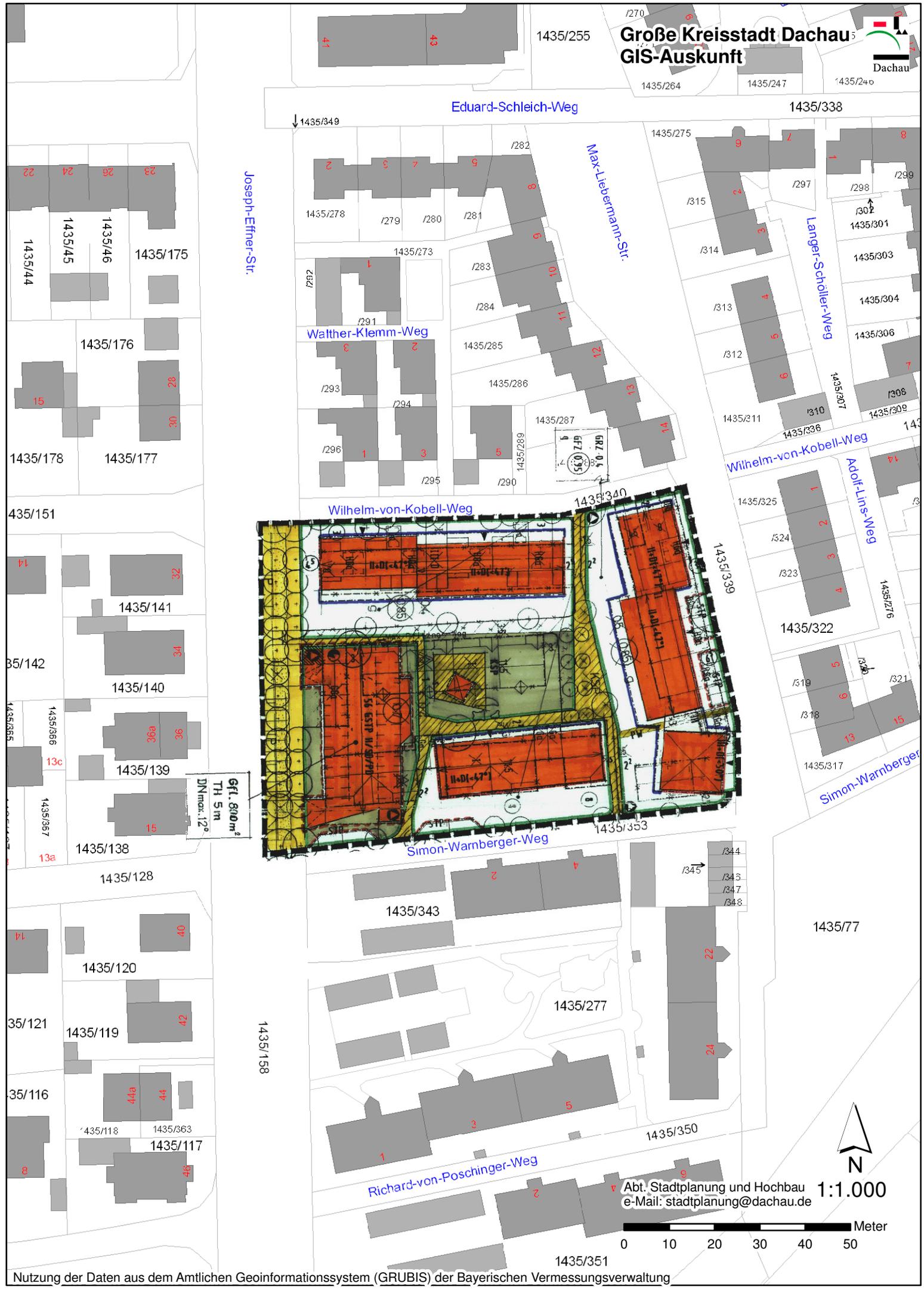
Die Zufahrt des Parkdecks von der Joseph-Effner-Str. wird als sinnvoll angesehen. Eine Verlegung der Zufahrt in eine Nebenstraße würde in diesen Bereichen zusätzliche Emissionen entstehen lassen.

4. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN:

Bruttowohnbauland	6900 m ²	(0,69 ha)
Verkehrsfläche	1000 m ²	
Baugrundstück §19 BauNVO	5900 m ²	(0,59 ha)
Erreichbare Grundfläche	1789 m ²	
Erreichbare Geschoßfläche	5485 m ²	
(Dachgeschoß = Vollgeschoß)		
GFZ max.	0,93	
GRZ max.	0,30	
Wohneinheiten (ca.)	58	84 WoE/ha (Brutto)
Einwohner (ca.)	175	254 EW/ha (Brutto)

D: VERFAHRENSHINWEISE:

<p>Die Beteiligung nach § 4 BauGB wurde vom 16.10.91 bis 6.11.91 durchgeführt.</p> <p>Dachau, den 11.2.1992</p> <p>Dr. Reitmeier Oberbürgermeister</p>	<p>Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 03.12.1991 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Dachau, den 11.2.1992</p> <p>Dr. Reitmeier Oberbürgermeister</p>
<p>Der Entwurf d. Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB und § 2 Abs.3 WoBauErlG von 23.10. - 6.11.91 öffentlich ausgelegt. Die Erörterung nach § 2 Abs.3 WoBauErlG fand am 12.12.90 statt.</p> <p>Dachau, den 11.2.1992</p> <p>Dr. Reitmeier Oberbürgermeister</p>	<p>Der Regierung von Oberbayern wurde der Bebauungsplan am 13.2.92 gemäß § 11 BauGB angezeigt.</p> <p>Dachau, den 13.2.1992</p> <p>Dr. Reitmeier Oberbürgermeister</p>
<p>Die Genehmigung und die Auslegung sind am 20. März 1992 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich.</p> <p>Dachau, den 23.03.1992</p> <p>Dr. Reitmeier Oberbürgermeister</p>	<p>Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 08.03.1992, Az. 221/11-4160-DACH-3-1 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.</p> <p>Regierung von Oberbayern I.A.  Dr. Simon Abteilungsdirektor</p> 



Gfl. 800m²
TH 5m
DN max. 12°

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

