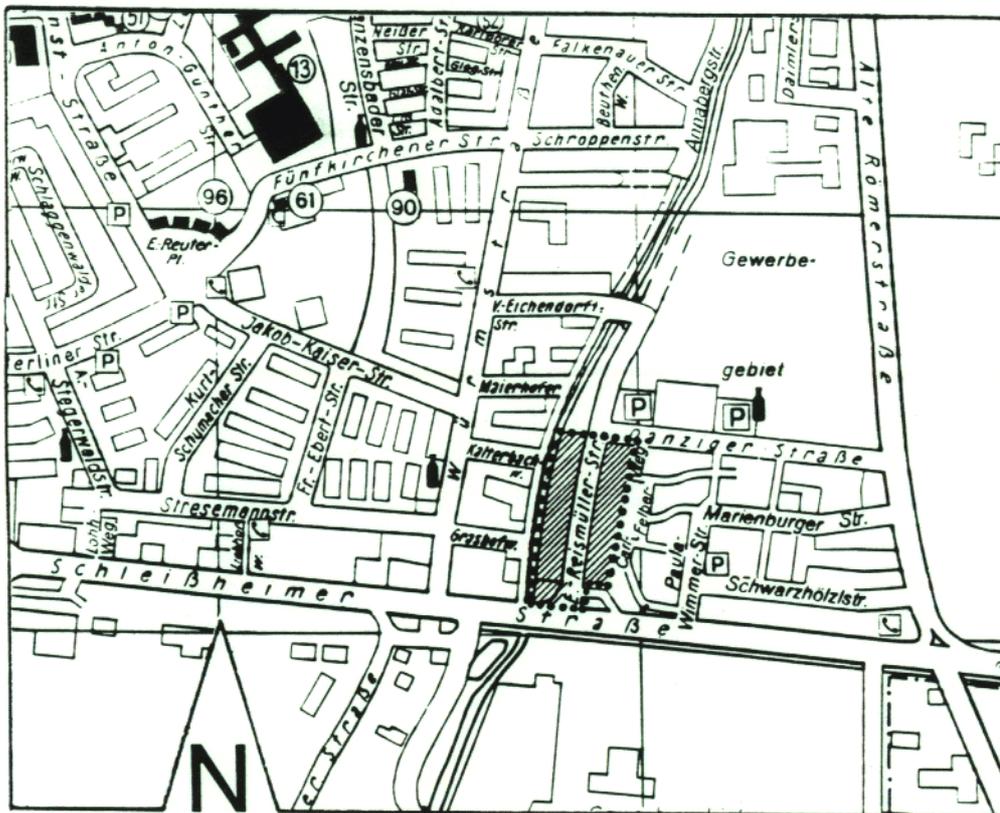


GROSSE KREISSTADT
DACHAU



BEBAUUNGSPLAN

NR. 56/90

ERASMUS-REISMÜLLER-STR.

BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNGSPLAN, Nr. 56/90

" ERASMUS - REISMÜLLER - STR."

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 17.5.1990 (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 23.1.1990 (BGBl I S. 132) und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 (PlanzVO 81) vom 30.7.1981 (BGBl I S. 833) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Inhalt:

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

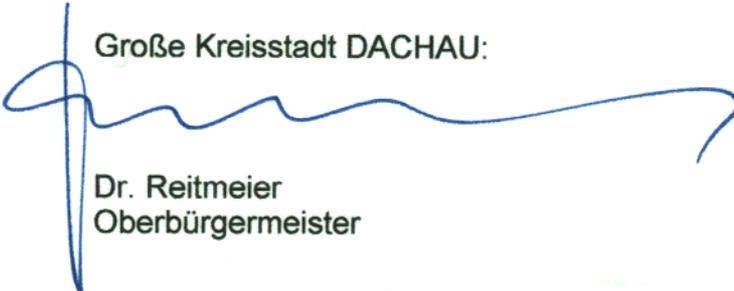
Inkrafttreten des Bebauungsplans:

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

Planverfasser:


Stadt Dachau
Stadtbauamt, Stadtplanung

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:

1.2.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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. Im Süden des Plangebiets, entlang der Schleißheimer Str., ist nach § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.4 Maß der baulichen Nutzung:

0,6 Grundflächenzahl, z.B. 0,6

 Geschoßflächenzahl, z.B. 0,8

1.5 Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nur mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Riesel, Rasenpflaster etc.) befestigt werden.

1.6 In den Bauquartieren  +  ist ein Ausbau der Dachgeschoße nicht zulässig. Kniestock ist nicht zulässig.

1.7 Im Bauquartier  ist ein Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig. Kniestock ist nicht zulässig.

1.8 Nebengebäude, Garagen, die Trafostation und überdachte Rampen zu den Tiefgaragen werden zwingend festgesetzt in erdgeschoßiger Bauweise mit Sattel- bzw. mit Pultdächern. Dacheindeckung wie Hauptgebäude.

1.9 Soweit sich bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als nach Art. 6 und 7 BayBO zulässig, werden diese ausdrücklich zugelassen.

1.10 Höhenlage der Fußbodenoberkante (FOK) maximal 30 cm über Strassenoberkante (Gehwegeanschnitt).

1.11 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN:

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

1.12 BEGRÜNUNG:

- 1.12.1 Der vorhandene Gehölzbestand, auch an der Würm (Obstgehölze und größere Einzelbäume) ist zu schützen und zu erhalten.
- 1.12.2 Alle Freiflächen sind zu begrünen. Es sollen vorwiegend heimische, standortgerechte Bäume (z.B. Linde, Ahorn, Eiche, Erle, Esche, Birke und alle Arten von Obstbäumen) und Sträucher (z.B. Haselnuß, Liguster, Heckenrose, Kornelkirsche usw.) verwendet werden. Entlang der Westseite sind nur heimische Arten zu verwenden.
- 1.12.3 Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, der auch den Bestand an Gehölzen und Bäumen darstellt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

| | |
|-----|--|
| WR | Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO |
| WA | Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO |
| SD | Satteldach |
| 25° | Dachneigung, z.B. 25 Grad |

 Firstrichtung

III Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

II + D Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze,
(z.B. 2 Vollgeschoße und Dachgeschoß,
Dachgeschoß = Vollgeschoß)

0,6 Grundflächenzahl (z.B. GRZ max. 0,6)

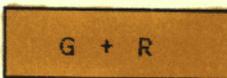
 Geschoßflächenzahl (z.B. GFZ max. 0,8)

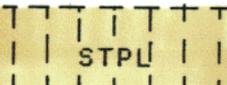
 Baulinie

 Baugrenze

 Straßenbegrenzungslinie

 Öffentliche Verkehrsflächen

 Beschränkt öffentliche Verkehrsflächen für Geh- und Radweg

 Stellplätze

 Tiefgarage als Gemeinschaftsanlage

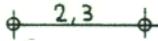
 Rampe, überdacht und seitlich geschlossen



Müllentsorgung



Kinderspielplatz



Festzusetzende Maßzahl, z.B. 2,3m



Vorhandene Großbäume an der Ostgrenze zu erhalten



Bäume auf privaten Flächen zu pflanzen als hochstämmige einheimische Arten. (s. 1.12)
Mindestpflanzgröße 18-20 cm Stammumfang

8. HINWEISE:



Bestehenbleibende Gebäude



Abzubrechende Gebäude



Bestehenbleibende Grundstücksgrenzen



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Baukörper

z.B. 573/6

Flurstücksnummer

z.B. 1

Bezeichnung der Teilgebiete (Bauquartiere)

PW

Privatweg



Zufahrt



Sträucher



Böschung



Vorhandene Fahrbahnbegrenzung

F

Feuerwehrezufahrt

C. BEGRÜNDUNG:

1. Grundlagen:

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet und im Süden (entlang der Schleißheimer Str.) als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Rechtsverbindliche oder übergeleitete Bebauungspläne liegen für das überplante Gebiet nicht vor.

Es grenzt östlich der Bebauungsplan Nr. 22/77 an. Das Plangebiet fügt sich ortsplanerisch in die Umgebung ein.

2. Bestand:

Das Gebiet ist teilweise mit einfachen Wohn- und Behelfsbauten bebaut. Diese sollen abgebrochen werden, da sie nicht mehr sanierungsfähig sind.

Das Gelände ist eben. Die Erschließung ist über die Erasmus - Reismüller - Str. gegeben.

Erhaltenswerter Baumbestand ist an der Ostseite vorhanden. Er ist in die Plankonzeption aufgenommen und als erhaltenswert festgesetzt.

Das Gelände ist Privatbesitz bis auf die Straßenfläche.

3. Planungsziele:

Mit der Schaffung von Baurecht im vorliegenden Baugebiet soll dem dringenden Wohnraumbedarf in der Stadt Dachau und insbesondere für die Arbeitnehmer des Grundeigentümers, die zum Teil in den jetzt vorhandenen Behelfsheimen untergebracht sind, Rechnung getragen werden.

Der Stadtrat der Stadt Dachau hat deshalb in seiner Sitzung am 4.12.90 beschlossen, ein beschleunigtes Aufstellungsverfahren nach dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz durchzuführen.

Es soll ausschließlich Wohnbebauung verwirklicht werden. Höhenentwicklung und Maß der Nutzung orientieren sich an der umgebenden Bebauung und den Möglichkeiten, dem dringenden Wohnbedarf nachzukommen.

Entsprechend den Zielen der Stadt Dachau, die Bachufer der Öffentlichkeit zugänglich und betretbar zu machen, wird entlang der Würm ein kombinierten Geh- und Radweg festgesetzt.

4. Grünordnung und Stellplätze:

Die Festsetzungen zu Baumbestand, Baum- und Strauchpflanzungen sowie zu Spiel- und PKW - Stellplätzen sollen ein durchgrüntes Freiflächensystem zur gemeinschaftlichen und privaten Nutzung entstehen lassen. Oberirdische Stellplätze bleiben auf den Bedarf an Besucherstellplätze beschränkt. Die den Wohnungen zugeordneten Stellplätze werden in Gemeinschaftstiefgaragen untergebracht. Die Zahl der erf. Stellplätze ist nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Dachau vom 29.4.1992 zu ermitteln.

5. Technische und ökologische Voraussetzungen:

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Belange des Brandschutzes (Feuerwehrranfahrszonen) sind bei der Planung berücksichtigt worden.
 Altlasten sind nach Aktenlage der Stadt nicht bekannt.
 Lärmbeeinträchtigungen entlang der Schleißheimer Str. sind für das angrenzende allgemeine Wohngebiet nicht gegeben.

6. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit:

Da die Erasmus - Reismüller - Str. entgeltig ausgebaut ist, werden auf die Stadt nur unwesentliche Kosten zukommen.
 Die Planung ist somit als ausgesprochen kostengünstig anzusehen.
 Folgeverfahren wie Umlagen oder Enteignungsverfahren sind nicht zu erwarten.

7. Planungsstatistische Zahlen:

Nettowohnbauland einschließlich der öffentlich zu widmenden Wege:

| | |
|---------------------------|---------------------------|
| Baugebiet WEST [1]+[3] | ca. 6.600 m ² |
| Baugebiet OST [2] | ca. 4.760 m ² |
| Summe: | ca. 11.360 m ² |
| Summe der max. Geschoßfl. | 8.610 m ² |
| GFZ (Im Mittel) | 0,76 |

Erreichbare Wohneinheiten:

| | |
|---|------------|
| Baugebiet WEST [WR 1]+[WA 3] | ca. 65 WE |
| Baugebiet OST [WR 2] | ca. 40 WE |
| Summe: | ca. 105 WE |
| Einwohnerzahl: | ca. 260 E |
| Derzeit in Einfach- und Beihilfswohnungen untergebracht | ca. 85 E |
| Einwohnerzuwachs | ca. 175 E |

D: VERFAHRENSHINWEISE:

| | |
|--|---|
| <p>Die Beteiligung nach § 4 BauGB wurde vom 18. Mai 1991 bis 08. Juni 1991 durchgeführt.</p> <p>Dachau, den 04. März 1993</p> <p>Dr. Reitmeier Oberbürgermeister</p> | <p>Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 05. Mai 1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Dachau, den 04. März 1993</p> <p>Dr. Reitmeier Oberbürgermeister</p> |
| <p>Der Entwurf d. Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BBauG und § 2 Abs.3 WoBauErlG vom 18. Mai 1991 - 08. Juni 1991 öffentlich ausgelegt. Die Erörterung nach § 2 Abs.3 WoBauErlG fand am 05. Juni 1991 statt.</p> <p>Dachau, den 04. März 1993</p> <p>Dr. Reitmeier Oberbürgermeister</p> | <p>Der Regierung von Oberbayern wurde der Bebauungsplan am 20. Jan. 1993 gemäß § 11 BauGB angezeigt.</p> <p>Dachau, den 04. März 1993</p> <p>Dr. Reitmeier Oberbürgermeister</p> |
| <p>Die Genehmigung und die Auslegung sind am 18. Feb. 1993 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich.</p> <p>Dachau, den 04. März 1993</p> <p>Dr. Reitmeier Oberbürgermeister</p> | <p>Verfahrensstand: Genehmigungsvermerk der Regierung von Oberbayern:</p> <p>München, 23. März 1993</p> <p>Regierung von Oberbayern I. A.</p> <p><i>Klaus-Peter Schmitt</i> Klaus-Peter Schmitt Regierungsdirektor</p>  |



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

1:1.000

