

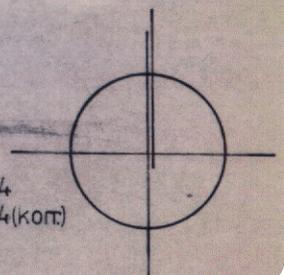
STADT DACHAU
BEBAUUNGSPLAN NR. 74/94
'GRÖBENRIEDER STRASSE'

M 1 : 500

STADTBAUAMT
DACHAU

gez. Wäsler
Abt. Stadtplanung II

STAND 11.07.94
19.08.94 (Korr.)





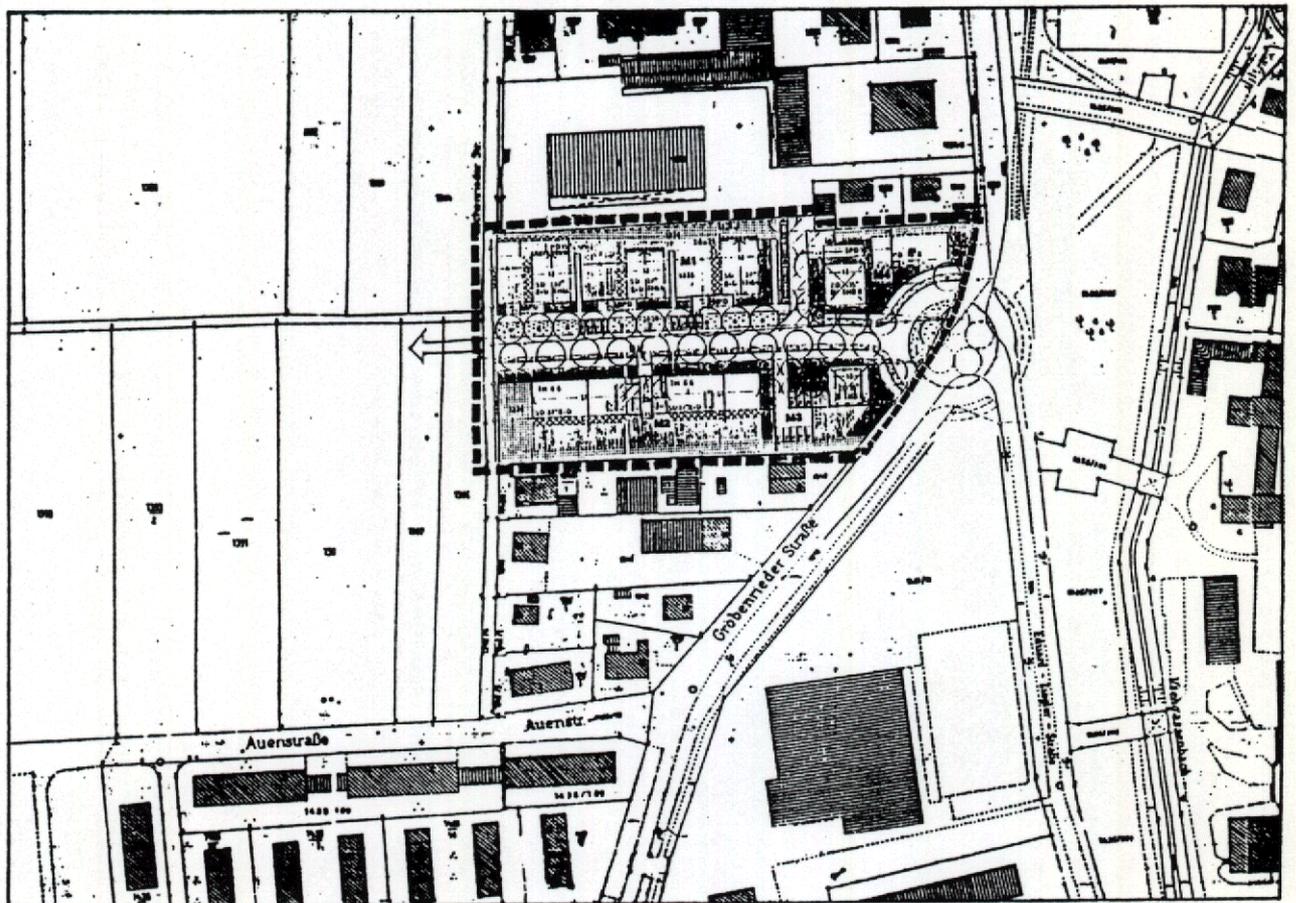
**GROSSE KREISSTADT
DACHAU**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 74/94
(1. Änderung von Nr. 62/91)
"GRÖBENRIEDER STRASSE"**



**GROSSE KREISSTADT
DACHAU**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 74/94
"GRÖBENRIEDER STRASSE"**

(1. Änderung auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 62/91,
Entwurfsverfasser Dipl.-Ing. Architekt Bernhard Landbrecht)

STADT DACHAU BEBAUUNGSPLAN/GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 74/94
"GRÖBENRIEDER STRASSE"

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Verfahrensvermerke**
2. **Plandarstellungen**
 - 2.1. Lageplan
 - 2.2. Regelschnitt
3. **Festsetzungen durch Planzeichen**
4. **Hinweise durch Planzeichen**
5. **Textliche Festsetzungen und Hinweise**
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung
 - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Höhen
 - 5.4. Dächer
 - 5.5. Konstruktion und Gestaltung
 - 5.6. Anbauten
 - 5.7. Einfriedungen
 - 5.8. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen
 - 5.9. Nebenanlagen, Sonstiges
 - 5.10. Feuerstätten
 - 5.11. Grünordnung
6. **Begründung**

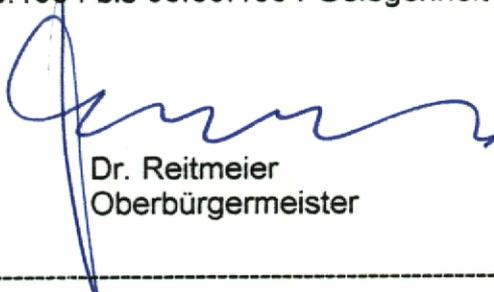
1. VERFAHRENSHINWEISE:

2

- 1.1 Der Stadtrat hat am 12.07.1994 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62/91 nach dem vereinfachten Verfahren § 13 BauGB beschlossen.
-

- 1.2 Den Betroffenen wurde vom 09.08.1994 bis 06.09.1994 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Dachau, den 21.10.1994



Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

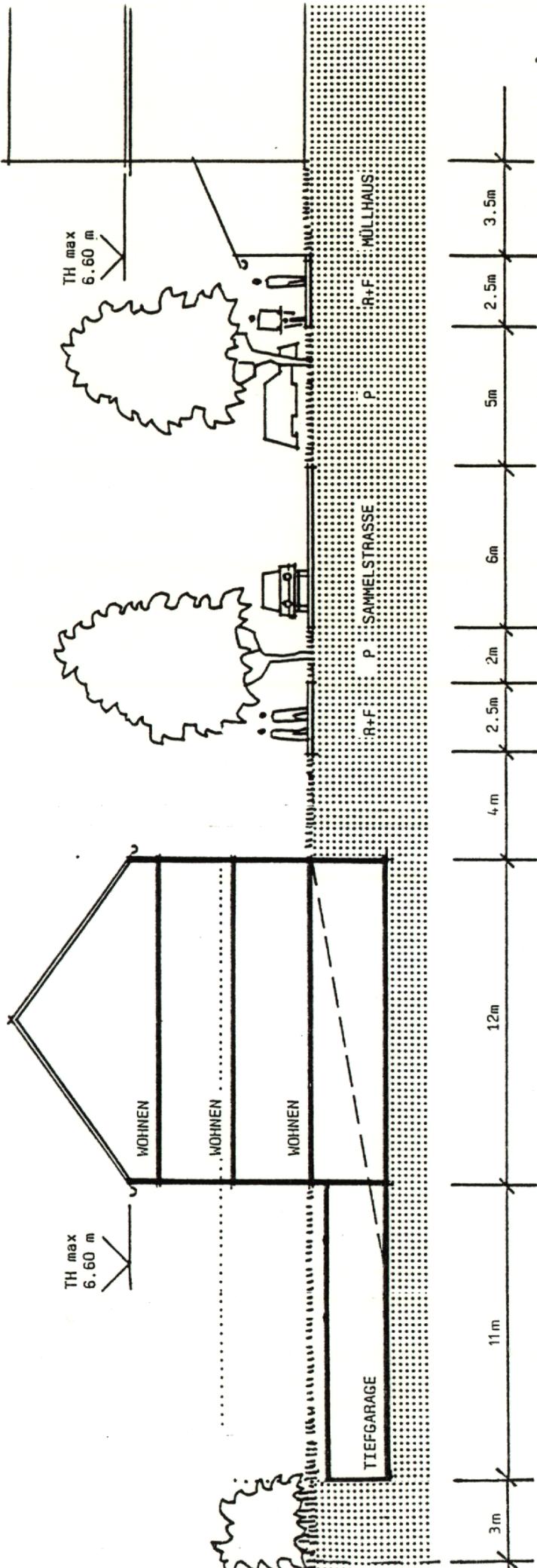
- 1.3 Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 04.10.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dachau, den 21.10.1994



Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

- 1.4 Der Satzungsbeschluß wurde am 15/16.10.1994 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.



STADT DACHAU

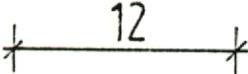
BEBAUUNGSPLAN NR. 74/94
GRÖBENRIEDER STRASSE

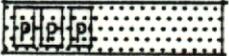
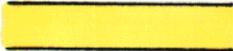
2.2. REGELSCHNITT M 1/200

1. Änderung auf der Grundlage
des Bebauungsplanes Nr. 62/91,
Dipl.-Ing. Architekt Bernhard Landbrecht

Stand: 19.08.1994 Stadtbauamt Dachau
Abt. Stadtplanung II

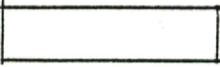
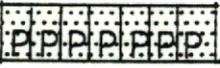
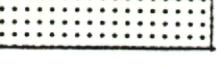
3. Festsetzungen durch Planzeichen

- | | | |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1. |  | Grenze des Geltungsbereiches |
| 3.2. | | Art der baulichen Nutzung |
| 3.2.1. | MI | Mischgebiet nach § 6 BauNVO;
Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 sind nicht
zugelassen;
die normalerweise zugelassenen Nutzungen nach
§ 6 Abs. 2, Nr. 5,6 und 7 sind nur ausnahmsweise
zugelassen. |
| 3.2.2. | MI 1 | Bauquartier, z.B. MI 1 |
| 3.2.3. |  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen |
| 3.3. | | Maß der baulichen Nutzung |
| 3.3.1. | II+D | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze,
z.B. 2 Vollgeschosse + Dachgeschoß mit Kniestock
als Vollgeschoß |
| 3.3.2. |  | Maßangabe, z.B. 12,0m |
| 3.3.3. | TH 6.60 | maximale Traufhöhe, z.B. 6,60m |
| 3.4. | | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen |
| 3.4.1. |  | Baulinie |
| 3.4.2. |  | Baugrenze |
| 3.4.3. |  | Flächen, auf denen erdgeschossige Anbauten gem.
Ziff. 5.6.1. textl. Festsetzungen zulässig sind |
| 3.4.4. | SD | Satteldach |
| 3.4.5. | PD | Pulldach |
| 3.4.6. |  | Fassaden, in denen nur Fenster der Schallschutz-
klasse 2 zugelassen sind |
| 3.4.7. |  | Firstrichtung, bindend |

3.4.8.		Flächen für Tiefgaragen
3.4.9.		festgesetzte Zufahrt
3.4.10.		privater, nicht überdeckter Stellplatz auf privater Freifläche, zwingend
3.4.11.		private überdachte Stellplätze im EG, zwingend
3.5. Verkehrsflächen, Sonstiges		
3.5.1.		Straßenbegrenzungslinie
3.5.2.		Verkehrsfläche
3.5.3.		Mischfläche, verkehrsberuhigter Bereich
3.5.4.		Fußweg
3.5.5.		kombinierter Rad- und Fußweg
3.5.6.		öffentlicher Stellplatz
3.5.7.		zwingend zu errichtende Sichtschutzwände, mind. 2.00 m und max. 2.30 m hoch (sh. Ziff. 5.7.2. textl. Festsetzungen)
3.5.8.		zwingend zu errichtende Schallschutzwände, mind. 2,20 m hoch (sh. Ziff. 5.7.2. textl. Festsetzungen)
3.5.9.		Flächen für Mülltonnen
3.5.10		Wertstoffsammelstelle

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 74/94:

3.4.12. ZD Zeltdach

- 3.6. **Grünordnung - Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft**
- 3.6.1.  befestigte Flächen (Asphalt, Olympiamastix, Pflaster)
- 3.6.2.  befestigte Flächen mit geringem Versiegelungsgrad (Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen)
- 3.6.3.  öffentliche Grünfläche: flächige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Bäumen der Traubenkirschen-Eschenwald-Gesellschaft (Pruno-Fraxinetum)
- 3.6.4.  private Grünfläche, nicht überbaubar und nicht einzäunbar: flächige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Bäumen der Traubenkirschen-Eschenwald-Gesellschaft (Pruno-Fraxinetum)
- 3.6.5.  private Grünfläche: flächige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Bäumen der Traubenkirschen-Eschenwald-Gesellschaft (Pruno-Fraxinetum); Baumanteil der zu pflanzenden Gehölze max. 2%
- 3.6.6.  private Freifläche, gem. textl. Festsetzung nicht überbaubar; Grünordnung siehe Ziff. 5.10.2.
- 3.6.7.  zu erhaltender Baum
- 3.6.8.  zu pflanzender Baum: Esche (Fraxinus excelsior), H, StU 20-25
- 3.6.9.  zu pflanzender Baum: Eiche (Quercus robur), H, StU 20-25 m.B.

4. **Hinweise durch Planzeichen**

4.1.



bestehende Gebäude

4.2.



bestehende Gebäude, die im Zuge der Neuordnung
abgebrochen werden

4.3.



bestehende Grundstücksgrenzen

4.4.



aufzuhebende Grundstücksgrenzen

5.1. Art der baulichen Nutzung

- 5.1.1. Die Bauquartiere Mi1 bis Mi 4 werden als "Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.
- 5.1.2. Die gem. § 6 Abs. 2, Nr. 5,6 und 7 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 5.1.3. Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht zugelassen.
- 5.1.4. In den Bauquartieren MI 3 und MI 4 ist gem. ~~§ 1 Abs. 5 BauNVO aus Gründen des Immissionsschutzes eine Nutzung nach § 6 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) nicht zugelassen.~~ ist Wohnnutzung nur in den Obergeschossen zulässig.
- 5.1.5. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung gem. § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

- 5.2.1. Die maximal zulässigen Geschößzahlen sind durch Einschrieb im Bebauungsplan festgesetzt. (Sh. Planzeichen 3.3.1.)
- 5.2.2. Die maximal zulässigen Baukörper Tiefen sind durch Einschrieb im Bebauungsplan festgesetzt.
- 5.2.3. Die maximal zulässigen Traufhöhen für die Hauptbaukörper sind durch Einschrieb im BP festgesetzt. (Sh. Planzeichen 3.3.3.)
- 5.2.4. Die maximale Traufhöhe für erdgeschossige Anbauten und Vordächer wird mit 2,50 m festgesetzt.
Ausnahmsweise ist bei Garagen, soweit erforderlich, eine Traufhöhe von max. 3,00 m zulässig.

5.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhen

- 5.3.1. Es wird offene Bauweise festgesetzt.
- 5.3.2. Die längere Gebäudeseite ist als Traufseite auszubilden und parallel zur festgesetzten Firstrichtung zu errichten.
- 5.3.3. Die Höhenlage der Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoß) wird mit 0,15 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt.
- 5.3.4. Das Dachgeschoß ist zwingend beidseitig mit Kniestock, 1,0 m über OK Dachgeschoßfußboden, auszubilden.

5.4. Dächer

- 5.4.1 Für die Dächer der Hauptbaukörper in den Quartieren Mi 1 und Mi 2 sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 37° zulässig.
- 5.4.2. Dächer von Anbauten und untergeordneten Bauteilen in den Quartieren Mi 1 und Mi 2 sind als angelehnte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° zulässig.
- 5.4.3. Die festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
- 5.4.4. Dachüberstände an Ortgängen und Traufen der Hauptbaukörper in den Quartieren Mi 1 und Mi 2 sind nicht zulässig. Bei flachgeneigten Dächern nach Ziff. 5.4.2. können Dachüberstände zugelassen werden.
- 5.4.5. Für steile Satteldächer nach Ziff. 5.4.1. wird rote Ziegeldeckung festgesetzt.
- 5.4.6. Flachgeneigte Dächer nach Ziff. 5.4.2. sind mit Metalldeckung oder als Glasdächer (auch in Verbindung mit Sonnenkollektoren) zulässig.
- 5.4.7. Die Dächer der Hauptbaukörper in den Quartieren Mi 3 und Mi 4 sind mit einer Dachneigung von 15° und mit Metalldeckung zulässig.
- ~~5.4.8. Die Dächer der erdgeschossigen Bauteile in den Quartieren Mi 3 und Mi 4 sind als Flachdächer auszubilden.~~

5.5. Konstruktion und Gestaltung

- 5.5.1. Die Hauptbaukörper in den Quartieren Mi 1 und Mi 2 sind mit einem glatten Außenputz auszubilden, Zierputze sind nicht zulässig.
- 5.5.2. Die Baukörper in den Quartieren Mi 3 und Mi 4, sowie Anbauten, untergeordnete Bauteile und Nebengebäude können auch in leichten Außenwandkonstruktionen ausgeführt werden, sofern dem nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen. Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.
- 5.5.3. Fenster von mehr als 1,0 m Breite sind vertikal zu gliedern.
- 5.5.4. Vertikale Einschnitte an den Giebelseiten der Hauptbaukörper sind nicht zulässig.

5.5.5. Zur Belichtung der Dachgeschoßwohnungen in den Quartieren Mi 1 und Mi 2 sind zulässig:

1. Dachflächenfenster, sofern sie an der Traufe beginnen und max. 0,80 m breit sind.

2. Glassättel am First, mit einer Teilung wie Dachflächenfenster.

3. Glasdächer, auch in Verbindung mit Sonnenkollektoren, sofern sie an der Traufe beginnen und maximal ein Drittel der Dachfläche ausmachen, mit einer Teilung wie Dachflächenfenster.

4. Gauben, nur bei steilen Dächern (37° Neigung) mit Kniestock, maximal eingeschossig und bündig in der Fassade liegend, mit einer lichten Fensterbreite von maximal 1,40 m.

5. Dacheinschnitte und sog. negative Gauben sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können Dacheinschnitte, die für Freisitze in den Dachgeschoßwohnungen erforderlich sind, sofern sie an der Traufe beginnen und überdeckt sind.

5.5.6. Für Kaminköpfe sind folgende Ausbildungen zulässig:

1. Verputzt oder gestrichen wie Hauptbaukörper;

2. Blechverkleidungen;

3. freistehende Blechkamine am Haus mit grauer Verblechung oder in Edelstahl.

5.5.7. Garagentore sind als Holztore oder als Stahltore mit deckendem Anstrich zulässig. Holzimitate sind nicht zulässig.

5.6. **Anbauten**

5.6.1. Anbauten sind im jeweils ebenerdigen Geschoß, nicht mehr als 40 % der Hauptbaukörperlänge in den als überbaubar gekennzeichneten Flächen zulässig. (Sh. Planzeichen 3.4.3.) Sie sind mit angelehnten Pultdächern gem. Ziff. 5.4.2. auszubilden.

5.6.2. Untergeordnete Bauteile sind gem. § 6, Abs. 3 BayBO nur auf 20 % der Baukörperlänge mit 1,50 m Tiefe und 2,00 m Breite zulässig. Sie sind mit angelehnten Pultdächern gem. Ziff. 5.4.2. auszubilden. Ausnahmsweise können Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,50 m über die gesamte Länge des Hauptbaukörpers errichtet werden.

5.6.3. Der Dachanschluß sämtlicher Anbauten und untergeordneter Bauteile muß unterhalb der Traufe des Hauptbaukörpers erfolgen. Abschleppungen des Hauptdaches sind nicht zulässig.

5.7. Einfriedungen

- 5.7.1. Einfriedungen im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten, nicht einzäunbaren privaten Freiflächen sind nicht zulässig. (Sh. Planzeichen 3.6.4.)
- 5.7.2. Die durch Planzeichen 3.5.7. zwingend festgesetzten Sichtschutzwände (Höhe mind 2,00 m und max. 2,30 m) sowie die durch Planzeichen 3.5.8. zwingend festgesetzten Schallschutzwände (Höhe mind. 2,20 m) sind auszuführen als:
1. Geschlossene Mauern, verputzt und gestrichen wie Hauptbaukörper,
 2. Holzwände mit senkrechter Verbretterung.
- 5.7.3. Alle anderen Einfriedungen sind ohne Sockel mit einer Höhe von 0,80 m bis 1,20 m zugelassen als:
1. Drahtgitterzäune,
 2. Holzzäune aus senkrechten Halbstangen.
- 5.7.4. Als Abgrenzung zum Nachbarn sind an den Gebäuden Mauern oder Holzschutzwände bis zur festgesetzten Tiefe der Anbauten zulässig.

5.8. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

- 5.8.1. Garagen, überdeckte Stellplätze und offene Stellplätze sind nur innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Sofern sie nicht mehr als 10 % der Grundstücksfläche einnehmen, sind Garagen und überdeckte Stellplätze nicht auf die zulässige Grundfläche und Geschoßfläche anzurechnen.
- 5.8.2. Tiefgaragen sind in den Bauquartieren Mi 1, Mi 2 und Mi 3 zulässig, innerhalb der Baulinien und Baugrenzen und innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen. (Sh. Planzeichen 3.4.8.) Rampen sind in Gebäude zu integrieren oder mit Dächern gem. Ziff. 5.4.2. zu überdecken.
- 5.8.3. Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden müssen mindestens 0,60 m unter das vorhandene Geländeniveau abgesenkt werden. Sie sind entsprechend hoch mit Oberbodenschicht zu überdecken und zu bepflanzen.
- 5.8.4. Tiefgaragenfußböden müssen auch in der untersten Ebene undurchlässig gegen Flüssigkeiten ausgebildet werden.
- 5.8.5. Offene Stellplätze und Stauräume vor Garagen dürfen nicht versiegelt werden, sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern.

5.9. Nebenanlagen, Sonstiges

- 5.9.1. Nebengebäude sind nur innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.
- 5.9.3. Mülltonnen sind in die durch Planzeichen 3.5.9. festgesetzten Gebäudeteile zu integrieren.
- 5.9.4. Auf der durch Planzeichen 3.5.10. festgesetzten Fläche ist eine Wertstoffsammelstelle einzurichten.

5.10. Feuerstätten

- 5.10.1. Für die Hauptheizung werden Feuerstätten ausgeschlossen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden.
- 5.10.2. Ausnahmsweise können zusätzliche Feuerstätten für feste Brennstoffe zugelassen werden.

5.11. Grünordnung - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

- 5.11.1. Die flächige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Bäumen der Traubenkirschen-Eschenwald-Gesellschaft (Pruno-Fraxinetum) gem. Planzeichen 3.6.3. und 3.6.4. ist im Pflanzraster von 1 x 1 m herzustellen.

Qualitätsmerkmal: Leichte Sträucher, mind. 80 - 100 cm, und leichte Heister, mind. 125 - 150 cm. Die Artenauswahl hat sich zwingend an der Pflanzengesellschaft des Pruno-Fraxinetums zu orientieren.

Die Pflanzflächen sind ohne Pestizideinsatz zu pflegen. Auf die Entwicklung und Erhaltung der Krautschicht im Gehölzbereich ist zu achten.

- 5.11.2. Anstelle von intensiv gemähten Rasenflächen sind für die privaten Freiflächen zweimähdige Wiesenflächen (Blumenwiese) auf nährstoffarmem Substrat auszubilden.
Begründung: Arten- und Biotopschutz, Biotopvernetzung zwischen Stadtwald und Neuhimmelreich.
- 5.11.3. Nadelgehölze, insbesondere Serbische Fichten, Blaufichten, Tannen und Thujen sind als Bepflanzungselemente nicht zugelassen.
- 5.11.4. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.
- 5.11.5. Die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur Grünordnung - insbesondere zur Vegetationsplanung - sind vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächenge-
staltungsplan darzustellen, der gem. § 1 Art. 5 BauVerfVO mit dem Bauantrag einzureichen ist.

6. **Begründung**

gem. § 9 BauGB zur Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 74/94 der Stadt Dachau

Geltungsbereich: Gemarkung Dachau

Fl. Nr. 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339,
1342/4 (Teilfl.), 1334 (Teilfl.)

A. **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet nördlich und südlich eines in Ost-West-Richtung verlaufenden schmalen Grünzuges als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan wird durchgeführt.

B. **Lage**

westlich der Haupteinschließung Gröbenrieder Straße. Im Osten schließen sich Schul- und Sporteinrichtungen an, im Westen große zusammenhängende Wohnbauflächen der Stadt.

C. **Beschaffenheit**

Das Gelände ist weitgehend eben.

Fl. Nr. 1339 weist im westlichen Teil einen Garten mit Rasen, im östlichen Teil extensive Rasenflächen und eine wassergebundene Zufahrt auf.

Auf Fl. Nr. 1338 steht in der Mitte ein Einfamilienhaus, an das sich nach Westen ein älterer Birkenbestand anschließt; das Gebäude an der Gröbenrieder Straße wird gewerblich genutzt. Die Gärten sind extensiv gepflegt, der Anteil an Altgras ist groß. Hervorzuheben ist der Baumbestand entlang der Grenze zu Fl. Nr. 1337.

Fl. Nr. 1337 ist eine nicht genutzte Wiesenfläche mit Altgras-Strukturen und Eschenjungwuchs.

Fl. Nr. 1336 und 1335 sind ackerbaulich genutzt.

Fl. Nr. 1334 dient als Zufahrt zu den nördlich gelegenen Gebäuden; im östlichen Teil ist der Oberboden abgeschoben, nach Westen schließt ein Altgrasbestand an.

Das Planungsgebiet gehört zum Wuchsgebiet der Traubenkirschen-Eschenwald-Gesellschaft (Pruno-Fraxinetum), die sich als Folge der Niedermoorentwässerung hier einstellen würde. Der Flurabstand beträgt ca. 120 cm.

D. **Bodenordnende Maßnahmen**

Eine private Umlegung ist vorgesehen im Bereich der Flurnummern 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339.

E. Bauliche Nutzung

1. Flächenzusammenstellung Bestand

private Flächen	10485 qm
öffentl. Erschließung	345 qm
Gesamtfläche	10830 qm

2. Flächenverteilung

Nettobauland	7315 qm	(70%)
Mi 1	2570 qm	
Mi 2	2630 qm	
Mi 3	1015 qm	
Mi 4	1100 qm	
Erschließung und Grün (aus Umlegung)	3170 qm	(30%)
Gesamtfläche (Bruttobauland)	10485 qm	(100%)
vorh. Erschließung	345 qm	
Gesamtfläche Geltungsbereich	10830 qm	

3. Es werden Wohngebäude mit ungefähr 45 Wohneinheiten mit Stellplätzen in Tiefgaragen, oberirdischen Garagen und auf oberirdischen Stellplätzen je 1 Stellplatz pro WE in Tiefgarage oder oberirdischer Garage, 0,5 Stellplätze pro WE als offene Stellplätze, sowie Flächen für gewerbliche Nutzung ausgewiesen.

Es ergibt sich eine Geschoßfläche GF von ungefähr 5123 qm und eine GFZ von durchschnittlich 0,7 (GFZ Mi 1 = 0,63, Mi 2 = 0,78, Mi 3 = 0,5, Mi 4 = 0,82).

4. Erhöhung der Einwohnerzahl um ca. 110 Einwohner.

- F. Erschließung
1. Die verkehrstechnische Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über die Gröbenrieder Straße und die Eschenrieder Straße.
 2. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Stromversorgung übernimmt die Stadt Dachau.
 3. Gasversorgung erfolgt durch die Stadt München.
 4. Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Dachau.
 5. Die Erschließung wird durch die Stadt Dachau ausgeführt.
- G. Grünordnung - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
1. Die Festsetzungen zur Grünordnung stellen einen Beitrag zur Entlastung des Landschaftshaushalts (insbes. des Wasserhaushalts) und zum Arten- und Biotopschutz dar.
 2. Das Planungsgebiet ist ein wichtiges Kettenglied im städtischen Biotopverbund zwischen dem weitläufigen Stadtwald im Osten und dem künftigen Bebauungsgebiet Neuhimmelreich im Westen.
 3. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan enthält nachstehende Biotop-Bausteine bzw. Strukturelemente:
 - 3.1. vorhandene ältere Birken im Südwesten
 - 3.2. großkronige Eichen und Eschen als straßenbegleitende Bäume
 - 3.3. flächige Strauchbepflanzung mit naturbetonter Krautschicht unter großkronigen Bäumen
 - 3.4. flächige Baum- und Strauchbepflanzung mit naturbetonter Krautschicht auf den privaten Freiflächen
 - 3.5. extensive, blütenreiche Wiesenflächen auf den privaten Freiflächen.

H. Erläuterungen

Nach dem Beschluß des Bauausschusses soll das Baugebiet zwischen Gröbenrieder Straße und Eschenrieder Straße den wichtigen Verkehrsanschluß der künftigen Stadterweiterung "Himmelreich" an die Haupteerschließung Gröbenrieder Straße und damit an die Anschlußstelle Dachau-Süd der B 471 bilden.

Der Ausbau der entstehenden Kreuzung zu einem Kreisverkehr mit begleitender Bebauung führt darüber hinaus zur Entstehung einer städtebaulichen Eingangssituation zu den südlichen Stadtteilen.
Eine solche Kreuzungsbildung soll den ankommenden Verkehr bremsen, das Abbiegen in die Eduard-Ziegler-Straße erleichtern und die Situation in der unübersichtlichen Kurve entschärfen.

Bis zur endgültigen Ausbildung der Kreuzung mit der Gröbenrieder Straße soll die neue Erschließungsstraße als Einbahnstraße von der Gröbenrieder - zur Eschenrieder Straße geführt und damit ein Einmündungsverkehr im Bereich der Innenkurve vermieden werden.

I. Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74/94 (ehem. 62/91)

Der zwischenzeitlich rechtsverbindliche Bebauungsplan wird im südlichen Bereich bereits entsprechend den Baugenehmigungen vollzogen, nachdem auch eine private Umlegung durchgeführt wurde. Hierbei ist der Stadt die öffentliche Verkehrsfläche (zukünftige Zufahrt zum Baugebiet Himmelreich) zugewiesen worden. Auch hat die Stadt ein Baugebiet zugeteilt bekommen, nördlich der Spange zum Himmelreichgebiet (Gündinger Straße, direkt an der Gröbenrieder Straße). Somit ist das wichtigste Ziel des Bebauungsplanes erreicht worden.

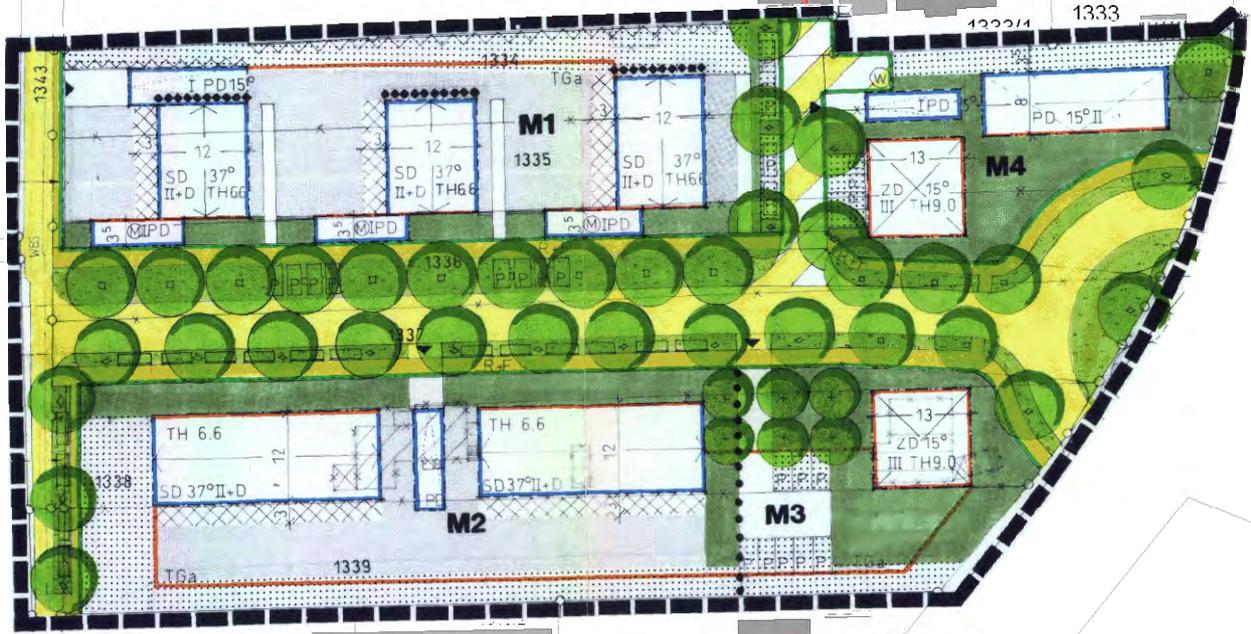
Im Hinblick auf die Bebauung im östlichen Bereich am Kreisverkehr, wurden auf Anregung der Beteiligten auch andere Bauformen, als die bisher vorgeschlagene Rundbebauung geprüft, die den Nutzungsgesichtspunkten eher entgegen kommen kann. Die nur als formal zu verstehende Bebauung ist eindeutig auf den Kreisverkehr hin orientiert und ist schwer nutzbar. Auch ist der östliche Teil des Kreisverkehrs kaum bebaubar. Der Kreisverkehr in diesem Bereich ist in einer öffentlichen Grünfläche gelegen und daher auch im Bebauungsplan nicht aufgenommen worden.

Um die wichtige Position nach Westen zu entwickeln und einen zukünftigen Kreisverkehr als Option aufrechtzuerhalten, wurden andere Bauformen geprüft. Hierbei zeigt sich, daß mit einer dreigeschossigen Würfelbebauung, mit flachem Zeltdach bei gleichem Baurecht, der Situation am ehesten gerecht werden kann. Diese Bauform kann mit und ohne Kreisverkehr eine der Bedeutung der Lage entsprechende Signalwirkung ermöglichen. Lage und Maß der Gebäude wurden geändert, jedoch ohne die Grundzüge der Planung zu berühren. Auch wurden Anpassungen an die bestehenden Verhältnisse (Baumfällungen und private Umlegung im Plan mit aufgenommen).

Es wird wegen der aufgenommenen Änderungen das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Eschenrieder Str.

Gröbenrieder Str.



1384

1343

87

1386

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

1:1.000

