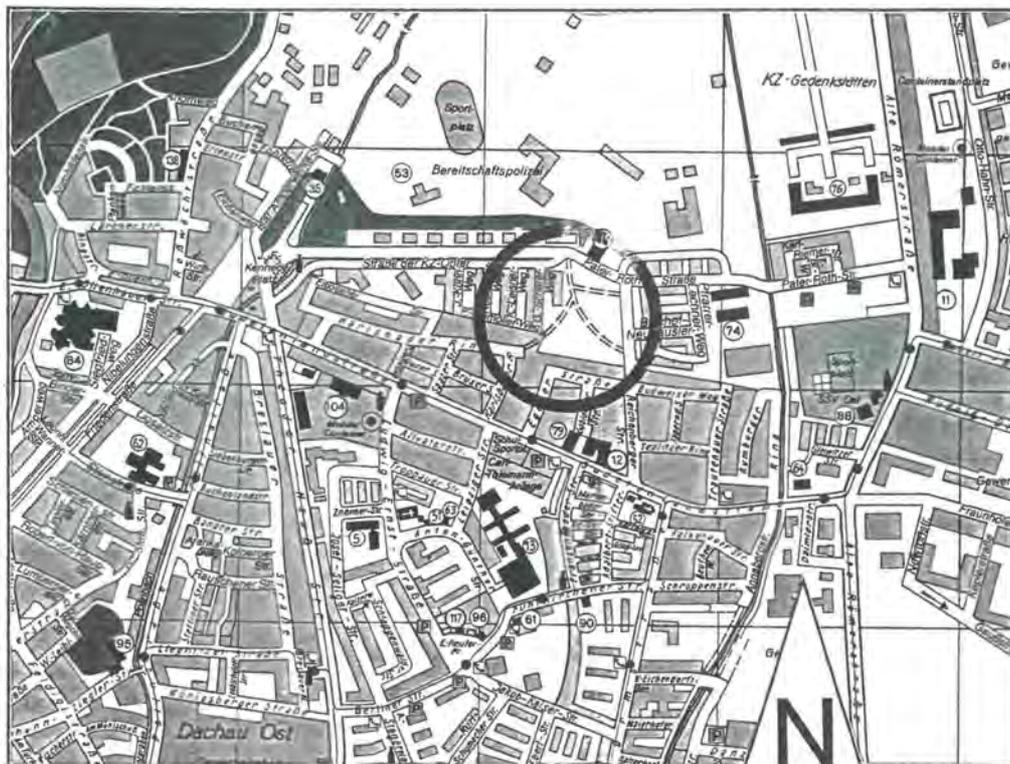




GROSSE KREISSTADT
DACHAU



BEBAUUNGSPLAN
NR. 99/98
"Am Neufeld"
(1. Änderung von BPL-Nr. 49/90)

INHALTSVERZEICHNIS

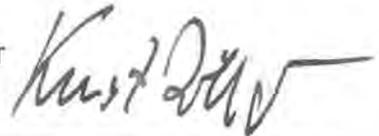
1. Verfahrenshinweise
2. Textliche Festsetzungen
3. Festsetzung durch Planzeichen
4. Hinweise durch Planzeichen
5. Festsetzungen durch Text
6. Begründung

1. VERFAHRENSHINWEISE

- 1.1 Der Bauausschuß des Stadtrates hat am 13.11.1997 und 20.01.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99/98 „Am Neufeld“ (1. Änderung von 49/90) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15.05.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Dachau, den

05. FEB. 1999

Kurt Piller
Oberbürgermeister

- 1.2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 15.05.1998 bis 05.06.1998 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde bis 15.06.1998 durchgeführt.

Dachau, den 05. FEB. 1999

Kurt Piller
Oberbürgermeister

- 1.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.09.1998 bis 07.10.1998 öffentlich ausgelegt.

Dachau, den

05. FEB. 1999

Kurt Piller
Oberbürgermeister

- 1.4 Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 08.12.1998 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dachau, den 05. FEB. 1999

Kurt Piller
Oberbürgermeister

- 1.5 Der Beschluß des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 05.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Dachau, den 05. FEB. 1999

Kurt Piller
Oberbürgermeister

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

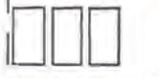
Die Große Kreisstadt Dachau erläßt auf Grund §§ 2, 3, 4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I, S.2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I, S. 132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I 1991, S. 58) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.**3. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:**

Die Nummerierung der Festsetzungen entspricht dem gültigen Bebauungsplan Nr. 49/90.

- | | | |
|--------|---|--|
| 3.2.2 | WR | Reines Wohngebiet gem. §3 BauNVO |
| 3.2.4 | A7 | Bezeichnung der Bauquartiere z.B. A7 |
| 3.3 | <u>Maß der baulichen Nutzung</u> | |
| 3.3.1 | GR 450 | Maximal zulässige Grundfläche im Sinne des §16, Abs. 2 BauNVO, z.B. 450 qm |
| | GF 1728 | Maximal zulässige Geschoßfläche im Sinne des §16, Abs.2 BauNVO
z.B. 1728 qm |
| 3.3.3 | III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze,
z.B. drei Vollgeschosse; max. Wandhöhe
gem. rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 49/90 |
| 3.4 | <u>Bauweise, Baulinien, Baugrenze</u> | |
| 3.4.2 | g | Geschlossene Bauweise gem. § 22, Abs. 3 BauNVO |
| 3.4.4 |  | Baugrenze |
| 3.4.7 |  | Steigungsrichtung des Daches bindend |
| 3.4.10 | PD | Pultdach |
| 3.4.11 | 12° | Dachneigung, z.B. 12° zwingend |
| 3.4.12 | OKF 477,0 | max. Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses als Höhe über NN |
| 3.4.13 | OKG 477,8 | Höchstzulässige Oberkante des Geländes bzw. der Überdeckung von Tiefgaragen
als Höhe über NN |

3.5 Verkehrsflächen

- 3.5.1  Straßenbegrenzungslinien
- 3.5.2  Öffentliche Verkehrsfläche
- 3.5.3  Öffentlicher Fuß- und Radweg
- 3.5.6  Privater Erschließungsweg
- 3.5.7  Mit Unterbaurecht belegte öffentliche Verkehrsfläche
- 3.5.9  Fläche für Tiefgarage
- 3.5.12  Fläche für private Stellplätze
- 3.5.14  Befestigte Fläche mit geringem Versiegelungsgrad (Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen)
- 3.5.16  Ein- und Ausfahrt

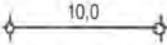
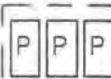
3.6 Sonstiges

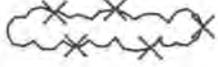
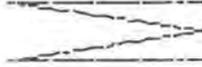
- 3.6.3  Fläche für Müllraum oder Nebengebäude

3.7 Grünordnung

-  Private Grünfläche für private Nutzung
 -  Private Grünfläche für Gemeinschaftliche Nutzung
 -  Vorhandener Baum zu erhalten
 -  Baum, zu pflanzen
- Q = Eiche (Quercus robur), H, StU 20-25 m.B.
 F = Esche (Fraxinus excelsior), H, StU 20-25 m.B.
 T = Linde (Tilia cordata), H, StU 20-25 m.B.
 K = Vogelkirsche (Prunus avium), H, StU 16-18 m.B.
 R = Robinie (Robinia pseudoacacia "Monophylla"), H, StU 20-25 m.B.
 C = Apfel-Dorn (Crataegus x lavalleyi), H, StU 16-18 m.B.
-  Strauchpflanzung, zu pflanzen (natürliche Vegetation) Verpflanzte Sträucher

4. **HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:**

- 4.4  Maßangabe
- 4.5  Private Stellplätze
- 4.6  Spielplatz

- 4.7  Vorhandener Baum, zu beseitigen
- 4.8  Vorhandene Gehölzsukzession, zu beseitigen
- 4.9 38 Nr. des Gehölzbestandes, gem. Gehölzbestandliste im Anhang zur Begründung
- 4.10 FW Feuerwehrezufahrt
- 4.11  Rampe der Tiefgarage
- 4.12 564/22 Flurnummer, z.B. 564/22
- 4.13  Bestehende Gebäude
- 4.14  Bestehender Baum

5. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

Sämtliche Festsetzungen durch Text des Bebauungsplanes Nr. 49/90 „Wohnpark am Neufeld“ gelten weiterhin, mit Ausnahme der gesondert Geregeltten, wie folgt:

5.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in den für private Nutzung festgesetzten Grünflächen nicht zulässig.

5.2 Grünordnung

5.2.1 Gehölzbestand:

Die Stammwunde der vorhandenen Linde in der Nordostecke des Planungsgebiets (Nr. 1 der Gehölzbestandliste) ist zu sanieren, soweit es sich nach näherer Untersuchung als durchführbar erweist.

5.2.2 Pflanzenauswahl:

Für die durch Planzeichen festgesetzte Gehölzpflanzung sind überwiegend Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation (Eichen-Hainbuchenwald) zu verwenden.

5.2.3 Einfriedung:

Für die privat genutzten Grünflächen sind als Einfriedungen nur Zäune aus grünem Maschendraht bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Die Zäune sind mit Gehölzen zu bepflanzen.

5.2.4 Privat genutzte Grünflächen:

Die Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig. Gehölze, die eine Höhe von mehr als 5 m erreichen, sollen nicht verwendet werden.

6. **BEGRÜNDUNG:**

6.1 **Allgemeines**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfaßt ein Teilgebiet des bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 49/90 „Wohnpark am Neufeld“.

Aufgrund der Änderungen zum Baurecht und einiger Änderungen dieses Teilgebiets ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erforderlich.

6.2 **Bebauung:**

6.2.1 Baurecht

Aus dem Baugrundstück A6 entfällt für die Errichtung des Kindergartens + Hort und der Errichtung von Doppelhäusern Baurecht von 1160 qm GF.

Dieses Baurecht wird auf A7 und A8 übertragen und erhöht so die GF von 6050 qm vorher um 1150 qm auf gesamt ca. 7000 qm GF in diesem Teilgebiet, ohne insgesamt das Baurecht im Planungsgebiet „Am Neufeld“ zu erhöhen.

Eine Unterbringung des Baurechts ohne Änderung des bisherigen Bebauungsplanes war in der vorliegenden Planung nicht möglich.

6.2.2 Bebauungsplanvorgaben

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan waren Baulinien festgesetzt, die eine Planung für entsprechend kostengünstige und gegliederte Baukörper einschränken.

In der neuen Planung sind Baugrenzen vorgesehen, das Baurecht wird dennoch eingehalten.

6.2.3 Zufahrten

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah 4 Zufahrten vor.

Aus Gründen der besseren Orientierbarkeit und Zugehörigkeit zur Gesamtanlage von A7 und A8 sind nun 2 Zufahrten ausgewiesen.

6.2.4 Tiefgarage

Die bisherige Planung sah 2 Tiefgaragen, die durch eine zweispurige Durchfahrt verbunden waren vor, wobei der über die Durchfahrt führende Weg eine Feuerwehzufahrt sein mußte. Weiterhin sollten die Erschließungsleitungen hier untergebracht werden (Verlegung des Schmutzwasserkanals technisch aufwendig).

Der Zuschnitt der Tiefgarage erwies sich als ungünstig, da er mit den Bauräumen von 2 Gebäuden zu Gänze und von 2 Gebäuden zur Hälfte zusammenfiel. (Verlust der Keller, Statik, hohe Kosten, keine Neben- und Funktionsräume im KG möglich). Die Lage der Zufahrt durch ein geplantes Gebäude bedingte ein Schallschutz- und Emissionsproblem.

Nunmehr ist die Form der Tiefgarage so vorgesehen, daß diese ohne separat notwendige Verbindungsdurchfahrt, ohne Überfahrt für die Feuerwehr, ohne große technische Schwierigkeiten für die Erschließung und Leitungsführung in einfacher Form und somit kostengünstig errichtet werden kann. Es überschneiden sich keine Bauräume mehr mit der Tiefgarage. Es können für die geplante Wohnnutzung Keller und die notwendigen Nebenräume zur Hausbewirtschaftung geschaffen werden. Die Zufahrt bedingt keine Schallschutz- und Emissionsprobleme mehr.

6.2.5 Rettungswege und Zugänglichkeit

Jedes geplante Gebäude ist für die Anlieferung und Rettungsfahrzeuge anfahrbar, ohne allein den Fuß- und Radweg zum Auenwäldchen dazu nutzen zu müssen.

6.2.6 Bepflanzung

Die veränderte Konzeption, vor allem geprägt durch die Lage der Tiefgarage, bedingt eine veränderte Grünordnung, die nachhaltiger entwickelt wird (siehe Ziffer 6.3). Die Fällung einiger Bäume war nicht vermeidbar. Insgesamt sind gegenüber der bisherigen Planung nun mehrere Bäume zu beseitigen.

6.2.7 Städtebau

Die ursprünglich geplante Kleinteiligkeit der 7 Baukörper hat zur Folge, daß Überschneidungen und dadurch Verschattungen der Fassaden vorlagen.

Die Planung als langgestreckte Bauformen mit flachem Pultdach verhindert aufgrund der größeren Abstandsflächen ein gegenseitiges Verschatten der Fassaden.

6.2.8 Gebäudetyp

Die dreigeschossigen Baukörper mit Satteldach, zur umliegenden bestehenden Wohnbebauung aus Gründen des Überganges abgewalmt, erwiesen sich mit 14 Giebeln und Ortgängen als kostenintensiv.

Die Ausführung als längere, kompakte Bauformen mit flachem Pultdach wirkt sich durch das günstige Volumen/Oberflächenverhältnis kostensparend aus. Diese Bauform läßt vorgefertigte und kostengünstige Konstruktionen zu.

6.3 **Grünordnung**

6.3.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Planungsgebiet liegt östlich eines kleinen, ökologisch wertvollen Laubwäldchens mit Auencharakter. Neben der bestandsbildenden Stieleiche, Eschen, Linden und anderen standortgemäßen Laubgehölzen sind auch einige standortfremde Fichtengruppen vorhanden.

Neben diesem Wäldchen, das zum Rande hin an einigen Stellen wenige Meter ins Plangebiet hineinreicht, sind einige weitere wertvolle Einzelbäume vorhanden, die im bisher gültigen Bebauungs- und Grünordnungsplan als zu erhalten festgesetzt waren.

Aus den unter Ziffer 6.2 beschriebenen Gründen können nicht alle dieser Bäume erhalten werden. Nähere Angaben zum Baumbestand sind in der Baumbestandsliste im Anhang verzeichnet.

6.3.2 Ziele und Maßnahmen

6.3.2.1 Planungskonzept

Ziel des Grünordnungsplanes ist es, einerseits einen teilweisen Ausgleich für die unvermeidlichen Eingriffe herzustellen und andererseits für die Bewohner vielseitig und gut nutzbare Freiflächen zu schaffen. Durch die Anlage eines zentralen Platzes im Inneren der Wohnanlage erhält diese einen Mittelpunkt mit Möglichkeiten zur Kommunikation.

6.3.2.2 Erläuterungen zu den Festsetzungen

Grünflächen:

Durch die Festsetzungen des Grünordnungsplanes wird eine angemessene Aufteilung der Grünflächen in privat und gemeinschaftlich nutzbare Flächen erreicht.

Die privaten Freiflächen sollen sich zurückhaltend in die Umgebung einfügen, daher werden auf ihnen keine Nebenanlagen zugelassen.

Da die geplanten Wohnungen für Familien mit Kindern geeignet sein sollen, wurde neben den nach der Bauordnung erforderlichen Kinderspielplätzen auch genügend sonstiger Freiraum für Kinder- und Erwachsenenspiel und weitere Freiraumaktivitäten eingeplant. z.B. können die Wohnwege und das Gemeinschaftsgrün ebenfalls "bespielt" werden.

Für ältere Kinder ist in der Nähe ein öffentlicher Bolzplatz vorhanden (nördlich der Pater-Roth-Str. - ca. 300 m entfernt).

Baumbestand / Anpflanzungen:

Um den Eingriff in den Naturhaushalt etwas zu minimieren, ist schon laut des gültigen Bebauungsplanes der vorhandene Baumbestand in den Randbereichen soweit wie möglich als zu erhalten festgesetzt.

- 11 -

Als Ersatz für die zu beseitigenden Bäume sind umfangreiche Neupflanzungen aus heimischen standortgerechten Bäumen (z.B. Stieleiche, Esche, Vogelkirsche) vorgesehen. Für 21 zu beseitigende Bäume werden 24 neue Großbäume und weitere mittelgroße und kleine Bäume gepflanzt. Außerdem wurden Strauchpflanzungen aus überwiegend heimischen Gehölzen festgesetzt. Hierdurch kann mittelfristig wieder ein fließender Übergang zu dem angrenzenden wertvollen Auenwäldchen hergestellt werden.

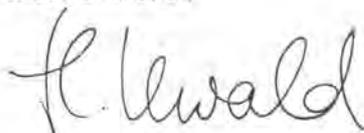
Die im Plan dargestellten Gehölze stellen hierbei nur das Grundgerüst dar und sollten in der Detailplanung noch ergänzt werden.

6.4 Planungsstatistische Zahlen

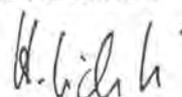
Geltungsbereich des Bebauungsplanes		8.293 m ²
davon		
- öffentliche Verkehrsfläche	248 m ²	
öffentliche Flächen gesamt		248 m ²
Nettobauland		8.045 m ²
Grundflächen		3.792 m ²
Grundflächendichte		0,47
Geschoßflächen		7.200 m ²
Geschoßflächendichte		0,89
mögliche Einwohnerzahl bei ca. 30 m ² Geschoßfläche/Einwohner		ca. 240

Aufgestellt: Dachau, 18.01.99

Bebauungsplan:
Dipl.-Ing. (FH) Heidi Lewald
Architektin
Augsburger Str. 9
85221 Dachau



Grünordnungsplan:
Dipl.-Ing (FH) Hartmut Lichti
Landschaftsarchitekt
Hermann-Stockmann-Str. 10
85221 Dachau



Anhang:Gehölzbestandsliste

Nr.	Art	Stamm Ø in cm	Krone Ø in m	Erhalt	Bemerkung
1	Tilia cordata – Winterlinde	40	6	+	Stammwunde, einige Äste müssen ggf. zurückgeschnitten werden
2	Aesculus hippocastanum – Roßkastanie	44	8	+	einige Äste müssen ggf. zurückgeschnitten werden
3	Aesculus hippocastanum – Roßkastanie	52	6	+	einige Äste müssen ggf. zurückgeschnitten werden
4	Tilia cordata – Winterlinde	36	7	-	
5	Aesculus hippocastanum – Roßkastanie	32	5	-	
6	Aesculus hippocastanum – Roßkastanie	41	5	-	
7	Quercus robur – Stieleiche	70	12	+	einige Äste müssen ggf. zurückgeschnitten werden
8	Tilia cordata - Winterlinde	71	11	+	
9	Carpinus betulus - Hainbuchen-Hecke mit einzelnen Spitzahorn	15-25	6-8	+	
10	Quercus robur – Stieleiche	50	8	+	
11	Quercus robur – Stieleiche	48	8	-	
12	Gehölzunterwuchs: heimische Sträucher, z.B. Liguster, Schneeball, Hartriegel, Weißdorn Hasel. u.a.			±	
13	Quercus robur – Stieleiche	36	6	+	
14	Quercus robur – Stieleiche	30	6	+	
15	Quercus robur – Stieleiche	49	11	-	
16	Robinia pseudoacacia – Robinie	57	12	-	

17	Carpinus betulus – Hainbuche	36	11	-	
18	Quercus robur – Stieleiche	33	8	-	
19	Quercus robur – Stieleiche	61	10	-	
20	Populus spec. – Pappel	30	4	-	
21	Carpinus betulus – Hainbuche	20 u. 15	7	-	
22	Tilia cordata- Winterlinde	35	6	-	
23	Betula pendula – Birke	32	6	-	
24	Betula pendula – Birke	17	6	-	
25	Betula pendula – Birke	38	7	+	
26	Quercus robur – Stieleiche	30	6	(+)	Abgestorben
27	Quercus robur – Stieleiche	40	8	+	
28	Betula pendula – Birke	27	6	+	
29	Gehölzsukzession und -unterwuchs: v.a. Esche und Schlehe, sonst wie Nr. 12			±	
30	Quercus robur – Stieleiche	64	12	-	
31	Fraxinus excelsior – Esche	33	8	-	
32	Fraxinus excelsior – Esche	33	12	-	
33	Fraxinus excelsior – Esche	25	5	+	
34	Fraxinus excelsior – Esche	37	8	-	
35	Quercus robur – Stieleiche	35	6	-	
36	Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn	44	10	-	
37	Fraxinus excelsior – Esche	47	8	-	
38	Fraxinus excelsior – Esche	60	10	+	einige Äste müssen ggf. zurückgeschnitten werden

Anmerkung: Die Liste umfaßt nur die im wirksamen Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Gehölze.

Erhalt: + = zu erhalten
± = nur randlich etwas beeinträchtigt
- = nicht zu erhalten

