

STADT DACHAU

1

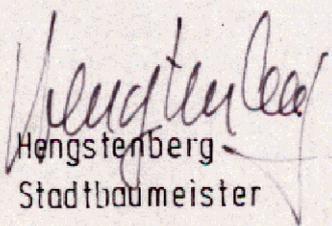
Große Kreisstadt

BEBAUUNGSPLAN Nr. 2/62/e

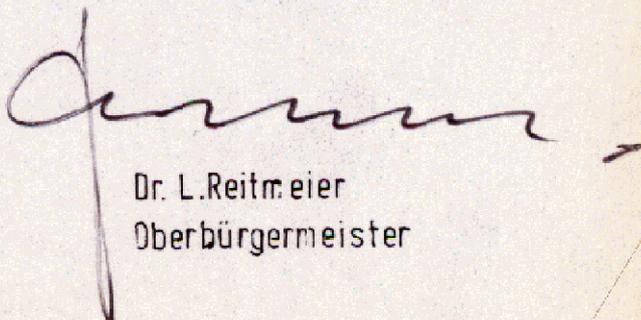
› ALTENWOHNUNGEN LUDWIG-ERNST-STRASSE‹
(Änderung der Bebauungspläne 2/62 und 2/62/d)

Dachau im Oktober 1983

STADTBAUAMT


Hengstenberg
Stadtbaumeister

STADT DACHAU


Dr. L. Reitmeier
Oberbürgermeister

gez. STADTBAUAMT: H. Burgstaller

Planzeichen

A) für die Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baulinie
	Baugrenze
g	geschlossene Bauweise
II	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
0,33	Grundflächenzahl
0,67	Geschoßflächenzahl

	Walmdach
	Straßenbegrenzungslinie
	Einrichtung zur Müllentsorgung
9	festsetzende Maßzahl
	Bäume und Sträucher zu pflanzen

B) für die Hinweise

	bestehende Gebäude
	Grundstücksgrenzen
2149/13	Flurstücksnummern
	Wegerechtsflächen
	Feuerwehrezufahrt
3	hinweisende Maßzahl
P	Parkplätze
	Bäume vorhanden
	Private Grünflächen
	Straßenbegleitgrün
	öffentliche Verkehrsflächen

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Stadt Dachau erläßt aufgrund der §§ 2, 2 a, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833) des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 2. Juli 1983 (GVBl. S. 419) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. Oktober 1982 (GVBl. S. 903) den

B E B A U U N G S P L A N 2 / 6 2 / e

A L T E N W O H N U N G E N

L U D W I G - E R N S T - S T R.

zur Änderung der Satzungen Bebauungsplan 2/62 und Bebauungsplan 2/62/d im Gebiet zwischen Sudetenlandstraße, Schleißheimer Straße, Theodor-Heuß-Straße und Würmstraße

§ 1

Die planlichen Festsetzungen im Bebauungsplan 2/62, Plan vom September 1962, genehmigt mit RE der Regierung von Oberbayern vom 8.11.1963 Nr. II A 2e - IV B 5 - 15500 o 1 und rechtsverbindlich geworden mit dem Tage der Bekanntmachung am 14.1.1964 und im Bebauungsplan 2/62/d genehmigt mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 2.1.1980 Nr. 221/1-6102 DAH 3-4 und rechtsverbindlich geworden mit dem Tage der Bekanntmachung am 23.2.1980, werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2/62/e vom Oktober 1983 aufgehoben. An Stelle dieser Festsetzungen treten die im Plan 2/62/e getroffenen neuen planlichen Festsetzungen.

§ 2

Die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 2/62 werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2/62/e wie folgt geändert bzw. ergänzt:

- 1.) § 5 Satz 2 erhält folgende Fassung:
Die bauliche Nutzung darf eine Grundflächenzahl von 0,33 und eine Geschößflächenzahl von 0,67 nicht überschreiten.
- 2.) § 9 Abs. 2 erhält folgende Fassung:
Als Deckungsmaterial für die Dächer der Wohnbauten darf nur Ziegeldeckung verwendet werden.

Die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 2/62/d werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2/62/e aufgehoben.

84

Auf den Grundstücken der Altenwohnungen sind pro Grundstück mindestens 3 Großbäume zu pflanzen.

85

Im Bereich der Giebelwände der bestehenden Gebäude Fl.Nr. 2149/8, 2149/14 und 2149 dürfen Aufenthaltsräume von Einzimmerwohnungen nicht vorgesehen werden.

86

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.

BEGRÜNDUNG

Der Bebauung in Dachau-Ost, dem Gebiet zwischen Schleißheimer Straße, Sudetenlandstraße, Theodor-Heuß-Straße und Würmstraße liegt der Bebauungsplan 2/62 zu Grunde. Aus verschiedenen Gründen, insbesondere des Alters dieses Bebauungsplanes, ca. 20 Jahre, wurden für kleine Teilgebiete bereits Änderungspläne aufgestellt.

Vorliegender neuer Änderungsplan dient der Errichtung von Altenwohnungen. Die Wohnblöcke sollen auf Grundstücken an der Ludwig-Ernst-Straße errichtet werden (Fl.Nr. 2149/6, 2149/7 und 2149/13) für die der Bebauungsplan 2/62 die Errichtung von Garagen vorsieht. Der Änderungsplan, Bebauungsplan 2/62/d weist das südliche Grundstück Fl.Nr. 2149/13 als Grünfläche aus. Die Grundstücke sind im Eigentum der Stadt.

Die Errichtung von Altenwohnungen auf o.a. Grundstücken ist nach Meinung der Stadt aus nachstehenden Gründen positiv zu beurteilen:

- a) Die unmittelbare Nähe des Zentrums Ernst-Reuter-Platz Ludwig-Ernst-Straße ist aus soziologischer Sicht nach gesicherten Erkenntnissen sehr hoch anzusetzen.
- b) Stadtgestalterisch wird durch die zweigeschossigen Blöcke eine erwünschte Differenzierung der Bauten zueinander und zwischen baulicher Verdichtung und Freiraum erreicht. Eine gewisse Gleichförmigkeit der vorhandenen Blockbebauung, ein stadtgestalterisches Problem der 60iger Jahre, könnte verbessert werden.

- c) Es entstehen intime, zum Verkehr hin abgeschirmte Grünhöfe.
- d) Statt der Garagengrundstücke wird zusätzlicher wertvoller Baugrund gewonnen.

Aus o.a. Gründen hat der Stadtrat mit Beschluß vom 8.2.1983, Nr. 549 und November 1983 Nr. 606, gemäß § 2 Abs. 1 BBauG die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Änderungsplan) beschlossen. Das öffentliche Bedürfnis ist gegeben.

Wie oben bereits erwähnt, sind im Bebauungsplan 2/62 o.a. Grundstücke Fl.Nr. 2149/6 und 2149/7 als Garagengrundstücke und ist im Änderungsplan, Bebauungsplan 2/62/d, die Fl.Nr. 2149/13 als Grünfläche ausgewiesen.

Die Notwendigkeit auf diesen Flächen Garagen zu errichten, hat sich über viele Jahre bis heute nicht ergeben. Trotzdem werden die jetzt aufgegebenen Stellplätze zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen für die Altenwohnungen durch Änderung des Straßenprofils im Straßenraum als Parkplätze wieder zur Verfügung gestellt.

Die im Bebauungsplan 2/62/d vorgesehene Grünfläche auf Fl.Nr. 2149/13 in eine Wohnbaufläche umzuwandeln ist in Anbetracht der anschließenden großen Grünfläche des Ernst-Reuter-Platzes sicherlich vertretbar.

Die Geschoßflächenzahl und die Grundflächenzahl auf den Grundstücken der fünfgeschossigen Wohnblöcke steigt durch die Neubebauung nur geringfügig an. Fl.Nr. 2147/8 GFZ = 0,95; Fl.Nr. 2149/14 GFZ = 0,93 und Fl.Nr. 2149 GFZ = 0,86. Die Nutzungen bleiben unter dem zulässigen Wert nach § 17 BauNVO mit einer GFZ von 1,1.

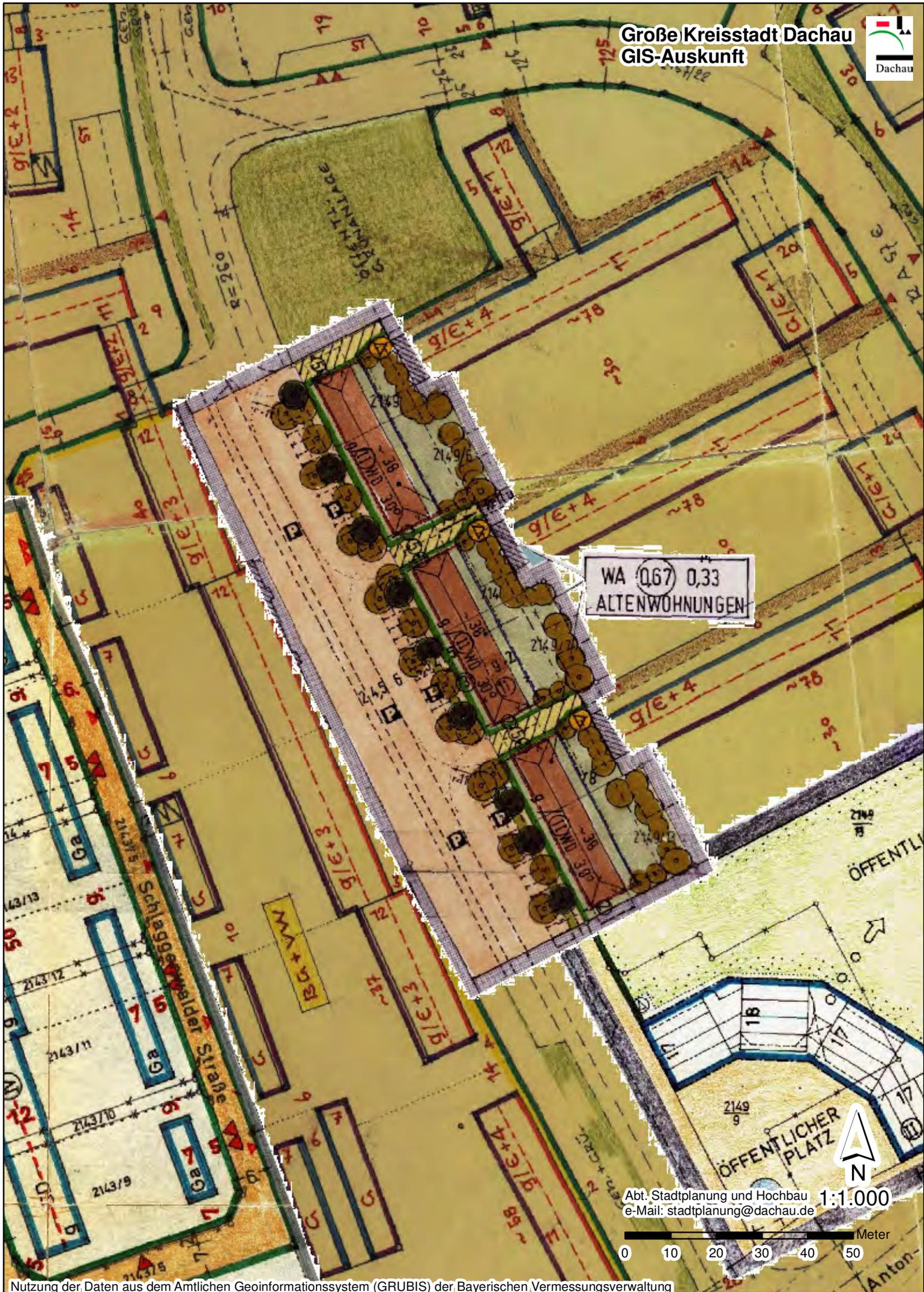
Die Abstandsflächen zwischen den westlichen Giebelwänden der fünfgeschossigen Wohnblöcke und den geplanten zweigeschossigen Wohngebäuden überlappen sich auf ca. 6 m Tiefe. Die verbleibenden Abstandsflächen gewährleisten aber noch einen ausreichenden Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Belüftung.

Die Gebäude der Altenwohnungen sollen in möglichst gleicher Gestaltung ausgeführt werden, da dies auch bei den anliegenden Wohnblöcken ein Gestaltungskriterium ist.

Die Planung soll auf den geringen Abstand im Bereich der Wohnblockgiebel Rücksicht nehmen. Wohnräume sind in diesem Bereich zu vermeiden.

Die Infrastruktur, die Erschließung, die Versorgung und die Entsorgung sind im Gebiet vorhanden, so daß der Stadt durch die Wohnbebauung keine nennenswerten Kosten entstehen.

Der Bebauungsplan (Änderungsplan) wurde durch das Stadtbauamt gefertigt. Die Verfahrensvorschriften des BBauG, insbesondere die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, wurde eingehalten.



WA 067 0,33
ALTENWOHNUNGEN

Abt. Stadtplanung und Hochbau 1:1.000
e-Mail: stadtplanung@dachau.de

