

STADT DACHAU

BEBAUUNGSPLAN Nr. 17/73

›GRÖBMÜHLÄNGER‹

GEBIET ZWISCHEN GRÖBENBACH U. GRÖBMÜHLSTRASSE

SATZUNG

DACHAU IM MAI 1973

PLANFERTIGER: STADTBAUAMT

STADT DACHAU

Plan überarbeitet im Juli 1976,

korrigiert entsprechend Stadtratsbeschluß vom 12.10.76

korrigiert entsprechend Stadtratsbeschluß vom 8.2.77

korrigiert entsprechend Stadtratsbeschluß vom 10.5.77

korrigiert entsprechend Stadtratsbeschluß vom 11.10.77


Weber

Stadthaumeister




Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 6.12.1976 mit 7.1.1977 öffentlich ausgelegt.

2.1. - 2.2.77

Dachau, 16.6.1977 STADT DACHAU



Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Auf Grund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. v. 12.10.1976 mit Stadtratsbeschluss vom 8.2.1977 geändert. Die ortsplannerische Konzeption blieb erhalten. Die Änderungen des Entwurfes machten eine abermalige Auslegung notwendig. Der Entwurf wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG i.d.F. der Bek. vom 18.8.1976 vom 4.3.1977 mit 4.4.1977 öffentlich ausgelegt.

Dachau, 16.6.1977 STADT DACHAU



Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10. 5. 1977 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Dachau, 16. 6. 1977 STADT DACHAU



Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

- ☒ Aufstellung
- ☐ Änderung
- ☐ Ergänzung
- ☐ Aufhebung

genehmigt mit RS vom 19.8.77
Nr. 22013 - 6402 - DAH - 5-4
Regierung von Oberbayern
I.A.

Dr. Simon



Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt gemäß § 12 Satz 1 BBauG ab 29.10.77 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 29.10.77 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Dachau, 31.10.1977



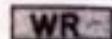
STADT DACHAU

Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

PLANZEICHEN

A) Für die Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung



Reines Wohngebiet

0,3

Grundflächenzahl (GRZ) max.

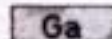
0,9

Geschoßflächenzahl (GFZ) max.

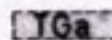


Zahl der Vollgeschosse, zwingend

allseits zurückgesetztes Terrassengeschoss, zulässig soweit kein Vollgeschoss im Sinne des Art. 2, Abs. 5, Satz 1, Bay Bo



Stellplätze in erdgeschoßigen Garagen, max. Höhe 3,00 m, Flachdach



Stellplätze in Tiefgaragen



Trafostation (Unterflurstation)



Einrichtung zur Müllbeseitigung

Bauweise und Baugrenzen



Nur Hausgruppen zulässig



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

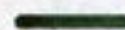
FD

Flachdach



Stellung der baulichen Anlagen (30° bez. 60° zur Straßenbegrenzungslinie)

Nutzung der Flächen



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Öffentliche Parkfläche



Grünflächen mit Baumbepflanzung (Verkehrsgrün)



Öffentlicher Fußweg (zB. Eigentümerweg nach Art. 53, Buchstabe C, Bay Str. WG)

GSt

Gemeinschaftsstellplätze



Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre (DIN 18034)

Sonstige Festsetzungen



Gebäudefluchten 90°



zu pflanzende Bäume



ein bzw. zweispurige Ein- und Ausfahrt



Rampe nicht überdacht



Festsetzende Maße (rote Maßzahlen)



Parallel laufende Fluchten

B) Für die Hinweise



Vorhandene Wohngebäude



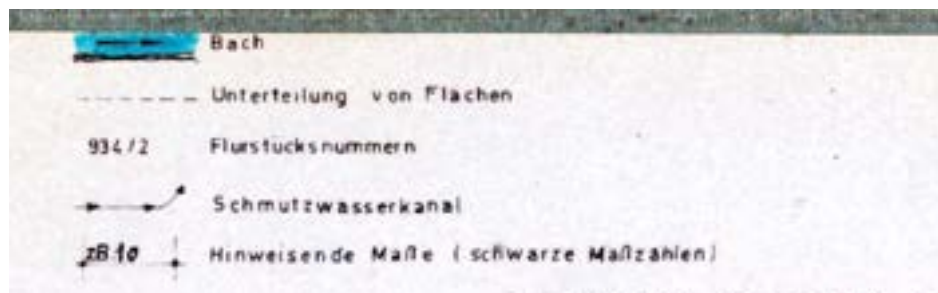
Vorhandene Nebengebäude



Vorhandene Grundstücksgrenzen



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



SATZUNG

Die Stadt Dachau erläßt als Satzung auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.1.1976 (BGBl I S.2256), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.11.1963 (BGBl I S.1237), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl S.161), des Art.107 der Bayer.Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1974 (GVBl S.513) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.12.1973 (GVBl S.599) den

Bebauungsplan 17/75

"Gröbmühlanger"

zwischen Gröbenbach und Gröbmühlstraße

1. Schriftliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Gebiet wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt (§ 3 BauNVO).
Ausnahmen im Sinne des § 3 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 Die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, können auf die zulässige Grund- und Geschosfläche nicht angerechnet werden. Die Anwendung des § 21a Abs.5 BauNVO wird ausgeschlossen.
- 1.3 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO kann die Fläche des Grundstückes Fl.Nr.934/2, die für die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen bestimmt ist, hinzugerechnet werden (§ 21a Abs.2 BauNVO).
- 1.4 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nicht zulässig (§ 14 Abs.1 BauNVO).
- 1.5 Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften der Abstandsflächen gemäß Art.6 und 7 BayBO sind nicht zulässig.

STADT DACHAU

BEBAUUNGSPLAN Nr. 17/73

>GRÖBMÜHLÄNGER<

GEBIET ZWISCHEN GRÖBENBACH U. GRÖBMÜHLSTRASSE

SATZUNG

Die Stadt Dachau erläßt als Satzung auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 19. .1976 (BGBl I S.2256), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.11.1963 (BGBl I S.1237), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl S.161), des Art.107 der Bayer.Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1974 (GVBl S.513) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.12.1973 (GVBl S.599) den

Bebauungsplan 17/73

"Gröbmühlänger"

zwischen Gröbenbach und Gröbmühlstraße

1. Schriftliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Gebiet wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt (§ 3 BauNVO).
Ausnahmen im Sinne des § 3 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 Die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, können auf die zulässige Grund- und Geschoßfläche nicht angerechnet werden. Die Anwendung des § 21a Abs.5 BauNVO wird ausgeschlossen.
- 1.3 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO kann die Fläche des Grundstückes Fl.Nr.934/2, die für die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen bestimmt ist, hinzugerechnet werden (§ 21a Abs.2 BauNVO).
- 1.4 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nicht zulässig (§ 14 Abs.1 BauNVO).
- 1.5 Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften der Abstandsflächen gemäß Art.6 und 7 BayBO sind nicht zulässig.

wird auf maximal 1,20 m über Gehsteigoberkante festgesetzt.

- 2.2 Die Deckenoberfläche der Tiefgarage hat mind. 60 cm unter der Erdgeschoßfußbodenhöhe der mehrgeschossigen Bebauung zu liegen.

3. Stellplätze und Garagen

- 3.1 Die Berechnung der Stellplätze richtet sich nach den Richtzahlen für Kraftfahrzeugstellplätze entsprechend der Bekanntmachung des BStMdl vom 23.11.1972 Nr. II B 4 - 9134 - 45. Hierbei wird 1 Stellplatz je Wohnung festgesetzt. Für Wohnungen mit mehr als 90 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze bereitzustellen.

BEGRÜNDUNG

(§ 9 Abs. 6 BBauG)

Anlaß zur Bebauungsplanfestsetzung

Die Grundstückseigentümer Scheierl-Erben haben im März 1972 mit dem Vorwurf vom Februar 1972 des Architekten Reichlmayr, Dachau, Antrag auf Bebauung des Geländes zwischen Gröbmühlstraße und Gröbenbach gestellt. Der Bauausschuß des Stadtrates hat sich in mehreren Sitzungen mit den Vorverhandlungen und Verplanungen befaßt und sich grundsätzlich bereit erklärt, das Gebiet einer mehrgeschossigen Wohnbebauung zuzuführen. Durch die vor einigen Jahren aufgetretene Wirtschaftskrise und durch langwierige Verhandlungen über die Regelung und Sicherung der Erschließung und Nachfolgekosten hat sich die Aufstellung des Bebauungsplanes mehrere Jahre hinausgezögert.

Das Gebiet

Das zur Bebauungsplanfestsetzung vorgesehene Gebiet liegt in der unteren Stadt nördlich der Langhammerstraße zwischen Gröbmühlstraße und Gröbenbach in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofes und den Geschäftsstraßen Münchener Straße, Schleißheimer Straße, Bahnhofstraße und Frühlingstraße. Die Bebauung an der Schleißheimer Straße wurde nicht einbezogen. Das Gelände befindet sich im Eigentum der Scheierl-Erben und umfaßt die Grundstücke Teilfläche aus Fl.Nr. 1250/6 und 934/2 Gemarkung Dachau.

Das Gebiet ist ca. 1,4 ha groß. Das Gelände ist eben. Der Grundwasserstand ist verhältnismäßig hoch, er liegt im Durchschnitt 2,20 m unter dem Gelände. Der Wasserspiegel des angestauten Gröbenbaches (Scheierlmühle) liegt ca. 1,20 m über dem Gelände. Der Damm des Baches ist dicht, der Bach ist nicht grundwasserführend. Z.Zt. wird das Gelände als Wiese genutzt.

Zweck der Bebauungsplanfestsetzung

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die vorgesehene ortsplannerische Lösung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes dringend notwendig. Das öffentliche Bedürfnis ist aus den hier dargestellten Gründen gegeben. Der Stadtrat hat deshalb mit Beschluß vom 3.2.1976 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Ortsplanung

Die zur Bebauungsplanfestsetzung vorgesehenen Grundstücke liegen im Gebiet zwischen der Münchener Straße, Bahnhofstraße, Schleißheimer Straße und Frühlingstraße. Das Bauquartier ist im Flächennutzungsplan der Stadt, genehmigt durch die Regierung von Oberbayern mit RE vom 25.1.1971 und 4.2.1971 als Sonderbaufläche, Geschäftsgebiet, ausgewiesen. Das Gebiet liegt zentral im Stadtgebiet und ist von wichtigen Geschäftsstraßen tangiert.

giert und liegt in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofes. Das Sondergebiet ist heute erst am Rande, entlang o.a. Geschäftsstraßen bebaut. Das Gelände ist bisher bewußt von jeglicher Bebauung freigehalten worden, um bei Bedarf durch eine sinnvolle städtebauliche Konzeption eine gute Einfügung in das Gesamtgefüge der Stadt zu erreichen. Aus diesem Grund hat der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München bereits im Jahre 1968/69 während der Aufstellung des Flächennutzungsplanes eine Voruntersuchung und Vorplanung über die mögliche Bebauung des Gebietes ausgearbeitet. Diese Studie zeigt, daß ein Teil des Gebietes und zwar das zwischen dem Gröbenbach und der Gröbmühlstraße für eine mehrgeschossige Wohnbebauung verwendet werden soll. Dies insbesondere deshalb, da die westlich des Baches gelegene Baufläche wegen der Sicht zur Altstadtssilhouette, die aus städtebaulichen Gründen nicht verbaut werden darf, nicht mit einer höheren Bebauung belegt werden kann. Das Gelände an der Schleißheimer Straße wurde bewußt aus ortsplanerischen Überlegungen nicht einbezogen. Die Bebauung an der Schleißheimer Straße soll in einem gesonderten Festsetzungsverfahren geregelt werden.

In wirtschaftlicher Hinsicht ist die geplante Wohnbebauung für die in den anliegenden Geschäftsstraßen vorhandenen Geschäfte interessant.

Die öffentlichen Einrichtungen (Infrastruktur) sind vorhanden.

Durch o.a. Straßenzüge ist das Gebiet an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ausreichend angeschlossen. Öffentliche Verkehrseinrichtungen stehen zur Verfügung. Die Omnibuslinien für den örtlichen und überörtlichen Nahverkehr liegen auf o.a. Straßenzügen. Der Bahnhof und die S-Bahnhaltestelle liegen in unmittelbarer Nähe (Entfernung ca. 150 m).

5. Bebauungsplan

5.1 Planungsgedanken

Wie oben erwähnt, wurden bereits durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München in einer Vorplanung (Pläne vom Juni 1969) die ersten

- 3.2 Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Parkplätzen und Garagen ist nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.3 Die Tiefgarage ist so anzulegen, daß diese eine Erddeckung von mind. 60 cm Stärke erhält. Die Erddeckung ist in fachlich einwandfreier Art, insbesondere hinsichtlich der Be- und Entwässerung auszuführen. Das Gelände muß eine natürliche Bepflanzung einschl. Baumbepflanzung aufnehmen können. Soweit notwendig, sind entsprechende bauliche Anlagen bzw. Vorrichtungen (z.B. Betonkästen) als Halter für größere Bäume vorzusehen.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und ihrer Umgebung

- 4.1 Sämtliche Gebäude sind mit ebenen Dächern (Flachdächern) mit höchstens 5° Neigung auszuführen.
- 4.2 In Hausgruppen sind die einzelnen Gebäude in der äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen, z.B. in Material, Farbe und architektonischen Details.
- 4.3 Dachräume dürfen bei der mehrgeschossigen Bebauung mit Flachdächern eine äußere Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.
- 4.4 Dachausbauten und -aufbauten sind nicht zulässig.
- 4.5 Dachvoraprünge sind nicht gestattet.
- 4.6 Oberirdische Garagengruppen sind in gleicher Gestaltung mit gleicher Dachausbildung und bündiger Vorderfront auszuführen.
- 4.7 Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 4.8 Die im Privateigentum verbleibende öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg) ist verkehrssicher nach den Weisungen der Stadt staubfrei auszubauen.
- 4.9 Die nicht mit baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und mit Rasen sowie heimischen Stauden, Büschen und Bäumen zu bepflanzen.
- 4.10 Zwischen den Blöcken sind größere Bäume und Sträucher als Windschutz zu pflanzen.
- 4.11 Wäschetrockenplätze im Freien sind nicht gestattet. An deren Stelle sind in ausreichender Zahl und Größe Trockenräume bzw. -einrichtungen in den Gebäuden bereitzustellen.
- 4.12 Kinderspielplätze sind in den durch Planzeichen festgesetzten Bereichen in ausreichender Größe entsprechend DIN 18034 anzulegen und auszustatten (Bek.d.BStMdl vom 30.11.1972 Nr.II B 8 - 9142/7-51) MABl Nr.52 vom 29.12.1972).
- 4.13 Einfriedungen sind nicht gestattet. Ausnahmsweise können sie an der Backseite zugelassen werden, soweit sie zur Sicherung der Kinderspielplätze notwendig sind.

4.14 Soweit Einfriedungen ausnahmsweise zugelassen werden, sind diese in einheitlicher Gestaltung auszuführen. Zulässig sind Drahtzäune innerhalb von Buschpflanzungen. Die Höhe der Einfriedung wird auf 1,0 m über Oberkante der Verkehrsfläche oder des Geländes festgelegt. Der Zaunsockel darf nicht mehr als 15 cm über Oberkante der Verkehrsfläche oder des Geländes sichtbar sein.

4.15 Zugang- und Zufahrtstore in Einfriedungen sind so anzulegen, daß sie nicht nach der Straßenseite geöffnet werden können.

4.16 Die Grundstücke und Grünflächen sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen mit Leistensteinen einzufassen. Diese dürfen eine Höhe von 15 cm nicht überschreiten.

Vorschläge für eine mehrgeschossige geschlossene Wohnbebauung ausgearbeitet. Das Stadtbauamt hat in weiteren Vorschlägen (Pläne vom Februar 1970) versucht, diese massierte Bebauung durch Häusergruppen bzw. Blöcke aufzulockern. Dieser ortsplanerische Grundgedanke wurde vom Architekten des Grundeigentümers aufgenommen und der Stadt mit Planung vom Februar 1972 Vorentwürfe zur ortsplanerischen Stellungnahme vorgelegt. Diese Vorschläge wurden, wie oben bereits angeführt, durch den Bauausschuß in mehreren Sitzungen behandelt. Der Bauausschuß hat der ortsplanerischen Konzeption grundsätzlich zugestimmt. Auf die Bauausschußbeschlüsse vom 29.5.1972, 28.8.1972, 27.11.1972 und 19.7.1976 wird Bezug genommen. Auf dieser Basis wurde vorliegender Bebauungsplan (Fassung vom Juli 1976) durch das Stadtbauamt ausgearbeitet.

Der Plan sieht eine mehrgeschossige Blockbebauung vor. Die Bebauung besteht aus vier 3 - 5-geschossigen Blöcken. Die Blöcke sollen in neuzeitlicher Bauweise mit Flachdach und allseitig zurückgesetztem Terrassengeschoß erstellt werden. Eine gut abgewogene Höhendifferenzierung und reichliche Vor- und Rücksprünge in den Fassaden sollen eine lebendige und interessante Gestaltung bringen.

Um keine zu starke Massierung aufkommen zu lassen, wurden Hausgruppen bzw. Blöcke mit Zwischenräumen gewählt. Die Zwischenräume wie auch die Abstände zu den Grenzen, dem Weg und den Straßen sind entsprechend der in der BayBO enthaltenen Verordnung über die Abstandsflächen einzuhalten. Ausnahmen und Befreiungen von den Abstandsflächen sind städtebaulich nicht wünschenswert und deshalb nicht vorgesehen.

Die vorhandene Altbebauung soll durch die mehrgeschossige Neubebauung keine Beeinträchtigung erfahren. Die massierte Wohnbebauung wurde, wie oben schon erwähnt, auf dem verhältnismäßig schmalen langgezogenen Gelände geplant, um auf der westlich gelegenen Restfläche mit einer niedrigem Bebauung die Sicht auf die Altstadtssilhouette zu erhalten. Der sich aus der Grundstücksform ergebende schmale Grünungriff wird durch das auf der westlichen Seite des Baches bis zur Lindenstraße vorgesehene öffentliche Grün ergänzt.

Um den schmalen Grünungriff nicht noch mehr zu beeinträchtigen, wurden auf der Fläche zwischen Gröbmühlstraße und Gröbenbach keine oberirdischen Garagen ausgewiesen. Hier sind die Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Die Fläche über den Tiefgaragen ist zu begrünen. Es ist die Möglichkeit zu schaffen, daß auch eine genügende Anzahl von Bäumen gepflanzt werden kann. Auch entlang der Straße auf den Parkflächen und entlang des Weges sind zur Grüngestaltung reichlich Bäume zu pflanzen. Die östlich der Gröbmühlstraße gelegenen Grundstücke sind für Garagen und Stellplätze vorgesehen, Spielflächen für Jugendliche und Erholungsflächen für Erwachsene können innerhalb dieser Bebauungszone nicht

berücksichtigt werden. Als Erholungsfläche wird eine Teilfläche westlich des Baches als öffentliche Grünfläche künftig eingeplant. Auch der z.Zt. noch wenig genutzte öffentliche Kinderspielfeld mit Bolzplatz östlich des Bahnhofes, der zu Fuß durch die Unterführung unter den Bahnsteigen, Entfernung ca. 250 m, zu erreichen ist, steht zur Verfügung. Sonst muß insbesondere hinsichtlich der Bolzplätze auf die vorhandenen oder im Bau begriffenen öffentlichen Spielflächen beim Familienbad an der Amper verwiesen werden. Die Entfernung mit ca. 1 km ist zumutbar.

Im Gebiet westlich des Baches wird künftig entlang dem Gröbenbach eine größere Grünfläche vorgelagert. Die rückwärtige Lage garantiert bei entsprechender Festsetzung ein verhältnismäßig ruhiges Wohnen.

2. Leitgedanken für die Festsetzungen

Um im Gebiet ein ruhiges Wohnen zu erreichen, wurde das Gebiet als reines Wohngebiet festgesetzt und die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO wie Läden, Handwerksbetriebe und Beherbergungsbetriebe nicht zugelassen.

Da die Vorverhandlungen über den Bebauungsplan mit dem Grundeigentümer schon mehrere Jahre seit 1972 laufen und der Bauausschuß damals der Konzeption und Nutzung grundsätzlich zugestimmt hatte, wurde die verhältnismäßig hohe Nutzung mit 0,3 GRZ und insbesondere 0,9 GFZ im heutigen Bebauungsplan beibehalten. Ein gewisser Nutzungsausgleich wird künftig auf der westlich des Baches gelegenen Baulfläche, Eigentümer wie beim vorliegenden Bebauungsplan auch Scheiberl-Erben, berücksichtigt, da hier wegen der notwendigen Grünflächenausweisung und der geringen Gebäudehöhe keine hohe Nutzung erreicht werden kann. Auch für dieses Gebiet wird in Kürze ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

5. Versorgung und Entsorgung

- 5.1 Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich gesicherten Raum unterzubringen.
- 5.2 Freileitungen für elektrische Versorgung, Telefon usw. sind nicht gestattet, es sei denn, daß sie durch anderweitige gesetzliche Regelungen erlaubt sind.
- 5.3 Fernseh- und Rundfunkantennen sind als Gemeinschaftsanlagen auszuführen. Zuleitungen dürfen nicht über die Außenfront der Bauten geführt werden.
- 5.4 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind entsprechend der planerischen Festsetzung zusammenzufassen und in geschlossenen Anlagen unterzubringen. Diese Anlagen sind mindestens 2,5 m, jedoch nicht mehr als 5 m hinter der öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen.

Die Müllsammelplätze sind durch max. 1,20 m hohe Schutzmauern und durch Anpflanzungen von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.

6. Immissionsschutz (nachrichtl. Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 4 Satz 1 BBauG alte Fassung)

- 6.1 Dem Immissionsschutz, Schallschutz, ist durch Maßnahmen am Objekt entsprechend den hierfür geltenden Vorschriften dadurch Rechnung zu tragen, daß bei Gebäuden mit mehr als 3 Geschossen, also ab dem vierten Geschöß einschließlich, Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen mit Sichtverbindung zu den Bahnanlagen Schallschutzklasse II gemäß VDI 2719 aufweisen müssen.
- 6.2 An der Süd- und Ostgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 934/2, Gemeinschaftsstellplätze, ist eine 1,20 m hohe Mauer und eine Strauchbepflanzung als Immissionsschutz zu den Nachbargrundstücken zu errichten.

7. Baugrundstücke

Einzelgrundstücke dürfen eine Größe von 1800 m² nicht unterschreiten.

II. Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen sind im nebenstehenden Plan enthalten.

III. Hinweise

Im Bereich von Kinderspielflächen, von öffentlichen Straßen, Wegen und Grünanlagen sowie auch auf Privatgrundstücken sollen giftige Gewächse nicht gepflanzt werden (Bekanntmachung der STMLU v. 21.6.1976).

IV. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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

Die Nutzung ist durch maximale Nutzungswerte festgesetzt. Um eine gute neuzeitliche Gestaltung zu ermöglichen, wurde die Grundfläche bzw. überbaubare Fläche verhältnismäßig großzügig ausgewiesen. Die Geschosshöhe ist zwingend festgesetzt. Die städtebauliche Konzeption ist durch die Einhaltung der Nutzungsfaktoren, der Abstandsflächen und der Geschosshöhe gesichert.

Um die hohe Nutzung nicht noch mehr zu steigern, konnten die Flächen der Tiefgaragen auf die Geschossflächen entsprechend § 21a Abs. 5 BauNVO nicht angerechnet werden. Dagegen wurde das Grundstück Fl.Nr. 934/2, ausgewiesen für die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen, gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO auf die Grundstücksfläche angerechnet.

Die weiteren schriftlichen Festsetzungen in Abs. 4 sind grundlegende Richtlinien für die Gestaltung der baulichen Anlagen und ihrer Umgebung sowie zur Verwirklichung der Bebauungskonzeption.

5.3 Wohnungen und Einwohner

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von ca. 100 Wohnungen und 20 Appartements. Bei einer Berechnungsgrundlage von 3,5 Einwohner pro Wohneinheit und 2 Einwohner pro Appartement dürfte das Gebiet ca. 400 Einwohner aufnehmen.

5.4 Stellplätze, Garagen, Parkflächen

Entsprechend den schriftlichen Festsetzungen in Abs. 3 ist für jede Wohneinheit 1 Stellplatz und sind für Wohnungen mit mehr als 90 qm Wohnfläche 2 Stellplätze auszuweisen. Die Stellplätze sind zum großen Teil (ca. 110 Stellplätze) in Tiefgaragen untergebracht. An der Ostseite der Gröbmühlstraße sind ca. 25 Garagenstellplätze und auf Fl.Nr. 934/2 ca. 15 nicht überdachte Stellplätze eingeplant. Es erscheint notwendig, die Garagen und Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen zu erstellen. Entlang der Gröbmühlstraße sind im öffentlichen Raum außerdem ca. 25 Längsparkplätze (Besucherstellplätze) berücksichtigt. Das ergibt für 5 Wohneinheiten 1 Parkplatz. Die Zufahrten zur Tiefgarage sind so gelegt, daß diese sich nicht störend auf die vorhandene Altbebauung auswirken.

5.5 Grünflächen und Kinderspielplätze

Kinderspielflächen sind gemäß den schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen entsprechend DIN 18034 anzulegen und auszustatten. Der Bebauungsplan sieht Kinderspielplätze nur für Kinder bis zu 12 Jahren vor. Spielflächen für Jugendliche und Erholungsflächen für Erwachsene liegen außerhalb des Gebietes (siehe auch Abs. 5.1 der Begründung).

5.6 Immissionsschutz

Der Lärm von den Geschäftsstraßen wie auch von der Bahn wird nach Meinung der Stadt durch die vorhandene Altbebauung (2 Vollgeschosse mit Steildach) bzw. durch die zum Teil bereits begonnene 3-geschossige geschlossene Neubebauung zum großen Teil abgefangen. Der Schallpegel wird im abgeschirmten Bereich erheblich herabgesetzt (DIN 18005 Nr. 3.2 - 3.3)

Nach Meinung der Regierung von Oberbayern treten an der, der Bundesbahnanlagen zugewandten Seite, vor allem nachts, entsprechend dem zulässigen Planungsrichtpegel für reine Wohngebiete Überschreitungen zwischen 13 und 21 dB(A) auf. Dies insbesondere ab dem vierten Obergeschoß. Deshalb wurde in den schriftlichen Festsetzungen ein Passus aufgenommen, der Schallschutzmaßnahmen am Objekt vorsieht, d.h. daß die Schlaf- und Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen sind und die Fenster- und Türen von Aufenthaltsräumen mit Sichtverbindung zu den Lärmquellen Schallschutzklasse II gem. VDI 2719 aufweisen müssen.

Gegen die Abgase und den Lärm vom Gemeinschaftstellplatz, Fl.Nr. 934/2 wurde durch die Anordnung einer 1,20 m hohen Mauer an der Süd- und Ostgrenze für die anliegenden Nachbarn ein gewisser Immissionschutz erreicht.

6. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Die Erschließung (Straßen, Kanalisation, Trinkwasser und Strom) ist an das Gebiet herangeführt und liegt in den anschließenden Straßen. Der Anschluß an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist gegeben.

Innerhalb des Gebietes ist die Erschließung bis auf ein bereits vorhandenes Kanalteilstück noch zu erstellen.

Die vorhandene Gröbmühlstraße wird bis zum Ende des Baugebietes verlängert und endet in einer kleinen Kehre. Für die Ausbaubreite von 13 m bzw. 10,5 m sind Grundabtretungen aus den Grundstücken Fl.Nr. 1250/6 und 934/2 notwendig. Entlang des Baches ist ein öffentlicher Spazierweg vorgesehen, der

als Eigentümerweg gewidmet werden sollte. Der Weg ist zum Bach hin durch eine Geländer abzusichern. Das Grundstück Fl.Nr. 1248/7 ist im Eigentum der Scheierl-Erben, dient derzeit als Zufahrt zum rückwärtig gelegenen Grundstück und soll künftig als öffentlicher Fußweg, Zugang von der Frühlingstraße ausgebaut werden. Die Langhammerstraße, Zugang zum künftigen Baugebiet westlich des Baches und Durchgang vom Bahnhof zur Münchener Straße, wird als ca. 5 - 6 m breiter Fußweg mit Grünstreifen ausgebaut. Die Erschließung ist mit Erschließungsvertrag vom 12.11.1975 geregelt und gesichert.

Die Müllabfuhr wird an die städtische Müllabfuhr angeschlossen.

Nachfolgebemaßnahmen

Aufgrund der stagnierenden teils rückläufigen Einwohnerzahl sind die vorhandenen Kindergärten für die zu erwartenden Kleinkinder ausreichend. Auch die vorhandenen Schulen, Grundschule, Hauptschule, Berufsschule, Realschule und die 2 Gymnasien, sind aus dem gleichen Grund in der Lage die zu erwartende Schülerzahl aufzunehmen.

Auf die weiteren örtlichen Einrichtungen und Anlagen von der Verwaltung über die sozialen und gesundheitstechnischen Einrichtungen bis zu den kulturellen Anlagen ist die städtebauliche Maßnahme aus o.a. Grund nur von geringem Einfluß.

Die Errichtung von öffentlichen Erholungsflächen wird z.Zt. am Familienbad durchgeführt. Hier fallen anteilige Kosten an.

Die Bebauung des Geländes erstreckt sich über mehrere Jahre, so daß eine unmittelbare finanziell nicht vertretbare Belastung für die Stadt nicht zu erwarten ist.

Kosten, die durch die städtebauliche Maßnahme entstehen (überschlägige Ermittlung).

1 Erstellung der Anlagen und Einrichtungen

1.1 Erschließung

Maßnahme	Gesamtkosten DM	Kostendeckung DM	Bemerkungen
a) Straßen-	260.000	Kosten werden durch	einschl. Grund-

und Park- flächen		Anliegerleistungen gedeckt (nach Satzung)	erwerb und Stra- ßenbeleuchtung
b) Weg ent- lang des Baches	52.000	Kosten werden durch Anliegerleistungen gedeckt.	Eigentümerweg einschl. Stra- ßenbeleuchtung
c) Kanalisation	50.000	Kosten werden durch Anliegerleistungen gedeckt (nach Satzung)	Vorhandener Ka- nal und Kläranla- genanteile nicht enthalten.
d) Trinkwasser- versorgung	90.000	Kosten werden durch Anliegerleistungen gedeckt (nach Satzung)	
e) Stromver- sorgung	170.000	Anteil Stadtwerke 35.000 Anteil Anlieger ca. 135.000 (nach Satzung)	einschl. Trafo- station

Gesamtbetrag: 614.000

In o.a. Beträgen sind die im Neubaugebiet bereits erstellten Anlagen wie Schmutzwasserkanalisation und Straßenunterbau in den vorhandenen Straßen nicht enthalten.

- 8.1.2 Anlagen für verwaltungstechnische, soziale, gesundheitstechnische und kulturelle Einrichtungen (Nachfolgelasten)
Anteilige Kosten zur Erholungsfläche am Familienbad und Grünfläche westlich des Gröbenbaches 30.000,-- DM

Weitere anteilige Nachfolgelasten sind im Detail nicht erfaßbar, da diese wie unter Abs. 7 der Begründung angeführt, von den vorhandenen Anlagen aufgenommen werden können.

8.2 Unterhalt der Anlagen und Einrichtungen (überschlägig ermittelte Kosten pro Jahr)

8.2.1 Erschließung

a) Straßen	1.500,-- DM
b) Kanalisation	800,-- DM
c) Trinkwasser- versorgung	300,-- DM
d) Strom- versorgung	2.000,-- DM

Gesamtsumme: 4.600,-- DM

8.2.2 Anlagen für verwaltungstechnische, soziale, gesundheitstechnische und kulturelle Einrichtungen

Erholungs- und Grünflächen (anteilige Kosten) 2.000,-- DM

Weitere Unterhaltungskosten fallen anteilig auf die vorhandenen Anlagen.

Schlußbemerkung

Die Bebauung des Gebietes verteilt sich voraussichtlich über mehrere Jahre. In den Wohnblöcken sind nur Eigentumswohnungen vorgesehen. Somit ist auch einer wünschenswerten Eigentumsbildung Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan wurde durch das Stadtbaumamt gefertigt. Hinsichtlich der Bearbeitung des Bebauungsplanes wird auf Abs. 5.1 der Begründung verwiesen. Im Juli 1976 wurde der Bebauungsplan in der heutigen Fassung gefertigt. Entsprechend den Stadtratsbeschlüssen vom 12.10.76, 8.2.77, 10.5.77 u. 11.10.77 wurde der Bebauungsplan nochmals überarbeitet. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden entsprechend § 2 Abs. 5 und 6 BBauG die Träger öffentlicher Belange, soweit dies für das verhältnismäßig kleine Baugebiet notwendig war, beteiligt und die Regierung von Oberbayern gehört. Den Anregungen und Bedenken wurde, soweit ortsplanerisch vertretbar, Rechnung getragen. Die Konzeption des Bebauungsplanes blieb erhalten.

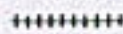
PLANZEICHEN

A) Für die Festsetzungen

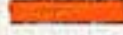
Art und Maß der baulichen Nutzung

-  Reines Wohngebiet
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) max.
- 0,9 Geschosflächenzahl (GFZ) max.
-  Zahl der Vollgeschosse, zwingend
-  allseits zurückgesetztes Terrassengeschoss, zulässig soweit kein Vollgeschoss im Sinne des Art. 2, Abs. 5, Satz 1, Bay BO
-  Stellplätze in erdgeschoßigen Garagen, max. Höhe 3,00 m, Flachdach
-  Stellplätze in Tiefgaragen
-  Trafostation (Unterflurstation)
-  Einrichtung zur Müllbeseitigung

Bauweise und Baugrenzen

-  Nur Hausgruppen zulässig
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Baugrenze
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- FD Flachdach
-  Stellung der baulichen Anlagen (30° bez 60° zur Straßenbegrenzungslinie)

Nutzung der Flächen

-  Straßenbegrenzungslinie
-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Öffentliche Parkfläche
-  Grünflächen mit Baumbepflanzung (Verkehrsgrün)
-  Öffentlicher Fußweg (zB. Eigentümerweg nach Art. 53, Buchstabe C, Bay Str. WG)

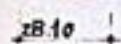
-  GSt Gemeinschaftsstellplätze
-  Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre (DIN 18034)

Sonstige Festsetzungen

-  Gebäudefluchten 90°
-  zu pflanzende Bäume
-  ein bzw. zweispurige Ein- und Ausfahrt
-  Rampe nicht überdacht
-  Festsetzende Maße (rote Maßzahlen)
-  Parallel laufende Fluchten

B) Für die Hinweise

-  Vorhandene Wohngebäude
-  Vorhandene Nebengebäude
-  Vorhandene Grundstücksgrenzen
-  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

-  Bach
-  Unterteilung von Flächen
- 934/2 Flurstücksnummern
-  Schmutzwasserkanal
-  zB 10 Hinweisende Maße (schwarze Maßzahlen)

DACHAU IM MAI 1973

PLANFERTIGER: STADTBAUAMT

STADT DACHAU

Plan überarbeitet im Juli 1976,

korrigiert entsprechend Stadtratsbeschuß vom 12.10.76

korrigiert entsprechend Stadtratsbeschuß vom 8.2.77

korrigiert entsprechend Stadtratsbeschuß vom 10.5.77

korrigiert entsprechend Stadtratsbeschuß vom 11.10.77



Weber
Stadthaumeister





Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 6.12.1976 mit 7.1.1977 öffentlich ausgelegt.

2.1. - 2.2.77

Dachau, 16.6.1977 STADT DACHAU



Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Auf Grund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. v. 12.10.1976 mit Stadtratsbeschluss vom 8.2.1977 geändert. Die ortsplannerische Konzeption blieb erhalten. Die Änderungen des Entwurfes machten eine abermalige Auslegung notwendig. Der Entwurf wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG i.d.F. der Bek. vom 18.8.1976 vom 4.3.1977 mit 4.4.1977 öffentlich ausgelegt.

Dachau, 16.6.1977 STADT DACHAU



Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 10. 5. 1977 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Dachau, 16.6.1977 STADT DACHAU



Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

- ☒ Aufstellung
- ☐ Änderung
- ☐ Ergänzung
- ☐ Aufhebung

genehmigt mit RS vom 19.8.77
Nr. 22013 - 6402 - DAH - 5-4
Regierung von Oberbayern
I.A.

Dr. Simon

Abteilungsleiter



Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt gemäß § 12 Satz 1 BBauG ab 29.10.77 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 29.10.77 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Dachau, 31.10.1977



STADT DACHAU

Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

