

# STADT DACHAU

-GROSSE KREISSTADT-

BEBAUUNGSPLAN Nr. 25/79

>SCHEIERLWIESE<

GEBIET ZWISCHEN DER MÜNCHENER STRASSE,  
SCHLEISSHEIMER STRASSE UND GRÖBENBACH

PLAN 1

## SATZUNG

Die Stadt Dachau erlässt auf Grund der §§ 2, 9 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976 (BGBl I S. 2256), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. 9. 1977 (BGBl I S. 1763), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. 6. 1961 (GVBl S. 161), des Art. 107 der Bayer Bauordnung (BAYBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. 10. 1974 (GVBl S. 513) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31. 5. 1978 (GVBl S. 355) den

Bebauungsplan 25/79

Scheierlwiese

für das Gebiet zwischen der Münchnerstrasse, Schleissheimerstrasse und dem Gröbenbach als Satzung.

### I. Schriftliche Festsetzungen

#### 1. Art und Mass der baulichen Nutzung

1.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (§ 4 BauNVO). Ausnahmen gemäss § 4 Abs. 3/3 Anlagen für Verwaltungen sind zulässig. Weitere Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Das Mass der baulichen Nutzung ist durch die mit Baugrenzen gegebene Grundfläche und die Geschosszahl bestimmt, wobei eine GRZ von 0,33 und eine GFZ von 0,80 nicht überschritten werden dürfen.

1.3 Die Zahl der im Plan ausgewiesenen Vollgeschosse ist zwingend festgesetzt.

1.4 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nicht zulässig (§ 14, Abs. 1 BauNVO).

## 2. Bauweise

2.1 Soweit sich Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die nach Art. 6 und 7 BayBO zulässigen, werden diese ausdrücklich zugelassen.

2.2 Soweit im Bebauungsplan Zusammenbauten und Grenzbebauungen vorgesehen sind, sind diese verbindlich.

2.3 Ziffer 2.1 und 2.2 gelten jedoch nur, wenn bestehende Grundstücksgrenzen nicht geändert oder bei einer Grundstücksaufteilung die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grenzen für die Teilgrundstücke sowie die im Bebauungsplan festgelegte Bebauung eingehalten werden.

## 3. Höhenlage der baulichen Anlagen

3.1 Bei der max. Höhe der Gebäude im Bereich des Sehstrahls ist darauf zu achten, dass die Sicht auf den Zentralbereich der Altstadtsilhouette (St. Jakob/Rathaus/Ziegler) auf die halbe Höhe der Hangbegrünung erhalten bleibt. Die in nebenstehendem Plan in Höhenmetern angegebenen Höhenangaben für die Neubauten (Traufe, First) sind verbindlich und dürfen nicht überschritten werden.

3.2 Für den Sparkassentrakt wird die Erdgeschossfussbodenhöhe auf max. 1,30 m über die normale Höhe der Verkehrsfläche (nicht angehobener Platz) und für die restliche Wohnbebauung auf max. 50 cm über Gehsteigoberkante festgesetzt.

## 4. Stellplätze und Garagen

4.1 Die Berechnung der Stellplätze richtet sich nach den Richtzahlen für Kraftfahrzeugstellplätze entsprechend der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 23. 11. 1972 Nr. II B 4 - 9134 - 45.

4.2 Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Parkplätzen und Garagen ist nur auf dem im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Tiefgaragen sind so anzulegen, dass sie den Festsetzungen im Grünordnungsplan entsprechend begrünt werden können.

## 5. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen und ihrer Umgebung

5.1 Die Dachformen sind durch zeichnerische Festsetzungen festgelegt. Die Dachneigungen liegen beim Sparkassen-Neubau und den Geschosswohnungen zwischen  $18^\circ$  und  $25^\circ$ . Bei den Einzelhäusern sind Dachneigungen zwischen  $45^\circ$  und  $48^\circ$  auszuführen. Garagen sind mit geneigten Dächern entsprechend den Hauptbaukörpern zu versehen.

Als Dachdeckungsmaterial darf nur Kupferblech und Ziegel verwendet werden. Bei dem Büro- und Geschäftsgebäude sind, soweit unter gestalterischen Gesichtspunkten vertretbar, Glaseindeckungen ausnahmsweise möglich.

- 5.2 Innerhalb von Hausgruppen (Gebäude u. Garagen) sind die einzelnen Gebäude in der äusseren Gestaltung aufeinander abzustimmen z.B. in Material, Farbe und architektonischen Details.
- 5.3 Der Ausbau des Dachraumes bei flachgeneigten Dächern unter  $40^\circ$  ist nicht zulässig. Die Einbeziehung des Dachraumes in das darunterliegende Vollgeschoss ist zulässig.
- 5.4 Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich und nur in beschränkter Ausführung zulässig und müssen baulich und gestalterisch in die Fassadengestaltung eingebunden sein. Sonstige gesetzliche Vorschriften über Anlagen der Aussenwerbung bleiben unberücksichtigt. Im Bereich der Wohnbebauung sind Werbeanlagen nicht gestattet.
- 5.5 Die im Privateigentum verbleibenden öffentlichen Verkehrsflächen sind verkehrssicher und verkehrsberuhigt auszubauen. Die Belange des Feuer- und Katastrophenschutzes sind beim Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen zu berücksichtigen.
- 5.6 Die im Privateigentum verbleibenden öffentlichen Grünstreifen (Verkehrsrün) sind nach dem Grünordnungsplan landschaftsgärtnerisch ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen.
- 5.7 Die öffentlichen Grünanlagen und Kinderspielplätze sind entsprechend dem Grünordnungsplan auszuführen. Der Grünordnungsplan vom Juli 1979 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 5.8 Einfriedungen sind nicht gestattet. Diese können ausnahmsweise im Bereich der offenen Bebauung (Einzel- und Doppelhäuser) zugelassen werden, max. Höhe 1,10 m über Oberkante Verkehrsfläche. Ausführung: Maschendraht mit Hecke, Sockel max. 0,20 m. Zugangs- und Zufahrtstore sind so anzulegen, dass sie nicht zur Strassenseite geöffnet werden können.

## 6. Versorgung- und Entsorgung

- 6.1 Freileitungen für elektr. Versorgung, Telefon usw. sind nicht gestattet, es sei denn, dass sie durch anderweitige gesetzliche Regelungen erlaubt sind.
- 6.2 Für Büro-, Geschäfts- und Wohnbereich ist eine Gemeinschaftsantenne für Radio- und Fernsehempfang auszuführen. Zuleitungen dürfen nicht über die Aussenfront der Bauten geführt werden.
- 6.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zusammenzufassen und in geschlossenen Anlagen unterzubringen. Diese Anlagen sind mindestens 2,50 m, jedoch nicht mehr als 5 m hinter der Verkehrsfläche anzuordnen. Die Müllsammelplätze sind, soweit sie nicht in den Garagenbauten untergebracht sind, durch Anpflanzungen von den Verkehrsflächen abzuschirmen.

7. Immissionsschutz  
(nachrichtliche Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 6 BBauG)

- 7.1 Dem Immissionsschutz - Schallschutz- ist durch Massnahmen am Objekt entsprechend den hierfür geltenden Vorschriften dadurch Rechnung zu tragen, dass Aussenfenster und Aussentüren von Aufenthaltsräumen Schallschutzklasse II gemäss VDI 2719 aufweisen müssen.

II. Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise sind in nebenstehenden Plan und im Grünordnungsplan enthalten.

III. Hinweise

Der hohe Grundwasserstand ist zu beachten. Sofern wegen der Gebäudeausbildung ein Grundwasserstau zu befürchten ist, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Gegen eine Überschwemmung des Geländes durch Dambruch oder durch Überfluten des Dammes sind für das Abströmen des Wassers entsprechende Vorkehrungen zu treffen.




IV. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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



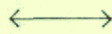


# PLANZEICHEN

## A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN






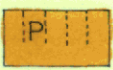

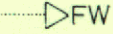
### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

	allgemeines Wohngebiet
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
+D	Dachgeschossausbau zulässig
Ga	Garagen
<u>TGa</u>	Tiefgaragen
	Trafostation (Unterflurstation)
	Einrichtung zur Müllbeseitigung (Entsorgung)




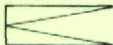
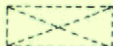
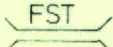
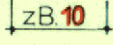
### BAUWEISE UND BAUGRENZEN

	nur Einzelhäuser zulässig, max. Bautiefe 12.0 m
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, max. Bautiefe 12.0 m
g	geschlossene Bauweise
	Stellung der baulichen Anlagen, Firstrichtung
SD	Satteldach
WD	Walmdach
PD	Pulldach
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Baugrenze

## NUTZUNG DER FLÄCHEN

	Strassenbegrenzungslinie
	öffentliche Grünflächen (Eigentum Stadt)
	private Grünflächen
	beschränkt öffentlicher Weg (Eigentum Stadt) (öffentlicher Fuss- und Radweg)
	öffentliche Strasse mit Verkehrsgrün (Eigentum Anlieger) (z.B. Eigentümerweg nach Art. 53/C BayStrWG)
	private Parkplätze
	Spielplatz für Kinder bis z.B. 12 Jahre
	Feuerwehr- und Katastrophenzufahrt

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

	Bäume zu pflanzen
	Bäume zu erhalten
	Bäume zu entfernen
	Rampe nicht überdacht
	Durchgang, Passage
	Fussgängersteg
	festsetzende Masse (rote Masszahl)
1/T (B)	Traufhöhe (Baugrenze) 487,25 üNN
2/F	Firsthöhe 490,35 üNN
3/T	Traufhöhe 490,35 üNN
4/F	Firsthöhe 493,05 üNN
5/T (B)	Traufhöhe (Baugrenze) 487,35 üNN
6/T	Traufhöhe 490,35 üNN
7/F	Firsthöhe 493,05 üNN

8/F	Firsthöhe	493,05 üNN
9/T	Traufhöhe	490,35 üNN
10/F	Firsthöhe	493,05 üNN
11/F	Firsthöhe	491,06 üNN
12/T	Traufhöhe	489,15 üNN
13/F	Firsthöhe	490,06 üNN
14/F	Firsthöhe	490,06 üNN
15/F	Firsthöhe	490,06 üNN
16/F	Firsthöhe	490,06 üNN

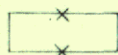
## B) FÜR DIE HINWEISE



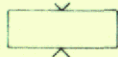
vorhandene Wohngebäude



vorhandene Nebengebäude



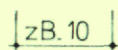
zu entfernende Gebäude



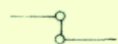
Gebäude die entfernt werden können

277/3

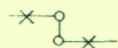
Flurstücksnummern



Masszahl (schwarz)



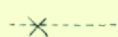
vorhandene Grundstücksgrenze



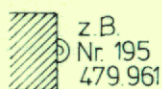
zu entfernende Grundstücksgrenze



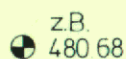
neu zu schaffende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Unterteilung von Flächen



Höhenfestpunkte



Gehsteig- oder Geländehöhen

# BEGRÜNDUNG

(§ 9 ABS. 8 BBauG)

## 1. Anlass zur Bebauungsplanfestsetzung

Im Juli 1978 schrieb die Kreis- und Stadtparkasse Dachau-Indersdorf einen beschränkten Bauwettbewerb zur Erlangung von Entwürfen für den Neubau eines Hauptstellengebäudes in Dachau auf der sogenannten Scheierlwiese aus.

Der Wettbewerb war als Realisierungswettbewerb für den Neubau der neuen Sparkassen-Hauptstelle ausgeschrieben. Die Plazierung sollte im Zuge eines Bebauungsplanvorschlags für das gesamte zur Bebauung anstehende Grundstück erfolgen. Städtebauliche Vorgaben für die Nutzung des Planungsgebietes, die von der Stadt Dachau zusammen mit der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äusserer Wirtschaftsraum München erarbeitet wurden, wurden im erforderlichen Umfang der Wettbewerbsaufgabe zugrunde gelegt.

Nach eingehender Prüfung und Beurteilung wurde am 14. Dezember 1978 Prof. Fauser der 1. Preis zuerkannt. Auf Empfehlung des Preisgerichts übertrug die Sparkasse Prof. Fauser die weitere Bearbeitung der Aufgabe.

Der überarbeitete Entwurf einschliesslich Bebauungsplanvorschlag wurde im Bau-Ausschuss der Stadt Dachau am 22. 1. 1979 behandelt und in seinen Grundzügen gebilligt.

## 2. Das Gebiet und sein Geltungsbereich

Das für die Bebauungsplanfestsetzung vorgesehene Gebiet, die sogenannte Scheierlwiese, liegt im Geschäftszentrum der unteren Stadt, inmitten einer offenen, im Grünen gelegenen zwei- und dreigeschossigen Wohnbebauung mit Läden und Kleingewerbebetrieben. Im Westen ist das Gebiet über die Langhammerstrasse an die Münchnerstrasse angebunden, im Norden grenzt es teilweise an die Schleissheimerstrasse. Das Gebiet wird durch die von Nord nach Süd verlaufende Lindenallee geteilt. Die östliche Begrenzung bildet der Gröbenbach. In Ost-West-Richtung wird die Scheierlwiese vom Fussweg zwischen Münchnerstrasse und Bahnhof durchquert, der die beiden Teilstücke der Langhammerstrasse untereinander verbindet. Der Gröbenbach wird hierbei durch einen Holzsteg überquert, der von der Stadt durch eine sogenannte Katzenbuckelbrücke ersetzt werden soll.

Das gesamte Gebiet ist ca. 3,7 ha gross. Es umfasst die Flurstücksnummern 1247/24, 1247/19, 278, 280, 281, 1247/22, Teile von 282/1. Das Gelände ist nahezu eben. Die Baugrunduntersuchungen ergaben, dass der Boden aus einem Kies-Schluff-Gemisch besteht. Der Untergrund ist für die vorgesehene Bebauung ausreichend tragfähig. Zur Zeit wird das Grundstück vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der Grundwasserstand ist verhältnismässig hoch, er liegt im Durchschnitt zwischen - 1,30 m und - 2,40 m unter dem natürlichen Gelände. Auf dem Gelände befindet sich alter Baumbestand, der erhalten bleibt.



### 3. Zweck der Bebauungsplanfestsetzung

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und die vorgesehene ortsplanerische Konzeption zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Das öffentliche Bedürfnis ist gegeben. Der Stadtrat hat deshalb am 13. 2. 1979 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

### 4. Ortsplanung und planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dachau, genehmigt durch die Regierung von Oberbayern mit RE vom 25. 1. 71 und 4. 2. 71, ist das Areal als Sonderbaufläche ausgewiesen, um die besondere städtebauliche Bedeutung hervorzuheben und um auf die erforderlichen Sonderplanungen hinzuweisen. Es wurde eine gemischte Nutzung angestrebt. Entlang der wichtigen Fussgängerverbindung Münchnerstrasse - Bahnhof / S-Bahn und in unmittelbarem Anschluss an die Münchnerstrasse entsteht die Sparkassenhauptstelle und eine Anzahl von kleineren Ladengeschäften, Büros und Praxen. Im nördlichen Bereich der Scheierlwiese ist aufgrund der landschaftlichen Situation eine hochwertige Wohnbebauung vorgesehen. Die notwendigen Einrichtungen der Infrastruktur sind ausreichend vorhanden. Das Gebiet ist durch die vorhandenen Strassen an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ausreichend angeschlossen.

### 5. Bebauungsplan

#### 5.1 Planungsgedanken, Planungsziele

Den besonderen Gegebenheiten des Gebietes hinsichtlich erforderlicher Freiflächen, Schutzbereiche, schützenswerter Einzelelemente sowie Verbindungswege, Blickbeziehungen u.a. wurde bei der Planung entsprochen.

Durch die Anordnung der Gebäude entlang der Nord-Westgrenze des Geltungsbereiches wurde ein Maximum an unbebauter Grünfläche erhalten. Der Grünbereich zwischen Lindenallee und Gröbenbach wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Lindenallee, mit geschütztem Baumbestand, wird durch einen neu angelegten Fussweg sinnvoll genutzt. Dadurch entsteht eine zusätzliche Fusswegverbindung zwischen Schleissheimerstrasse und Bahnhof. Die bestehende stark genutzte Fusswegverbindung Münchnerstrasse - Bahnhof wird durch die vorgesehene Passage mit begleitenden Ladengeschäften aufgewertet. Eine weitere Fusswegverbindung entsteht zwischen der Lindenallee und der nördlichen Grobmühlstrasse bis zur Frühlingstrasse im nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche.

Eine mässige Höhenentwicklung und die Beschränkung der Bebauung auf die Westseite des Grundstückes gewährleisten eine freie Sicht auf die Altstadtsilhouette (Sehstrahl).

Die bauliche Gestaltung folgt in ihrer Struktur der vorhandenen Nord-Süd-Tendenz an der Münchnerstrasse. Besonderer Wert wurde auf die Gestaltung von Platz- und Hofsituation im Gegensatz zu den grossen Freiräumen im östl. Bereich gelegt. Der Platz im Anschluss an die westl. Langhammerstrasse hat als Architekturplatz mit seinen anliegenden kleineren Ladengeschäften, einem Cafe und den beiden Passagen einen besonderen Reiz. Die für einen solchen Platz notwendige Besucherfrequenz ist durch die Fusswegverbindung Münchnerstrasse - Bahnhof gewährleistet.

Die Wohnbebauung im nördl. Bereich der Scheierlwiese folgt in ihrer abgewinkelten Form der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Durch die abgewinkelte Form mit ihren Vor- und Rücksprüngen entsteht eine der Wohnbebauung entsprechende differenzierte Form, die sowohl nach Norden als auch nach Süden Raumbildungen schafft.

Die beiden Einfamilienhäuser im nördlichen Teil des Gebietes zwischen Lindenallee und Gröbenbach bilden den nördlichen Raumabschluss des grossen Grünbereiches.

## 5.2 Leitgedanken für die Festsetzungen

Ein grosser Teil der schriftlichen Festsetzungen betrifft die Bauweise und äussere Gestaltung der baulichen Anlagen und ihrer Umgebung und dient damit der Verwirklichung der o.a. Bebauungskonzeption und des Planungsgedankens.

## 5.3 Einwohner, Wohnungen, Nutzungen

Im Bebauungsgebiet entstehen entlang der Wohnstrasse ca. 62 Wohneinheiten in geschlossener Bauweise. Weiter ist auf dem Grundstück Lang an der Schleissheimerstrasse ein freistehendes Wohnhaus (II + D) vorgesehen. Im nahen Anschluss an die Scheierlmühle entstehen zwei weitere Wohnhäuser (II + D). Bei einer Berechnungsgrundlage von 3,5 Einwohner pro Wohneinheit dürfte das Gebiet ca. 228 Einwohner aufnehmen.

Die Nutzflächen für den Sparkassenneubau gliedern sich wie folgt :

Sparkassen - Hauptstelle	ca. 4950 qm
Ladenfläche	ca. 1150 qm
Praxen und Büros	ca. 1170 qm

Es ergeben sich nachstehende Nutzungen :

GRZ	0,33	0,4 § 17 BauNVO
GFZ	0,80	1,0 § 17 BauNVO

#### 5.4 Stellplätze, Garagen- und Parkflächen

Der durch den Neubau der Sparkassen-Hauptstelle sowie der Läden und Praxen entstehende Bedarf an Besucherparkplätzen wird in unmittelbarem Anschluss an das Gebäude gedeckt. Die notwendigen Stellplätze für Angestellte und Bedienstete sind in einer Tiefgarage untergebracht. Die An- und Abfahrt erfolgt über die am Ende der Wohnstrasse liegende Rampe. Mit einer ständigen Belästigung der Anwohner ist nicht zu rechnen, da es sich vorwiegend um ruhenden Verkehr handelt.

Die für die Wohnbebauung notwendigen Besucherparkplätze sind im nördlichen Teil mit Anschluss an die Wohnstrasse nachgewiesen. Entsprechend den schriftlichen Festsetzungen ist für jede Wohneinheit ein Garagenstellplatz vorgesehen. Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage untergebracht. Die An- und Abfahrt erfolgt über die Rampe gleich zu Beginn der Wohnstrasse im Norden der Wohnbebauung.

Die Stellplätze für die freistehenden Einfamilienhäuser sind in oberirdischen Garagen untergebracht.

#### 5.5 Grünflächen und Kinderspielplätze

Kinderspielflächen sind gemäss den schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen anzulegen und auszustatten. Kleinkinderspielplätze sind in unmittelbarer Nähe an die Wohnbebauung angegliedert. Für Kinder über 12 Jahren wird ein Spielplatz zwischen Lindenallee und Gröbenbach angeordnet. Der Bereich zwischen Lindenallee und Gröbenbach ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Einzelheiten sind im Grünordnungsplan geregelt.

#### 5.6 Immissionsschutz

Für den Schallschutz sind keine besonderen Vorkehrungen zu treffen. Der Verkehrslärm der Münchner- und Schleissheimerstrasse wird durch die relativ geschlossene, 3 - 5geschossige Bebauung entlang oben genannter Strassen abgeschirmt.

#### 6. Erschliessung, Versorgung und Entsorgung

Im Westen ist das Baugebiet über die westliche Langhammerstrasse an die Münchnerstrasse angebunden. Der Sparkassen-Neubau, die Läden, Büros und Praxen sind über diese Anbindung erschlossen. Die Wohnbebauung im nördlichen Teil des Gebietes ist durch eine Wohnstrasse an die Schleissheimerstrasse angebunden. Die Wohnstrasse wird verkehrsberuhigend ausgebildet. Einzelheiten regelt der Grünordnungsplan. Die Wohnstrasse und der Platz im Bereich der Läden, Büros und Praxen sind öffentliche Verkehrsflächen, die entsprechend ihrer Zweckbestimmung im Eigentum der Anlieger verbleiben.

Die Parkflächen im Bereich des Sparkassenneubaues sind private Verkehrsfläche.

Die Fusswegverbindungen östl. der Bebauung sind öffentliche Wege im Eigentum der Stadt und werden durch die Stadt hergestellt, instandgehalten und unterhalten.

Der Anschluss an die Kanalisation ist gewährleistet. Die Versorgung mit Trinkwasser und elektr. Strom ist gesichert. Für die elektr. Versorgung ist entsprechend der Stellungnahme des städtischen E-Werkes eine Trafostation notwendig, die im Anschluss an die westl. Tiefgaragenabfahrt unterirdisch vorgesehen ist. Die im Geltungsbereich liegende Gasleitung wird teilweise verlegt. Die Kosten für die Verlegung sind vom Veranlasser zu tragen.

Die Müllabfuhr für dieses Gebiet wird von der vorhandenen städtischen Müllabfuhr übernommen.

## 7. Nachfolgemassnahmen (Infrastruktur)

Aufgrund der zentralen Lage des Gebietes sind keine Nachfolgemassnahmen zu erwarten. Eine unmittelbare finanziell nicht vertretbare Belastung ist für die Stadt nicht zu erwarten.

## 8. Kosten, die durch die städtebauliche Massnahme entstehen (überschlägige Ermittlung)

### 8.1 Erstellung der Anlagen und Einrichtungen

#### 8.1.1 Erschliessung

Massnahme	Gesamtkosten DM	Kostendeckung DM	Bemerkungen
a) öffentl. Strassen und Verkehrsgrün (Eigentum Stadt)	225.000,00	90 % Anlieger 10 % Stadt	Einschl. Strassenentwässerung und Strassenbeleuchtung
b) öffentl. Eigentümerwege und Verkehrsgrün (Eigentum Anlieger)	315.000,00	100 % Anlieger	Einschl. Strassenentwässerung und Strassenbeleuchtung Gemeinschaftsanl. Eigentümerweg gem. Art. 53/c BayStrWG
c) öffentl. Grünflächen und Kinderspielflächen (Eigentum Anlieger)	---	---	

d) öffentl. Grünflächen und Kinderspielplätze (Eigentum Stadt)	560.000,00	90 % Anlieger 10 % Stadt	
e) Kanalisation (Abwasserleitungen Eigentum Stadt)	160.000,00	100 % Anlieger	
f) Kanalisation (Abwasserleitungen Eigentum Anlieger)	---	---	
g) Trinkwasserversorgung	90.000,00	100 % Anlieger	
h) Stromversorgung	350.000,00	90.000,00 Stadtwerke 260.000,00 Anlieger	einschl. Trafostation
Gesamtbetrag	1.700.000,00		

8.1.2 Instandsetzung und Unterhalt der Anlagen und Einrichtungen  
(überschlägig ermittelte Kosten pro Jahr, die durch die Stadt aufzubringen sind)

a) Strassen- und Verkehrsgrün (Eigentum Stadt)	4.000,00 DM	
b) Kanalisation (Eigentum Stadt)	3.000,00 DM	
c) Trinkwasserversorgung	1.500,00 DM	wird durch Gebühren gedeckt
d) Stromversorgung	3.000,00 DM	
e) öffentl. Grünflächen und Kinderspielplätze (Eigentum Stadt)	4.000,00 DM	
	<u>15.500,00 DM</u>	
	- 4.500,00 DM	
Tatsächliche Kosten	<u>11.000,00 DM</u>	

## Schlussbemerkungen

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Personen auswirken wird. Durch die Erschliessung eines grossen Grünbereiches entlang der Lindenallee und durch vielfach angebotene Fusswegverbindungen wird das Gebiet zwischen Münchnerstrasse, Schleissheimerstrasse und Frühlingstrasse aufgewertet.

Der Bebauungsplan wurde durch das Büro Prof. Fauser gefertigt.

Der Grünordnungsplan wurde durch Prof. Dr. G. Mühle gefertigt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden entsprechend § 2 Abs. 5 BBauG die Träger öffentlicher Belange beteiligt und die Regierung von Oberbayern gehört.

Den Anregungen und Bedenken wurde, soweit dies nach Meinung der Stadt ortsplanerisch vertretbar ist, Rechnung getragen.

Das durch die Eintragung der künftigen Bebauung ergänzte Foto vom 18.10.1979 ist Bestandteil der Begründung.

Dachau, im Juli 1979

korrigiert entsprechend Stadtratsbeschluss vom 6.11.1979

**korrigiert entsprechend Stadtratsbeschluss vom 15.7.1980**

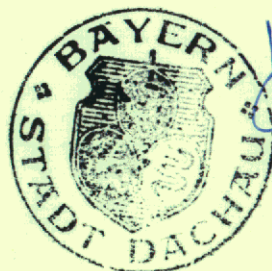
DER PLANFERTIGER:

*Werner Fauser*  
ARCHITEKT  
PROF. WERNER FAUSER  
AMBACHER STRASSE 4  
8000 MÜNCHEN 71

STADTBAUAMT DACHAU

STADT DACHAU

Weber  
Stadtbaumeister



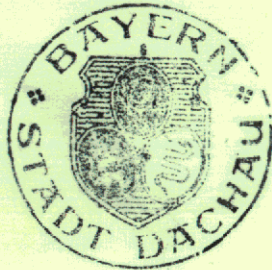
*Dr. Reitmeier*  
Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister

# VERFAHRENSHINWEISE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung  
gemäss § 2 Abs. 6 BBauG vom 14. 8. 1979 mit 14. 9. 1979  
öffentlich ausgelegt.

Dachau, 14. 12. 1979

STADT DACHAU

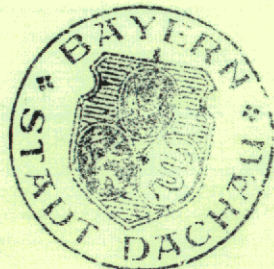


Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 6. 11. 1979  
den Bebauungsplan gemäss § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Dachau, 14. 12. 1979

STADT DACHAU



Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister

Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit  
Bescheid vom 25. 3. 80 und 21. 4. 80 NR. 221/1-6102-  
DAH 3-1

gemäss § 11 BBauG genehmigt.

Dachau, 29. 9. 80

STADT DACHAU

gez.

Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ge-  
mäss § 12 Satz 1 BBauG ab **1. 8. 80**  
zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Genehmigung  
und die Auslegung sind am **1. 8. 80**  
ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekanntge-  
macht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12  
Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Dachau, **18. AUG. 1980**

STADT DACHAU



Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister





Größe Kreisstadt Dachau  
GIS-Auskunft



Abt. Stadtplanung und Hochbau  
e-Mail: stadtplanung@dachau.de  
1:1.000  
0 10 20 30 40 50 Meter

# STADT DACHAU

— GROSSE KREISSTADT —

## BEBAUUNGSPLAN 23/79 >SCHEIBELWIESE<

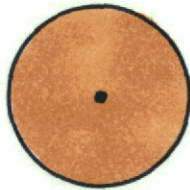
GEBIET ZWISCHEN DER MÜNCHENER STRASSE, DER  
SCHLEISSHEIMER STRASSE UND DEM GRÖBENBACH

PLAN 2

GRÜNORDNUNGSPLAN  
M: 1:500

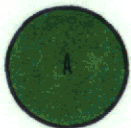
Festsetzung durch Zeichenerklärung:

P f l a n z b i n d u n g :



Lindenallee (ND),  
Markante Einzelbäume (siehe Plan),  
Obstbäume im Bereich des öffentlichen Kinderspielplatzes.

P f l a n z g e b o t :



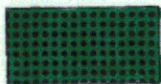
A c e r p l a t a n o i d e s (Spitzahorn)  
20-25 cm StU., Hochstamm, 3 x verpflanzt.



T i l i a p l a t y p h y l l o s (Sommerlinde)  
20-25 cm StU., Hochstamm, 3 x verpflanzt.



S a l i x a l b a (Silberweide)  
12-14 cm StU., Hochstamm, 3 x verpflanzt.



Sträucher - Max. Wuchshöhe: 150 - 200 cm



Wiese



Kinderspielplatz - gemäß Art. 8 Abs. 2 BayBO  
und DIN 18 034.



Fußgängerwege, befestigte Flächen



Wasserflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## I. Festsetzung durch Text :

### 1. Materialkonzept:

- Fußgängerbereiche: Mastix, Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster.
- Architektonische Plätze: Natursteinplatten, Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster.
- Fahrbahnen: Mastix, Großsteinpflaster.  
Formaler Hinweis: Fahrbahnen ohne Hochborde, Abgrenzung erfolgt mit Großstein-Einzeiler.
- Stellplätze: Großsteinpflaster, z.T. Rasenverbundstein.

### 2. Materialkonzept für die Ausstattung der Kinderspielplätze: Holzspielgeräte, Holzpalisaden. Die DIN 18 034 und die DIN 79 26 Teil 1 sind zu beachten.

### 3. Die Wiesenflächen sind als zweischürige Wiesen mit hohem Leguminosen-Anteil zu entwickeln.

### 4. Materialkonzept für niedrige Gehölzpflanzung (Sträucher) :

- in Hausnähe: Ziersträucher und Rosen.
- in allen übrigen Bereichen: Ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze, \*

### 5. Sämtliche zur Verwendung kommenden Gehölze (Bäume und Sträucher) müssen den Richtlinien des Bundes Deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

### 6. Für sämtliche landschaftsbaulichen Maßnahmen im Außenbereich sind detaillierte Freiflächengestaltungspläne als Bestandteil der jeweiligen Bauanträge aufzustellen.

### 7. Mit Ausnahme der Wohnbebauung Scheierl sind keine Einfriedungen vorzusehen.

## II. Hinweise :

Auf die "Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 22.6.1967 Nr. I E 9-5335/20-1/75, MaBl. Nr. 21 vom 22.7.1976 S. 574 ff.: Liste giftiger Pflanzenarten, die nicht an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen gepflanzt werden sollen" wird hingewiesen.

### \* wie

Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Salix caprea (Salweide)  
Sambucus nigra (Holler)  
Viburnum lantana (Schneeball)  
Rosa multiflora (Wildrose)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Dachau im Juli 1979  
korrigiert entsprechend Stadtratsbeschuß  
vom 6.11.1979

korrigiert entsprechend Stadtratsbeschuß vom 15.7.1980

Der Planfertiger:



PROF. DR. GERHARD MÜHLE BDLA  
DIPL.-ING. HEINZ L. KINDHAMMER  
LANDSCHAFTSPLANUNG + GRÜNPLANUNG  
80 60 DACHAU BEI MÜNCHEN  
Ludwig-Ganghofer-Straße 4 · ☎ 08131/72555

Stadtbauamt Dachau

Weber  
Stadtbaumeister



Stadt Dachau

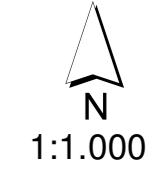
Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister



Große Kreisstadt Dachau  
GIS-Auskunft



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



1:1.000

