

STADT DACHAU BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 49/90 WOHNPARK AM NEUFELD

BEBAUUNGSPLAN
LANDBRECHT + STADLER
DIPL.ING. ARCHITEKTEN
ISABELLASTRASSE 13
8000 MÜNCHEN 40

ENTWURF 25.05.1992
ERGÄNZT 09.03.1993

GRÜNORDNUNGSPLAN ..
PROF.DR. GERHARD MÜHLE
LANDSCHAFTSARCHITEKT
ANTON-HACKL-STRASSE 14
8060 DACHAU

TEXTLICHE FESTSETZUN-
GEN UND BEGRÜNDUNG

STADT DACHAU, BEBAUUNGSPLAN NR. 49/90
"WOHNPARK AM NEUFELD"

INHALTSVERZEICHNIS

5. Textliche Festsetzungen und Hinweise
6. Begründung

5. Textliche Festsetzungen und Hinweise

5.1. Art der baulichen Nutzung

Im reinen Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO sind Nebenanlagen für Kleintierhaltung gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

5.2.1. Für die Bauquartiere sind die max. Gebäudetiefen durch Einschrieb der Maßangabe im Bebauungsplan festgesetzt.

5.2.2. Die Größe der max. überbaubaren Grundflächen ist gem. § 16 Abs. 2 BauNVO für die Hauptbaukörper festgesetzt. Sie darf um die überbaute Grundfläche der ausnahmsweise zulässigen untergeordneten Bauteile gem. Ziff. 5.3.5 überschritten werden.

5.3. Bauweise, Bauhöhen, Baulinien, Baugrenzen

5.3.1. Für die Bauquartiere A1 bis A5 und B2 und B3 wird abweichende Bauweise gem. § 22, Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Für die Bauquartiere A6-A8 und B1 wird offene Bauweise gem. § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Soweit sich durch Baulinien und Baugrenzen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die gem. der geltenden Bayer. Bauordnung, sind diese durch Planzeichen vermindert festgesetzt und zulässig. Bei Nichteinhaltung eines Lichteinfallswinkels von 45° sind notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne des Art. 45 (3) BayBO nicht zulässig.

5.3.2. Für die Bauquartiere werden die max. Wandhöhen im Sinne des Art. 6 Abs. 3 BayBO als Wandhöhen über der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoß (OKF) des jeweiligen Baukörpers entsprechend Planzeichen im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

STADT DACHAU, BEBAUUNGSPLAN NR. 49/90
"WOHNPAK AM NEUFELD"

I	ID	II	IID	III	IIID
3,00m	4,20m	5,60m	7,00m	8,40m	9,80m
IV	IVD	V	VD	VI	
11,20m	12,60m	14,00m	15,40m	16,80m	

- 5.3.3. Es wird festgesetzt, daß Satteldächer an den Gebäudeseiten, für die Kniestock durch Planzeichen im B-Plan festgesetzt ist, auf die Wandhöhen abgewalmt und abgeschleppt werden müssen, die sich aus Ziff. 5.3.2. ergeben.
- 5.3.4. Die längere Gebäudeseite ist als Traufseite auszubilden und parallel zur festgesetzten Firstrichtung an der Baulinie zu errichten.
- 5.3.5. Ein oberirdisches Vortreten von Bauteilen vor Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3⁹ BauNVO wird nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig ist das Vortreten vor Baulinien und Baugrenzen von untergeordneten Bauteilen im Sinne des Art. 6, Abs. 3, Satz 7 der BayBO bis max. 30 % der Fassadenlänge und bei einer max. Tiefe von 2,5 m bei nur erdgeschossigen Bauteilen und 2,0 m bei anderen Bauteilen.
- 5.4. Dächer
- 5.4.1. Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 12° zugelassen.
- 5.4.2. Pultdächer sind mit Dachneigungswinkel von 12° oder gem. Planzeichen mit 30° auszubilden.
- 5.4.3. Die festgesetzte Firstrichtung ist bindend.
- 5.4.4. In den Bauquartieren sind Dachüberstände an Ortsgängen mit Traufen nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Überstände an Traufen bei eingeschossigen Bauten mit Pultdach und 12° Dachneigung zulässig.

STADT DACHAU, BEBAUUNGSPLAN NR. 49/90
"WOHNPARK AM NEUFELD"

- 5.4.5. In den Bauquartieren sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Oberlichtverglasungen und Glassattel am First, sowie Firsterhöhungen zur Unterbringung von haustechnisch erforderlichen Bauteilen (z. B. Entlüftungen).
In den Bauquartieren A1 bis A5 sind in Baukörpern mit bis zu vier Vollgeschossen und in den Bauquartieren B2 und B3 in Baukörpern bis zu drei Vollgeschossen Aufbauten ausnahmsweise zulässig, sofern diese symmetrisch zum First ausgebildet sind, im Sinne der Ziff.5.3.5 30% der Fassadenlänge und 1/4 der Haustiefe (ca. 3,0 m) nicht überschreiten. Die Höhe wird auf max.3,0m über OK Traufe begrenzt.
- 5.4.6. Anlagen zur Energiegewinnung (z. B. Sonnenkollektoren) sind bei Einbindung in Aufbauten nach Ziff. 5.4.5. ausnahmsweise zulässig.
- 5.4.7. In den Bauquartieren wird als Dachdeckung silbergraue Metalldeckung festgesetzt.
- 5.4.8. In allen Bauquartieren ist folgende Kaminkopfausbildung zulässig:
- Verputzt und gestrichen wie Hauptgebäude;
 - blechverkleidet wie Hauptdach;
 - (freistehende) Blechkamine mit Verblechung wie vor oder deckend gestrichen.

5.5. Allgemeine Gebäudegestaltung

Abgrabungen und Abböschungen zur Freilegung der Keller sind nicht zulässig.

5.6. Einfriedungen

Einfriedungen sind in den Bauquartieren nicht zulässig.

5.7. Stellflächen für Kraftfahrzeuge

- 5.7.1. In den Bauquartieren sind Stellplätze für Pkw nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.7.2. Offene und nicht unterbaute Stellplätze, die durch ihre Oberflächengestaltung für Niederschlagswasser durchlässig sind, (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, etc.) werden gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO auf die GRZ nicht angerechnet.
- 5.7.3. Tiefgaragen sind innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Grenzen zu errichten. Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind mit mind. 0,60 m Oberboden zu überdecken. Sie sind so abzusenken, daß die im Plan festgesetzten Höhenkoten für Oberkante Gelände eingehalten werden.
- 5.7.4. Palettengaragen sind für die Bauquartiere A1 bis 5 festgesetzt. Sie sind mit einer halbgeschossig abgesenkten und einer halbgeschossig angehobenen Parkebene mit Zufahrt jeweils von der Wohnsammelstraße, zu errichten. Die Stellplätze der angehobenen Ebene müssen ins Gebäude eingebunden oder durch Dächer gem. Ziff. 5.4. ff. überdeckt werden.
- 5.7.5. Rampen sind in Gebäude zu integrieren bzw. zu überdecken durch Dächer gem. Ziff. 5.4. ff.
- 5.7.6. Fußböden von Tief- und Palettengaragen müssen auch in der untersten Ebene undurchlässig für flüssige Stoffe hergestellt werden.

5.8. Feuerstätten

- 5.8.1. Für die Hauptheizungen werden Feuerstätten, die mit festen Stoffen betrieben werden, ausgeschlossen.
- 5.8.2. Ausnahmsweise können zusätzliche Feuerstätten für feste Brennstoffe zugelassen werden.

STADT DACHAU, BEBAUUNGSPLAN NR. 49/90
"WOHNPAK AM NEUFELD"

- 5.9. Grünordnung - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- 5.9.1. Vor Beginn der Bauarbeiten sind mit einem Bauzaun zu sichern: Das Auenwäldchen in seiner Gesamtheit, die festgesetzten Einzelbäume und die festgesetzte Hainbuchen-Hecke.
- 5.9.2. Für das Auenwäldchen ist ein Pflege- und Entwicklungsplan, für die einzelnen Bauabschnitte sind Freiflächengestaltungspläne zu erstellen.
- 5.9.3. Bei der Vegetationsplanung im Bereich des Kindergartens und entlang der Rad- und Fußwege zum Kindergarten, ist die Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 22.6.1976 (Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen) zu beachten.
- 5.10. Sonstiges
- 5.10.1. Müll und Wertstoffrecycling:
Abfallbehälter sind grundsätzlich in Sammelanlagen in den Gebäuden oder in den dafür durch Planzeichen festgesetzten Müllräumen, mit Dächern gem. Ziff. 5.4. ff., unterzubringen.
- 5.10.2. Stütz- und Sichtschutzmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,40 m über OKG (Ziff. 3.4.13.) als verputzte oder gestrichene Mauern mit Blechabdeckung, sowie als Holzwände zulässig.
- 5.10.3. Die Mulden im Bauquartier A3 bis 5 dienen zum Auffangen von Niederschlagswasser der Dachentwässerung der Bauquartiere A1 bis 6.

STADT DACHAU, BEBAUUNGSPLAN NR. 49/90
"WOHN-PARK AM NEUFELD"

5.11.

Hinweise

5.11.1.

In den Bauquartieren A1 bis A5 dienen Pergolen dem Sichtschutz von Ruhebänken, Tischen etc., sowie der Unterbringung von Ausgängen aus den Tiefgaragen.

5.11.2.

Putze sind in hellen Farben zu gestalten. Farblich abgesetzte Sockel sind nicht zulässig. Gemusterte Putze sind nicht zulässig.

5.11.3.

Die Straße südlich des Kindergartens durchschneidet das Auenwäldchen. Sie soll so weit als möglich verkehrsberuhigt gestaltet werden durch Aufpflasterung in einem großformatigen Pflaster und durch Straßenschwellen an den Fußwegquerungen.

STADT DACHAU, BEBAUUNGSPLAN NR. 49/90
"WOHN-PARK AM NEUFELD"

6. Begründung

gem. § 9 BauGB zur Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30/85 der Stadt Dachau.

Geltungsbereich:

553/6, 558/3, 564 Teilfl., 564/2, 564/3 Teilfl.,
564/4 Teilfl., 564/6, 572/152, 574 Teilfl.,
574/2, 1308 Teilfl., 1309 Teilfl., 1310/21 Teilfl.

A Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Bereich nördlich des Grünzuges - Festsetzung als Gemeinbedarf "Kindergarten".

1. Im gesamten übrigen B-Plangebiet - Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR).
2. Im Bereich der geplanten Nutzungen gem. Ziff. 1 ist im genehmigten Flächennutzungsplan "Reines Wohngebiet" (WR) dargestellt. (Flächen 6.4. und 6.5.)
3. Der Bereich südlich des geplanten Kindergartens zwischen den beiden Wohnquartieren wird im Bebauungsplan als Grünzug entwickelt.

B Lage

Der Geltungsbereich liegt südlich des Bereitschafts-polizeigebäudes und schließt nach Westen an die bestehende Bebauung an. Im Osten wird das Gebiet durch die staatliche Straßenmeisterei, durch den Grünzug der Würm und Sportplätze begrenzt.

C Beschaffenheit

Das Gelände ist weitgehend eben. Im Osten fließt in S-/N-Richtung die Würm, mit Gehölzbestand an der Uferböschung.

Höchster Grundwasserstand ca. 1,5 bis 2 m unter Gelände.

Das Planungsgebiet gehört zur ehemaligen Hartholzauwe des Flußsystems der Amper und der Würm.

STADT DACHAU, BEBAUUNGSPLAN NR. 49/90
 "WOHNPARK AM NEUFELD"

Naturbetonte Lebensräume sind:

- Ein ca. 100-jähriger Eichenmischwald (als Auenwäldchen bezeichnet)
- heimische Heckenstrukturen und Einzelbäume.

Aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes sind diese Lebensräume als wertvoll anzusehen.

D Bodenordnende Maßnahmen

sind im Bereich des B-Planes nicht erforderlich.

E Bauliche Nutzung

1. Flächenzusammenstellung (vgl. Anlage 3)

A1 - A8 städtische Bauquartiere,
 Miet-, Maisonette-, Eigentumswohnungen

	G	BGF	WE	Stpl. TGa	G-PGa	P	Su.	erf.
A1	4100	3580	40	16	43	9	68	60
A2	3950	3580	40	16	43	9	68	60
A3	4300	3580	40	16	43	9	68	60
A4	4630	4330	48	16	43	9	68	72
A5	5260	4330	48	16	43	22	81	72
A6	5210	4050	45	-	42	36	78	65
A7	3000	2500	27	16	-	12	119	101
A8	5300	3550	40	75	-	16		
A	35750	29500	328	171	257	122	550	490

B1 - B3 staatliche Bauquartiere
 Mietwohnungen

	G	BGF	WE	Stpl. TGa	P	Ö	Su.	erf.
B1	7700	4100	46	48	50	-	98	69
B2	11300	9900	110	120	22	24	166	165
B3	10000	8400	93	110	51	-	161	140
B	29000	22400	249	278	123	24	425	374

STADT DACHAU, BEBAUUNGSPLAN NR. 49/90
"WOHN PARK AM NEUFELD"

G	Grundstücksfläche in qm
BGF	Bruttogeschoßfläche in qm
WE	Anzahl der Wohneinheiten (bei ca. 90 qm BGF/WE)
Stpl.	Anzahl der geplanten Stellplätze
	TGa in Tiefgaragen
	G-PGa in Gemeinschafts- bzw. Palettengaragen
	P offen auf privatem Grund
	Ö offen auf öffentlichem Grund
erf.	Anzahl der erforderlichen Stellplätze (bei 1,5 Stpl./WE)

2. Gesamtfläche

10,18 ha	=	100,0 %	=	Bruttobaufläche
3,34 ha	=	32,8 %	=	öffentl. Verkehrsfläche, Grünfläche
0,34 ha	=	3,6 %	=	Gemeinbedarfsfläche , Kindergarten geplant
6,47 ha	=	63,6 %	=	Nettowohnbaufläche

3. Es wird eine Gemeinbedarfsfläche Kindergarten für einen 3-gruppigen Kindergarten ausgewiesen. Die zentrale Lage ist bestimmt durch eine günstige fußläufige Erreichbarkeit (am Grünzug) und eine unmittelbare Anbindung an die Wohnsammelstraße.

4. Es werden Wohngebäude mit etwa 560 Wohneinheiten (90 qm BGF/WE) mit Stellplätzen in Parkpaletten und Tiefgaragen, sowie oberirdischen Stellplätzen ausgewiesen (je 1 Stpl./WE in Parkpalette bzw. Tiefgarage, 0,5 Stpl./WE oberirdisch; vgl. auch Tabelle Ziff. 1.)

Die Wohnbebauung ist überwiegend 3- bis 4-geschossig und bildet Hofräume zum Teil mit Tiefgaragen unterbaut. Städtebaulich markante Bereiche werden durch 5- bis 6-geschossige Gebäudeteile betont. Um eine gegenseitige Störung und Einblicke von Gedenkstätten- gelände, Bereitschaftspolizeigelände und Wohnbebauung weitgehend zu vermeiden, werden die höheren Baukörper durch Abwalmung der Dächer auf eine niedrigere Wandhöhe abgestuft. (Vgl. Anlage 2)
Dies gilt auch gegenüber den denkmalgeschützten Gründerzeit-Villen nördlich der Straße der KZ-Opfer, wo die Wohnbebauung auf drei Geschosse abgestuft wird.

STADT DACHAU, BEBAUUNGSPLAN NR. 49/90
"WOHNPARC AM NEUFELD"

Im Südwesten, am Ostrand des Auenwäldchens und im Nordosten bildet eine kleinstrukturierte, pavillonartige, dreigeschossige Bebauung einen maßstäblichen Übergang zur benachbarten Bebauung.

5. Die Einwohnerzahl erhöht sich durch die geplante Bebauung um ca. 1.400 - 1.600 EW.

F Erschließung

1. Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über eine Wohnsammelstraße in Ost-/Westrichtung. Diese wird im Westen an den John-F.-Kennedy-Platz, und im Osten an die Alte-Römer-Straße (Pater-von-Roth-Str.) an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Sofern die bestehenden Gründerzeit-Villen nördlich der Wohnsammelstraße gem. Flächennutzungsplan als Wohnbebauung außerhalb des Polizeigeländes genutzt werden können, ist eine Neuordnung des bestehenden Straßenraumes mit einem durch Straßenbegleitgrün abgesetzten Rad- und Fußweg auf der Südseite (analog östl. Teil) beabsichtigt.

Für die verkehrsmäßige Verknüpfung mit dem südlich anschließenden Gebiet des Stadtteils Dachau-Ost ist ein verkehrsberuhigter Anschluß an die Reichenberger Straße vorgesehen.

Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt Dachau eine Vernetzung der Fuß- und Radwegverbindungen zu den bebauten Gebieten durch Anschlüsse im Abstand von je ca. 200 m an das vorhandene Straßensystem:

- an die Elbogenerstraße (vgl. Skizze Anlage 4)
- an den Karlsbader Ring (vgl. Skizze Anlage 5)
- an die Trautenauerstraße bzw. über die Würm an den bestehenden Fuß- und Radweg (vgl. Skizze Anlage 6)

2. Der ruhende Verkehr wird gem. Stellplatzverordnung (1,5 Stpl./WE) auf privatem Grund untergebracht. (Vgl. Ziff. E 4)
Zur Vermeidung von Störungen der Wohnnutzungen sind Stellplätze außerhalb der ausgewiesenen Flächen nicht zulässig.
3. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Stromversorgung erfolgt durch die Stadt Dachau.
4. Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke München.
5. Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Dachau.
6. Die Erschließung wird von der Stadt Dachau bzw. durch einen Erschließungsträger erstellt.

G Grünordnung

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von
Natur und Landschaft

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
Entwicklung von Natur und Landschaft im Planungsgebiet sollen
dazu beitragen, das naturbetonte Ökosystem "Auenwäldchen"
zu sichern, den Wasserhaushalt zu entlasten (Reduzierung
der Oberflächenversiegelung) und durch Pflanzung heimischer
Sträucher und Bäume einen Ausgleich für den Arten- und Bio-
topschutz zu leisten.

Der Eingriff im nördlichen Teil des Auenwäldchens durch die
Wohnsammelstraße wird durch zahlreiche Eichen-Neupflanzungen
ausgeglichen. Wassergebundene Rad- und Fußwege im Auenwäldchen
kommen auf ehemaligen Straßen zu liegen bzw. durchqueren den
Eichenbestand ohne wertvolle Bäume zu beeinträchtigen.

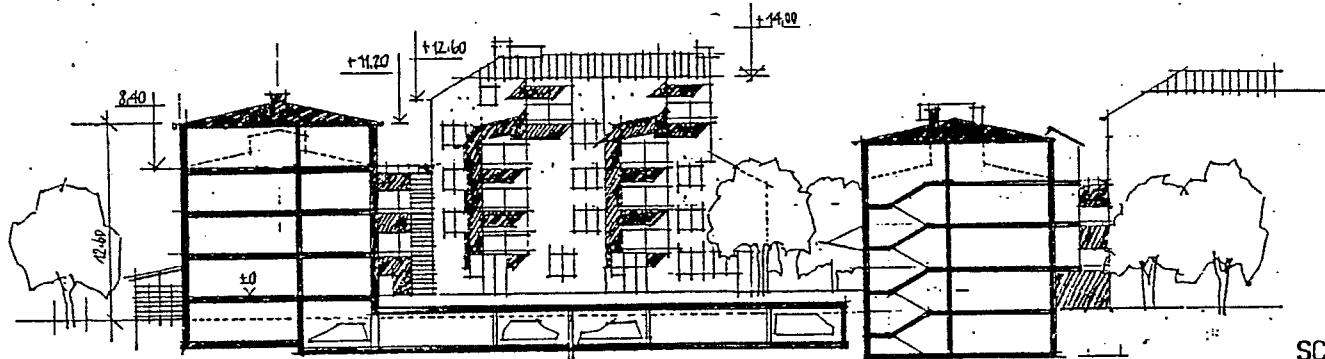
Vegetationsplanung: Heimische Bäume und Sträucher der Eichen-
Hainbuchenwald-Gesellschaft.

Verringerung der Oberflächenversiegelung: Zur Entlastung des
Wasserhaushalts sind Pkw-Stellplätze aus Pflaster mit Rasen-
fuge, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.

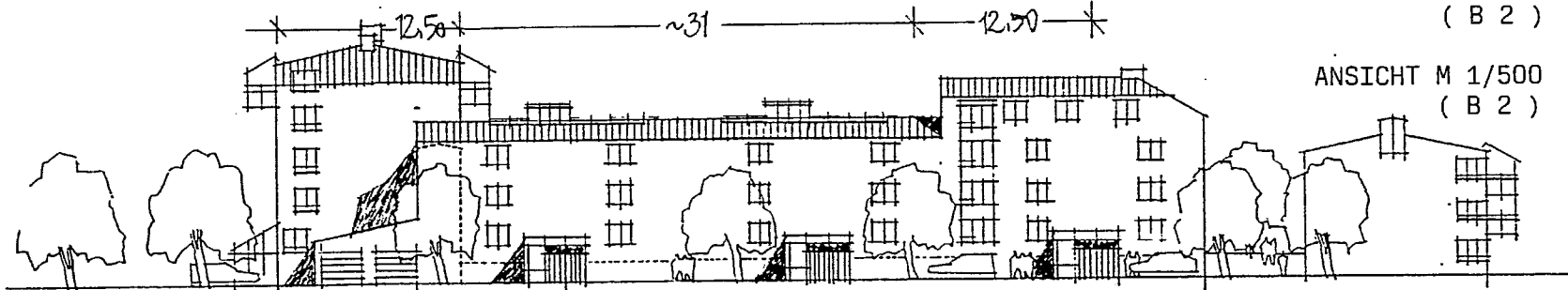
Die Mulden im Bauquartier A3, A4 und A5 werden von Nieder-
schlagswasser der Dachentwässerung gespeist.

Die zweimahdigen Wiesenflächen sind ein Beitrag zum Arten-
und Biotopschutz und ergänzen die Lebensräume Eichenmisch-
wald (Auenwäldchen), Feldgehölz und Teich mit Röhricht.

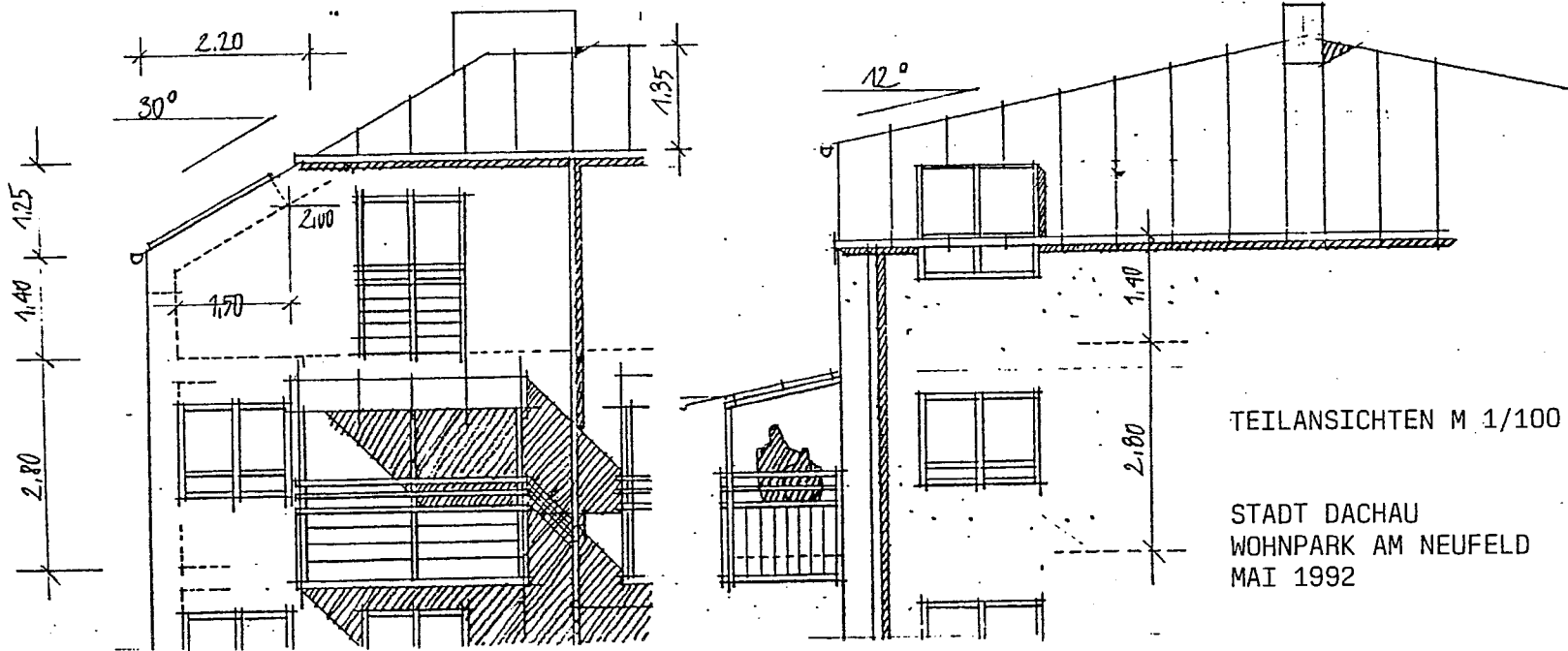
Anlage 2



SCHNITT M 1/500
(B 2)

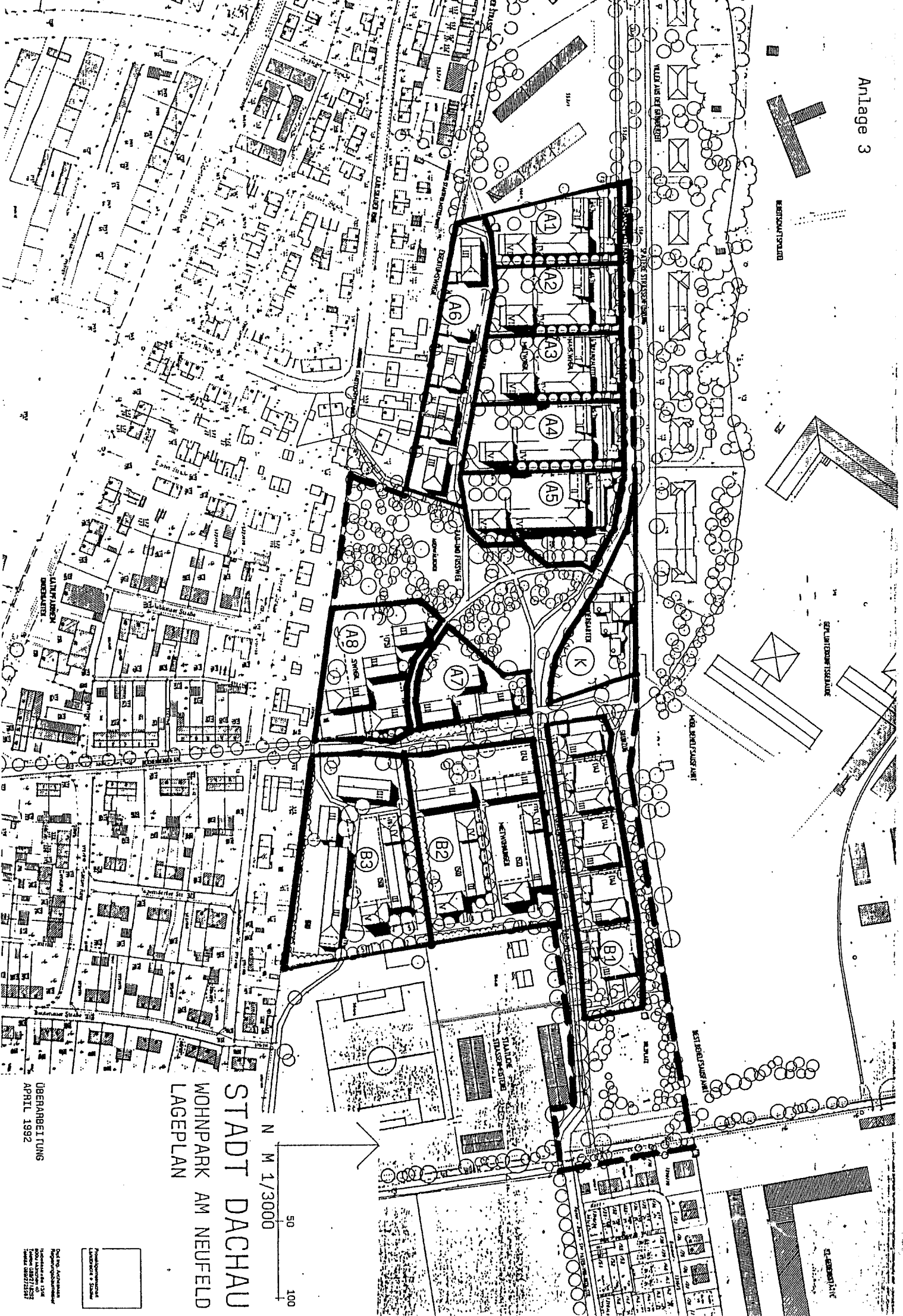


ANSICHT M 1/500
(B 2)



TEILANSICHTEN M 1/100

STADT DACHAU
WOHNPAK AM NEUFELD
MAI 1992



STADT DACHAU
 WOHN-PARK AM NEUFELD
 LAGEPLAN

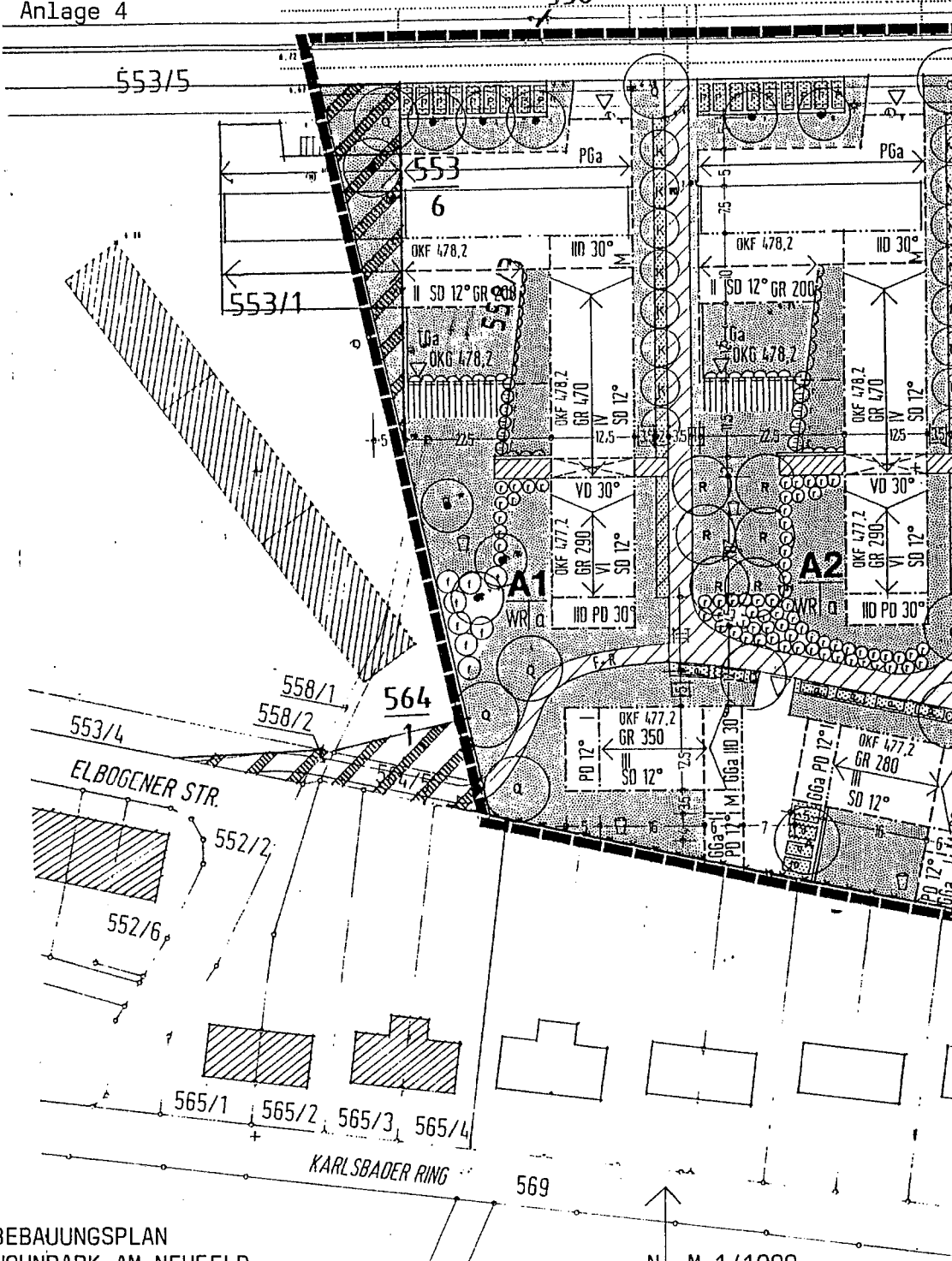
N M 1/3000

50 100

ÜBERARBEITUNG
 APRIL 1992

Das No. Architekturbüro
 Prof. Dr. Hans-Joachim
 Hoffmann
 Postfach 10 15 71
 D-80333 München
 Telefon 089 771 1232
 Telex 720203
 Fax 089 771 1234





BEBAUUNGSPLAN
WOHNPARC AM NEUFELD

N M 1/1000

ANSCHLUSSPUNKT FÜR FUSS- UND RADWEG ÜBER DIE GRUNDSTÜCKE
FL.NR. 564/1, 564/5, 558/2, 553/4
(IM RAHMEN EINES FLÄCHENTAUSSCHES MIT TEILFLÄCHE AUS FL.NR. 553/6)

Anlage 5

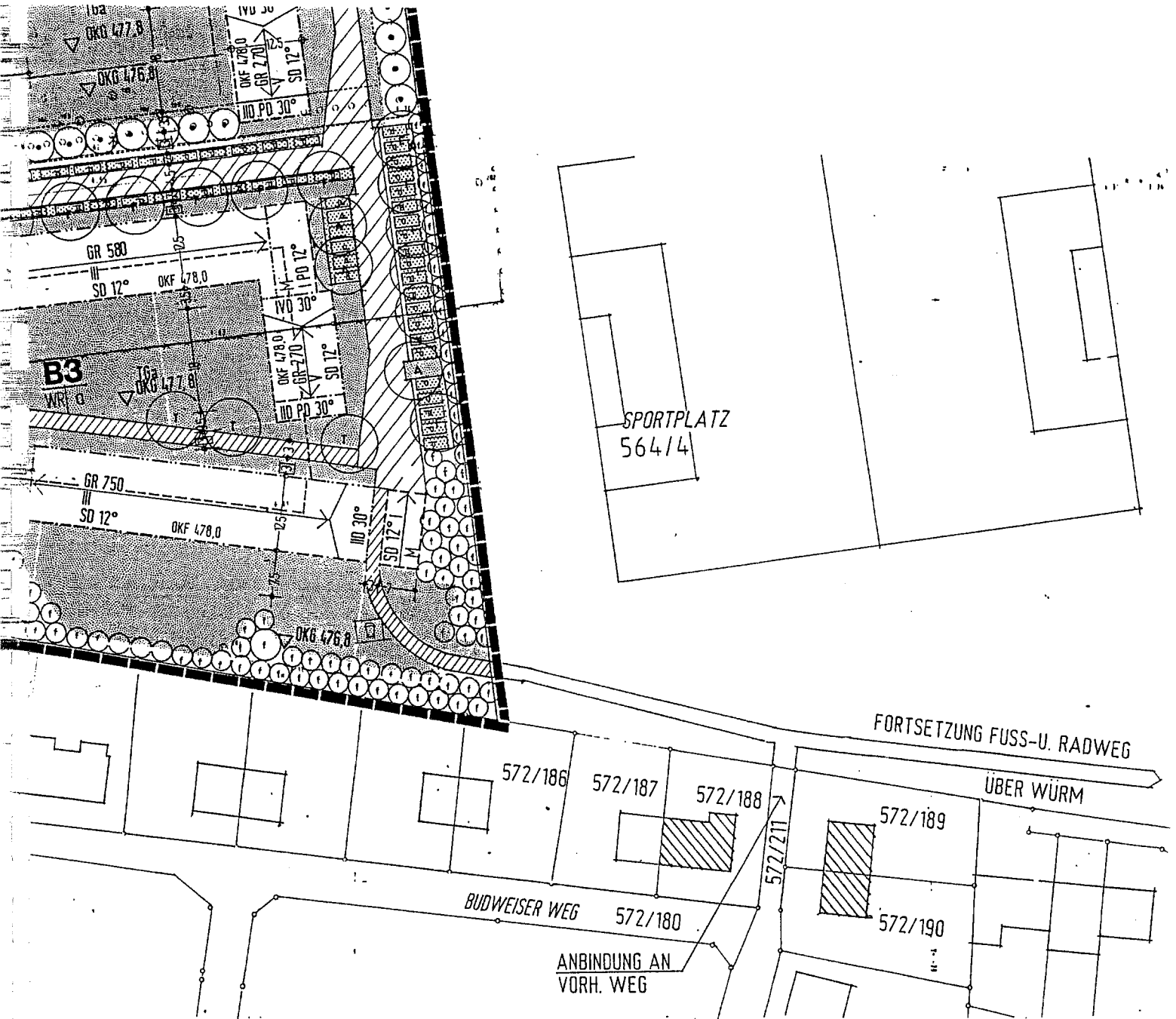


BEBAUUNGSPLAN
WOHNPAK AM NEUFELD

N ↑
M 1/1000

ANSCHLUSSPUNKT FÜR FUSS- UND RADWEG ÜBER FL.NR.565/19
AN KARLSBADER RING
(IM RAHMEN EINER BAUGESUCHSBEHANDLUNG ODER GGF. DURCH BEBAUUNGSPLAN)

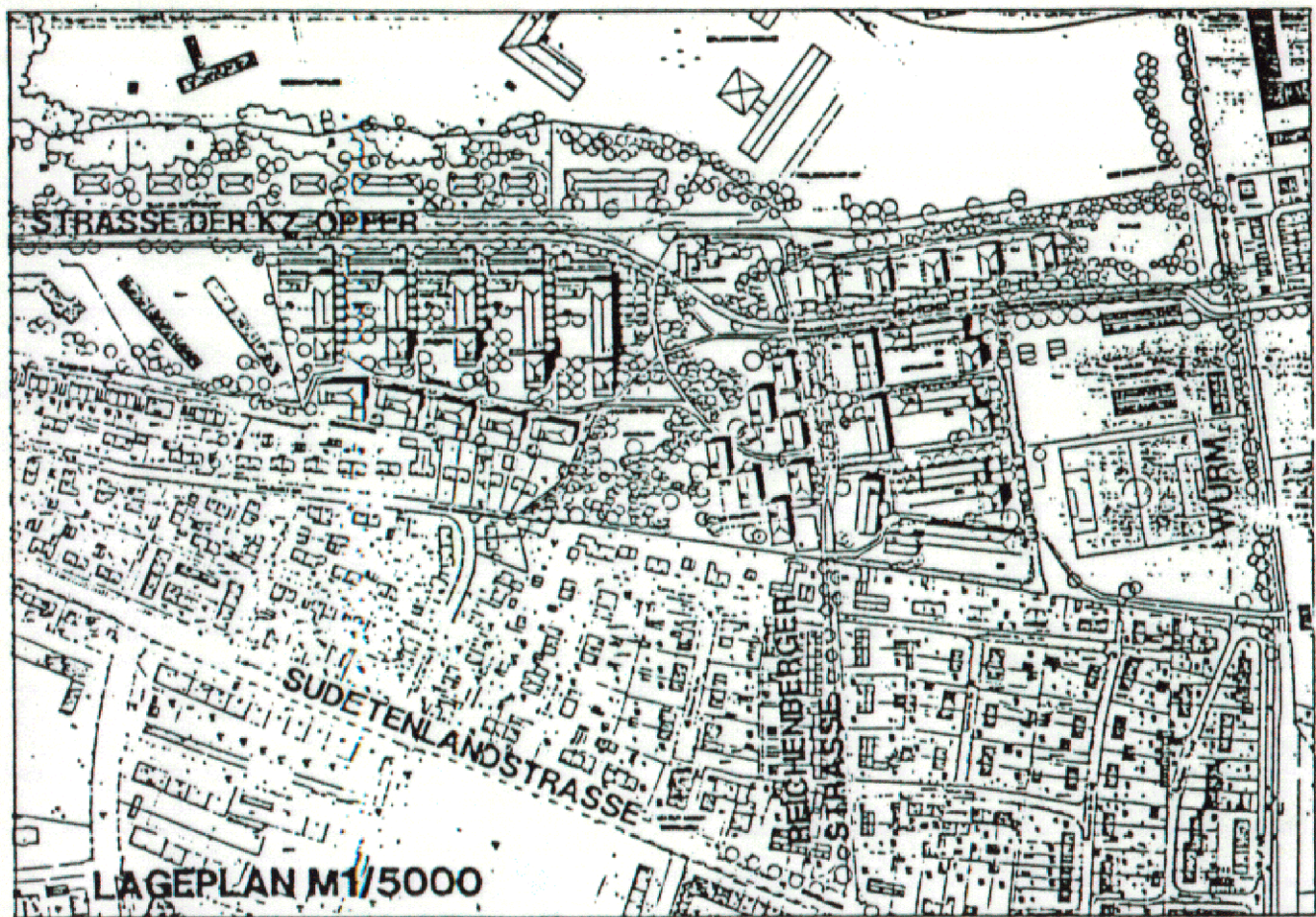
Anlage 6



BEBAUUNGSPLAN
WOHNPAK AM NEUFELD

N M 1/1000

ANSCHLUSSPUNKT FÜR FUSS- UND RADWEG ÜBER DIE GRUNDSTÜCKE
FL.NR. 564/4 UND 572/211
(IM RAHMEN VON VEREINBARUNGEN ZWISCHEN NUTZENDEM SPORTVEREIN UND STAAT)



STADT DACHAU BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 49/90 WOHNPARK AM NEUFELD M 1/500

BEBAUUNGSPLAN
LANDBRECHT + STADLER
DIPL.ING. ARCHITEKTEN
ISABELLASTRASSE 13
8000 MÜNCHEN 40

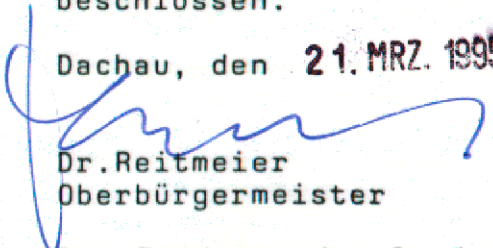
ENTWURF 25.05.1992
ERGÄNZT 09.03.1993

GRÜNORDNUNGSPLAN
PROF.DR. GERHARD MÜHLE
LANDSCHAFTSARCHITEKT
ANTON-HACKL-STRASSE 14
8060 DACHAU

1. Verfahrensvermerke (gem. BauGB)

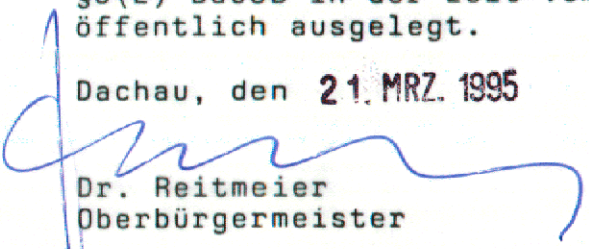
- 1.1. Der Stadtrat der Stadt Dachau hat am 02.06.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49/90 (vormals Nr. 30/85) beschlossen.

Dachau, den **21. MRZ. 1995**


Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

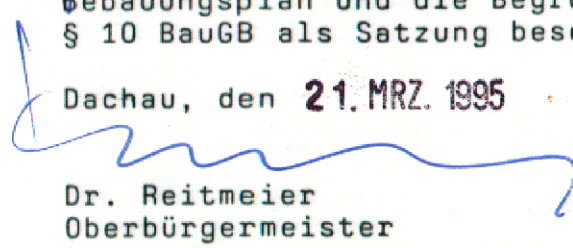
- 1.2. Der Stadtrat der Stadt Dachau hat am 02.06.1992 den Beschluß zur Auslegung des Bebauungsplanes und zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 BauGB in Verbindung mit §2(4) BauGB-MaßnG gefaßt. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung vom 25.05.1992 wurden nach der ortsüblichen Bekanntmachung mit dem Hinweis gem. §2(1) und (2) BauGB-MaßnG vom 17.07.1992 gem. §3(2) BauGB in der Zeit vom 27.07.1992 bis 26.08.1992 öffentlich ausgelegt.

Dachau, den **21. MRZ. 1995**


Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

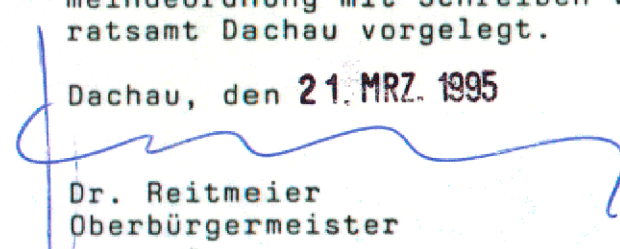
- 1.3. Der Stadtrat der Stadt Dachau hat am 09.03.1993 den Bebauungsplan und die Begründung vom 09.03.1993 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dachau, den **21. MRZ. 1995**


Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

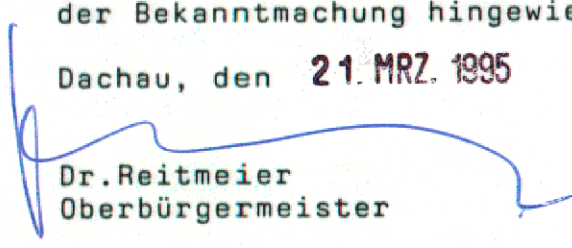
- 1.4. Die Satzung "49/90 Wohnpark am Neufeld" wurde gem. § 2(6) BauGB-MaßnG in Verbindung mit Art. 25 der Gemeindeordnung mit Schreiben vom 13.07.1993 dem Landratsamt Dachau vorgelegt.

Dachau, den **21. MRZ. 1995**



Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

- 1.5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 11.07.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung 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 hingewiesen.

Dachau, den **21. MRZ. 1995**


Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister


3. Festsetzungen durch Planzeichen

3.1.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

3.2. Art der baulichen Nutzung

3.2.1.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

3.2.2. WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

3.2.3.  Fläche für Gemeinbedarf: Kindergarten
gem. § 9, Abs. 1, Nr. 5 BauGB

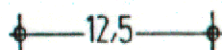
3.2.4. A1 Bezeichnung der Bauquartiere: Z. B.
A1

3.2.5. F Bezeichnung der öffentlichen Freiflächen

3.2.6. G Bezeichnung für private, öffentlich ge-
widmete Grünflächen

3.3. Maß der baulichen Nutzung

3.3.1. GR 450 Maximal zulässige Grundfläche im Sinne
des § 12, Abs. 2 BauNVO, z. B. 450 qm

3.3.2.  Maßangabe, z. B. 12,5 m

3.3.3. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze,
z. B. drei Vollgeschosse; max. Wandhöhe
gem. Zif. 5.3.2. der textlichen Festsetzun-
gen

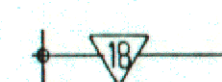
3.4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen






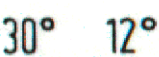
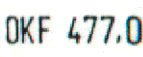
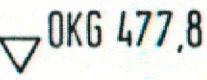
3.4.1. Q Abweichende Bauweise gem. § 22, Abs. 4 BauNVO

3.4.2. O Offene Bauweise gem. § 22, Abs. 2 BauNVO


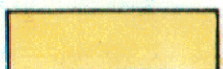





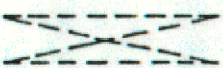
3.4.3.  Baulinie



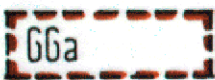


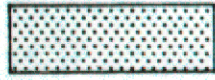
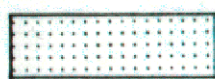

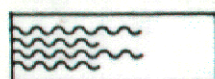

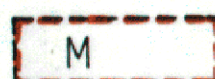

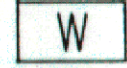

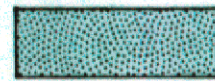
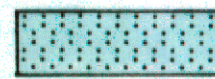


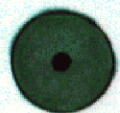
3.4.4.  Baugrenze







3.4.5.  Maßangabe für Baukörperlänge, die
ausnahmsweise aufgrund der Grundrißorgani-
sation zum anschließenden Bauraum hin um
max. 2,0 m überschritten werden darf.

- 3.4.6.  Vermindert festgesetzte Abstandsfläche gem. Ziff. 5.3.1. der textlichen Festsetzungen
- 3.4.7.  Firstrichtung bindend
- 3.4.8.  Gebäudeseite mit Kniestock über z. B. dem 3. Vollgeschoß; Traufhöhe max. 1,40 m über OKF im 4. Vollgeschoß. Wandhöhe gem. Ziff. 5.3.2. der textlichen Festsetzungen.
- 3.4.9.  Satteldach
- 3.4.10.  Pultdach
- 3.4.11.  Dachneigung, z. B. 30° bzw. 12° zwingend
- 3.4.12.  Oberkante Fußboden des Erdgeschosses als Höhe über NN zwingend; ausnahmsweise kann aufgrund der Grundrißorganisation die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses tiefer liegen.
- 3.4.13.  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, befestigt (Asphalt, Pflaster)
- 3.5.3.  Öffentlicher Fuß- und Radweg
- 3.5.4.  Privater, öffentlich gewidmeter, verkehrsberuhigter Bereich (gem. Art. 53, Nr. 3 BayStWG)
- 3.5.5.  Privater, öffentlich gewidmeter, kombinierter Fuß- und Radweg (gem. Art. 53, Nr. 3 BayStWG)
- 3.5.6.  Privater Erschließungsweg
- 3.5.7.  Mit Unterbaurecht belegte öffentliche Verkehrsfläche
- 3.5.8.  Durchgangsüberbauung

- 3.5.9.  Fläche für Tiefgarage
- 3.5.10.  Fläche für Palettengarage gem. Ziff. 5.7.4. der textlichen Festsetzungen
- 3.5.11.  Fläche für Gemeinschaftsgaragen und überdachte Stellplätze
- 3.5.12.  Fläche für private Stellplätze
- 3.5.13.  Fläche für öffentliche Stellplätze
- 3.5.14.  Befestigte Fläche mit geringem Versiegelungsgrad (Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen)
- 3.5.15.  Wassergebundene Flächen
- 3.5.16.  Einfahrt
- 3.6. Sonstiges
- 3.6.1.  Mulde, max. 1,20 m tief, mit zu pflanzendem Röhricht, gem. Ziff. 5.10.3. der textlichen Festsetzungen
- 3.6.2.  Stütz- und Sichtschutzmauer gem. Ziff. 5.10.2. der textlichen Festsetzungen
- 3.6.3.  Fläche für Müllraum oder Nebengebäude
- 3.6.4.  Fläche für Trafostation
- 3.6.5.  Standort für Wertstoffinsel
- 3.6.6.  Spielplatz
- 3.7. Grünordnung
- 3.7.1.  Wiesenfläche, zweimahdig, auf nährstoffarmen Substrat (Blumenwiese)
- 3.7.2.  vorhandene natürliche Gehölzsukzession (Naturverjüngung) im Auewäldchen
- 3.7.3.  schützenswertes Auewäldchen, naturbetont
- 3.7.4.  zu pflanzende heimische Bäume und Sträucher (Feldgehölz) der Eichen-Hainbuchenwald-Gesellschaft
- 3.7.5.  zu erhaltender Baum

- 3.7.6.  zu erhaltende Hainbuchen-Hecke
- 3.7.7.  zu pflanzende Sträucher
- 3.7.8.  Apfelrose (*Rosa rugosa*), Str. 60-100
- 3.7.9.  Schlehe (*Prunus spinosa*), Str. 60-100
- 3.7.10.  Hasel i. S. grünblättrig, Str. 100-150
- 3.7.11.  zu pflanzende Schlinger und Ranker
- 3.7.12.  zu pflanzende Bäume
- 3.7.13.  Eiche (*Quercus robur*), H, StU 20-25 m. B.
- 3.7.14.  Esche (*Fraxinus excelsior*), H, StU 20-25
- 3.7.15.  Linde (*Tilia cordata*), H, StU 20-25
- 3.7.16.  Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), H, StU 20-25
- 3.7.17.  Vogelkirsche (*Prunus avium*), H, StU 16-18
- 3.7.18.  Eberesche (*Sorbus aucuparia*), H, StU 16-18
- 3.7.19.  Apfel i. S., H, StU 8-10
- 3.7.20.  Robinie (*Robinia pseudoacacia*) H, StU 30-35

4. Hinweise durch Planzeichen

4.1.  Pergola, z. T. überdacht

4.2.  Böschung

4.3. x 6.69 bestehende Geländehöhen; eingetragene Höhenkote z. B. 6,99 + 470,00 = 476,69 m ü.NN.

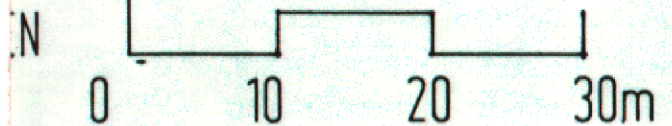
2. PLANDARSTELLUNG NORDE

3. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZ

4. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE (SIEHE BROSCHÜRE)

6. BEGRÜNDUNG (SIEHE BROSCHÜRE)



EICHEN (SIEHE LEGENDE)

(SIEHE LEGENDE)

UND HINWEISE (SIEHE BROSCHÜRE)

E)




 Große Kreisstadt Dachau
 GIS-Auskunft



1:1.000

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

