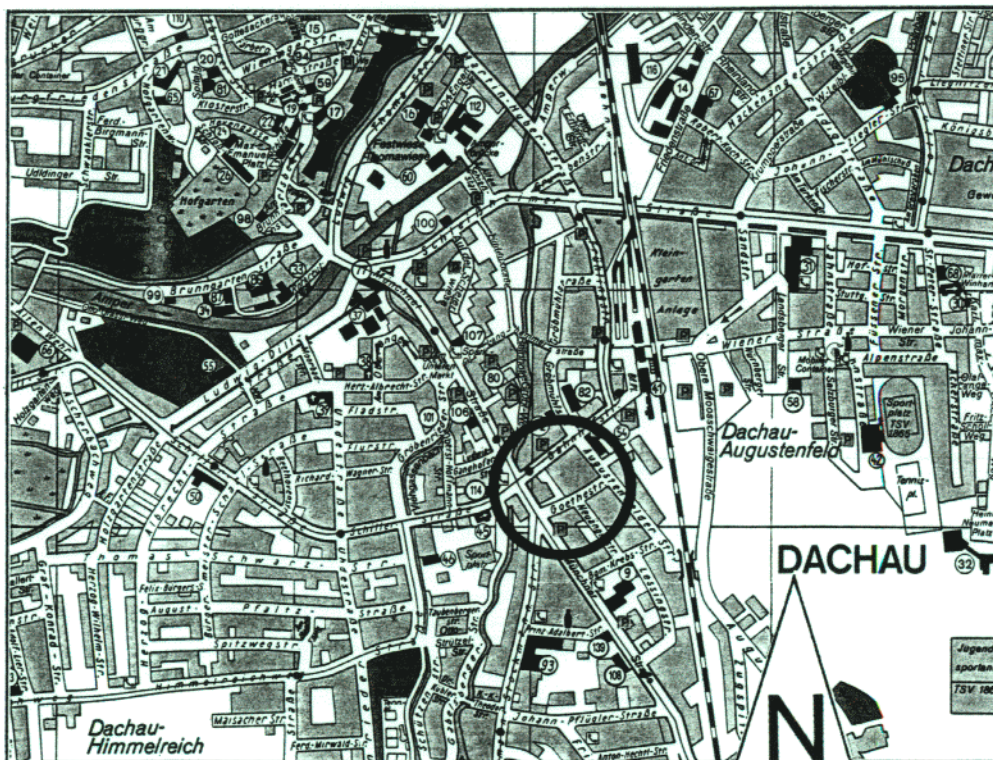




**GROSSE KREISSTADT
DACHAU**



**BEBAUUNGSPLAN
NR. 90/97
"BAHNHOFSTRASSE"**

Stadtbauamt Dachau
Abt. Hochbau/Stadtplanung

M = 1:500
Stand: 08.12.1998

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrenshinweise
2. Textliche Festsetzungen
3. Textliche Hinweise
4. Festsetzungen durch Planzeichen
5. Hinweise durch Planzeichen
6. Begründung
7. Plandarstellung

1 VERFAHRENSHINWEISE:

- 1.1 Der Stadtrat hat am 13.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90/97 „Bahnhofstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 14.03.1997 ortsüblich bekannt gemacht.
-

- 1.2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 1.9.1997 bis 22.9.1997 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde bis 26.9.1997 durchgeführt.

Dachau, den 30.12.98

Kurt Piller
Oberbürgermeister



- 1.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.02.1998 bis 09.03.1998 öffentlich ausgelegt.

Dachau, den 30.12.98

Kurt Piller
Oberbürgermeister



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

Dachau, den 30.12.98

Kurt Piller
Oberbürgermeister



- 1.5 Der Beschluß des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 30.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Dachau, den 30.12.98

Kurt Piller
Oberbürgermeister



2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Die große Kreisstadt Dachau erläßt auf Grund §§ 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl.I, S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl.I, S. 132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I 1991, S. 58) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

2.1 Bauweise, Höhenlage der Gebäude

- 2.1.1 Für das Baugebiet wird geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 2.1.2 Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf höchstens 0,3 m über dem Gehbahnanschnitt liegen.

2.2 Gestaltung

- 2.2.1 Die Fassaden sind in hellen Erdfarben zu gestalten.
- 2.2.2 Abgrabungen und Abböschungen zur Freilegung der Keller sind nicht zulässig.

2.3 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

- 2.3.1 Oberirdische Stellplätze auf den Baugrundstücken sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 2.3.2 Stellplätze und sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Unterbau zu versehen.
- 2.3.3 Die Erdüberdeckung von Tiefgaragen soll mindestens 0,6 Meter betragen.

2.4 Freiflächen und Grünordnung

- 2.4.1 Die nicht überbaubaren, gärtnerisch anzulegenden Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.

2.5 Immissionsschutz

- 2.5.1 Rampen zu Tiefgaragen sind geschlossen zu umbauen, zu überdachen und mit lärm-dämmenden Materialien auszukleiden. Die Bedienung der Zufahrtstore ist mit Funkantrieb vorzusehen.
- 2.5.2 Abluftschächte von Tiefgaragen sind soweit erforderlich so anzuordnen, daß sie über dem First des zugehörigen Gebäudes ins Freie münden. Die Mündung soll ohne Überdachung ausgeführt werden.

3 TEXTLICHE HINWEISE:

- 3.1 Die Bauvorhaben sind gegen Grundwasser zu sichern.
- 3.2 Für die Anzahl der notwendigen Stellplätze und die allgemeinen Anforderungen an die Stellplätze gelten die Stellplatzrichtlinien der Stadt Dachau vom 26.10.1992.
- 3.3 Altlastenverdächtiges Material ist beim Aushub unverzüglich zu melden.

4 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

4.1 Art der Baulichen Nutzung

4.1.1 WB Besonderes Wohngebiet gemäß § 4 a BauNVO

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. drei Vollgeschosse

4.2.2 GR = 762 Grundfläche, z.B. 762 m²

4.2.3 GF = 2286 Geschoßfläche, z.B. 2.286 m²

4.2.4 WH = 9,75 Wandhöhe über dem Gehbahnanschnitt / über der natürlichen Geländeoberfläche (für den rückwärtigen Bauraum - Fl.Nr. 950/5) als Höchstmaß, z.B. 9,75 m

4.2.5 FH = 12,75 Firsthöhe über dem Gehbahnanschnitt als Höchstmaß, z.B. 12,75 m

4.3 Baulinien, Baugrenzen

4.3.1  Baulinie

4.3.2  Baugrenze

4.4 Gestaltung


4.4.1  Firstrichtung

4.4.2 > Steigungsrichtung des Pultdaches

4.4.3 SD, ZD, PD ≤ 25° Satteldach, Zeltdach, Pultdach, z.B. höchstens 25 Grad Dachneigung

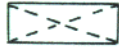
4.5 Verkehrsflächen

4.5.1  Straßenverkehrsfläche

4.5.2  Straßenbegrenzungslinie

4.5.3  Ein- und Ausfahrt

4.5.4

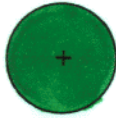


Durchfahrt im Erdgeschoß

4.6

Grünordnung

4.6.1



zu pflanzender Baum

4.6.2



zu erhaltender Baum

4.6.3



nicht überbaubare, gärtnerisch anzulegende Grundstücksfläche

4.7

Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

4.7.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

4.7.2



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Zweckbestimmung:

ST / Ga / TGa

Stellplatz / Garage / Tiefgarage

4.7.3



Schallschutzwand, Höhe 2,00 - 2,20 m, mit lärm-dämmender Verkleidung und beidseitiger Begrünung (Rankgerüst)

5

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:

5.1



bestehende Haupt- / Nebengebäude

5.2



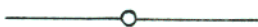
nicht erhaltenswerter Gebäudebestand

5.3

950 / 4

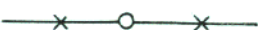
Flurnummer z.B. 950/4

5.4



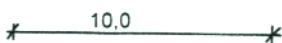
bestehende Flurstücksgrenzen

5.5



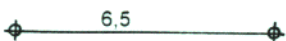
Vorschlag: aufzuhebende Flurstücksgrenze

5.6



Längenmaß, z. B. 10,0 Meter

5.7



unverbindliche Regelmaße, z. B. 6,50 Meter

5.8




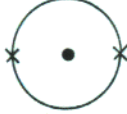
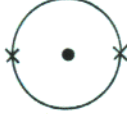
F

Fußweg

5.9

R

Radweg

5.10	FB	Fahrbahn
5.11	P	öffentliche Parkplätze
5.12		Verkehrsflächengrün
5.13		aufzuhebende Straßenraumeinteilung
5.14		Rampe
5.15		nicht erhaltenswerter Baum
5.16	 1	Baumnummer Nr. 1,2 ,3, 5 Esche Nr. 4 Rotdorn Nr. 6 Wildaufwuchs, Birken und Pappeln Nr. 7 Birne

6 BEGRÜNDUNG:

Anlaß

Der Anlaß für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist eine Bauanfrage für eine Straßenrandbebauung und eine rückwärtige Bebauung auf der Fl. Nr. 950/5. Entsprechend der Umgebungsbebauung ist hier nach § 34 BauGB eine rückwärtige Bebauung nicht vorgegeben.

Im Hinblick auf die Gesamtsituation in diesem Bereich zeigt sich, daß die Fl. Nrn. 950/5, 950/4, 950/2 überplant werden müssen, um hier eine geschlossene, qualitativ hochwertige, der städtebaulichen Situation angemessene Randbebauung zu ermöglichen. Derzeit befinden sich auf den Grundstücken Gebäude, die der Umgebung nicht entsprechen. Auf dem unbebauten Eckgrundstück (Fl. Nr. 950/2) befindet sich seit Jahren ein Verkaufskiosk, der die Situation in diesem Bereich nicht attraktiv gestaltet.

Darüber hinaus hat der zuständige Bauausschuß beschlossen, im Bereich der Münchner Straße, der Bahnhofstraße und der Frühlingstraße straßenbegleitende Radwege einzubauen. Im Bereich der Münchner Straße ist dies wegen erheblicher Vollzugsschwierigkeiten vorerst nicht gelungen. In der Frühlingstraße jedoch ist ein Radweg verwirklicht worden, der bis zum Bahnhofsplatz reicht. Von der Münchner Straße bis zum Bahnhofsplatz sind die technischen Voraussetzungen entsprechend den vorgelegten Ausbauplänen möglich; jedoch im Bereich dieser drei Grundstücke derzeit nicht verwirklichbar, da die Grundstücksflächen über die Straßenfluchtlinie hinausreichen.

Mit diesem Bebauungsplan werden auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen öffentlichen Fuß- und Radweg an dieser Stelle geschaffen.

Für die erforderlichen Grundstücksabtretungen hat es freihändige Verhandlungen gegeben, die jedoch nicht erfolgreich waren. Daher hat der Bauausschuß auf der Grundlage der vorgelegten Bauanfrage und im Zusammenhang mit der Fuß- und Radwegeplanung im Bereich Bahnhofstraße die Überplanung dieses Teilbereiches für richtig angesehen.

Planung

Das Teilgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ergibt sich hier die Möglichkeit, mit einer Wohn- und Geschäftsbebauung, die sich nach Süden und Südwesten öffnet, den Straßenraum zu fassen. An der Ecke mit der Augustenfelder Straße befindet sich eine räumliche Situation, die es zu schließen gilt. In der Augustenfelder Straße grenzt offene Bauweise an, der mit einem Bauwisch entsprochen werden kann.

In der Bahnhofstraße befinden sich im Bereich vor der vorgesehenen Bebauung vier Bäume (rotblühende Kastanien), auf der gegenüberliegenden Seite drei Bäume (ebenfalls rotblühende Kastanien) und in der Augustenfelder Straße einige kleinere Bäume, von

denen eine Esche als erhaltenswert qualifiziert wurde. Die weiteren Bäume müssen im Rahmen der Bebauung weichen. Im rückwärtigen Bereich ist eine Fläche für eine Tiefgarage vorgesehen, die auch als Teiltiefgaragen ausgebildet werden können. Entlang der Grundstücksgrenze, die gleichzeitig Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist, ist eine Baumbepflanzung möglich, die nicht auf der Tiefgarage zu stehen kommt und somit eine qualitativ gute Wachstumschance hat.

Im rückwärtigen Bereich wird Baurecht in Form eines Baukörpers von 10 m x 10 m mit einer Höhenentwicklung von einem Vollgeschoß und ausbaufähigem Dachgeschoß vorgesehen. Hier könnte ein Bürogebäude oder auch ein Wohngebäude untergebracht werden.

Immissionsschutz

Da die Zufahrt zur Tiefgarage zu unzulässigen Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft führen könnte, wird festgesetzt, daß die Rampe „eingehaust“ zu errichten ist. Zusätzlich wird an der Grenze zur nächstgelegenen Wohnbebauung eine Schallschutzwand mit beidseitiger Begrünung festgesetzt.

Um unzumutbare Geruchsbeeinträchtigungen zu vermeiden, wird die Führung der Abluftschächte der Tiefgaragen über den First des zugehörigen Gebäudes festgesetzt.

Planungsstatistische Zahlen

Geltungsbereich des Bebauungsplans	4.068 m ²
davon	
öffentliche Verkehrsfläche	2.104 m ²
Nettobauland	1.964 m ²
Grundfläche	862 m ²
Geschoßfläche	2.436 m ²
Geschoßflächenzahl (GFZ)	1,24
Grundflächenzahl (GRZ)	0,43

Bei Annahme von 50% Laden-/ Büronutzung und 50% Wohnnutzung ergibt sich eine

GF für Laden-/ Büronutzung von	1.218 m ²
GF für Wohnnutzung von	1.218 m ² .

Dies entspricht einer zu erwartenden Zahl von ca. 25 Einwohnern.

Dachau, den 08.12.1998

Planfertiger

Stadtbauamt Dachau / Abt. Hochbau/Stadtplanung



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

1:1.000

