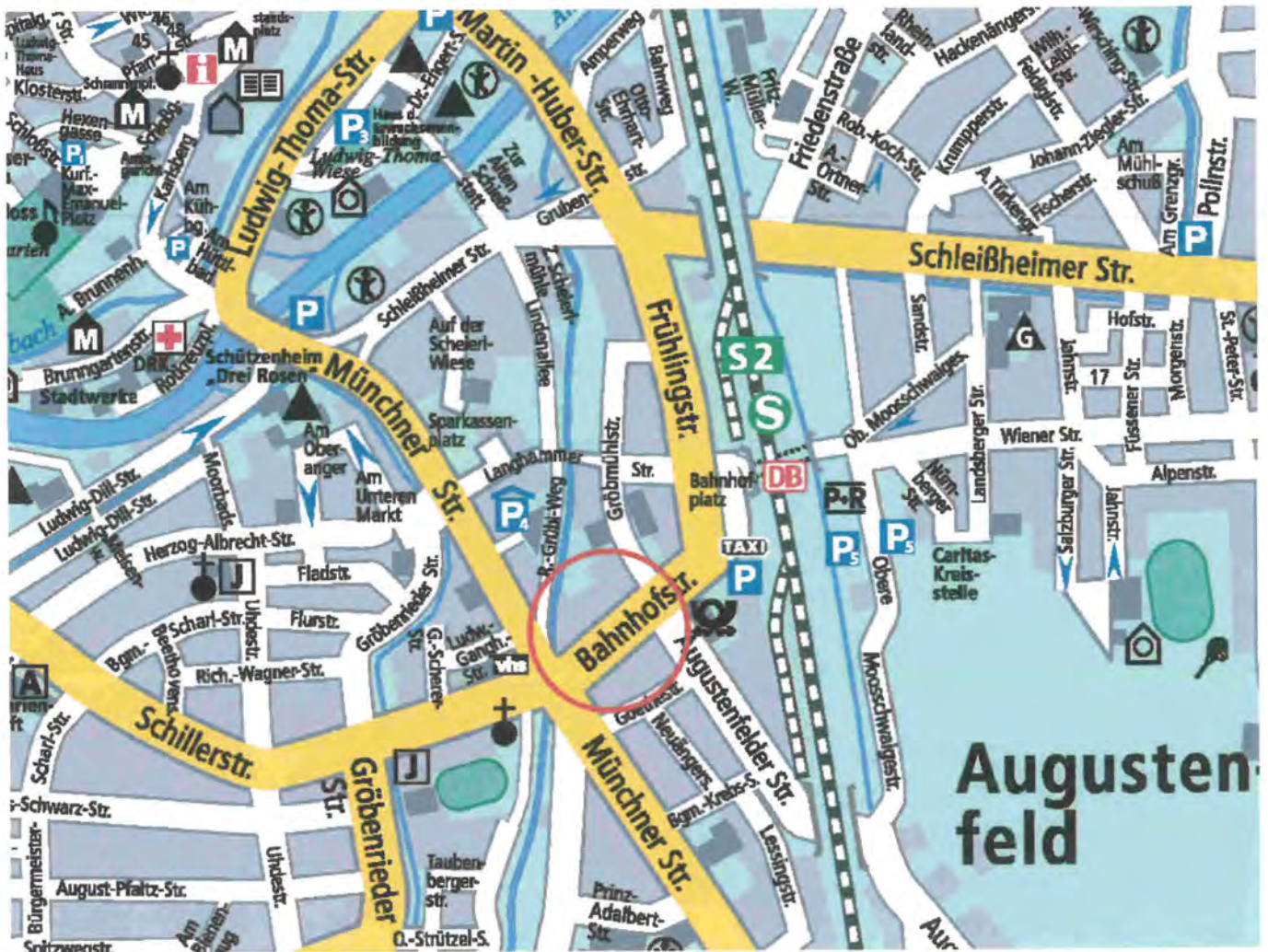




GROSSE KREISSTADT DACHAU



BEBAUUNGSPLAN NR. 125/03 „Bahnhofstraße - West“ 1. Änderung von Nr. 90/97 „Bahnhofstraße“

Stadtbauamt Dachau
Abt. Hochbau/Stadtplanung

Stand: 06.02.2003
geä.: 15.07.2003
geä.: 19.04.2004

INHALTSVERZEICHNIS

1 VERFAHRENSHINWEISE 3

2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN..... 4

3 TEXTLICHE HINWEISE..... 6

4 BEGRÜNDUNG..... 7

5 PLANDARSTELLUNG UND LEGENDE

Anlage 1: Grundflächen und Geschößflächen

Anlage 2: Systemschnitt

Satzung ausgefertigt am:

Dachau, den 9.09.04

Peter Bürgel
Oberbürgermeister



1 VERFAHRENSHINWEISE

- 1.1 Der Stadtrat hat am 21.01.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125/03 „Bahnhofstraße - West“ (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90/97 "Bahnhofstraße") beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 07.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Dachau, den

09. SEP. 2004

Peter Bürgel
Oberbürgermeister

- 1.2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 10.03.2003 bis 21.03.2003 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde bis 08.04.2003 durchgeführt (Planstand: 06.02.2003).

Dachau, den

09. SEP. 2004

Peter Bürgel
Oberbürgermeister

- 1.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.08.2003 bis 22.09.2003 öffentlich ausgelegt (Planstand: 15.07.2003).

Dachau, den

09. SEP. 2004

Peter Bürgel
Oberbürgermeister

- 1.4 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 03.05.2004 bis 17.05.2004 erneut öffentlich ausgelegt (Planstand: 19.04.2004).

Dachau, den

09. SEP. 2004

Peter Bürgel
Oberbürgermeister

- 1.5 Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 28.07.2004 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dachau, den

09. SEP. 2004

Peter Bürgel
Oberbürgermeister

- 1.6 Der Beschluß des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 13.09.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan 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 14. SEP. 2004

Peter Bürgel
Oberbürgermeister

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt aufgrund §§ 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 7 Abs. 1 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

SATZUNG.

2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

- 2.1.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen in Garagen, Gemeinschaftsgaragen oder Tiefgaragen zulässig.
- 2.1.2 Die Decken von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,6 m hohen Vegetationsschicht zu überdecken, die Oberflächen sind gärtnerisch zu gestalten, soweit diese nicht für Stellplätze, Zufahrten, Wege oder Lagerflächen genutzt werden.

2.2 Nebenanlagen

- 2.2.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Kinderspielplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

2.3 Dachform, Dachgestaltung

- 2.3.1 Als Dachform ist bei den Bauräumen mit vier zulässigen Vollgeschossen ausschließlich Mansarddach festgesetzt, dabei ist ein mittiger First über der Gebäudelängsseite auszubilden. Die Dachneigung des Mansarddaches darf höchstens 80° betragen. Bei den Bauräumen mit einem oder zwei zulässigen Vollgeschossen sind ausschließlich geneigte Dachformen zulässig.
- 2.3.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.4 Regelung des Wasserabflusses

- 2.4.1 Wege und sonstige befestigte Flächen sind mit einer Befestigung auszuführen, die die Versickerung von Oberflächenwasser zulässt.

2.5 Grünordnung

- 2.5.1 Die nicht überbauten und nicht als Wege, Zufahrten o.ä. genutzten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bäume

und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.

- 2.5.2 Pro angefangener 200 m² Freifläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm 3 m.v. 18-20 cm.
- 2.5.3 Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von 2,5 m zu bestehenden Wasser-, *Strom*- und Erdgasleitungen einzuhalten.

2.6 Sonstige Festsetzungen

- 2.6.1 Bei Baumaßnahmen im Uferbereich des Gröbenbaches sind Ufermauern oder das dahinterliegende Gelände höhenmäßig dem gegenüberliegenden Ufer anzugleichen. Bei Tiefgaragen und Kellern von Gebäuden entlang dem Gröbenbach sind Vorkehrungen gegen das Eindringen von Hochwasser zu treffen. Lichtschächte, Lüftungsschächte, Rohr- und Kabeldurchführungen o.ä. sind bis auf eine Höhe von 482,00 m ü. NN. wasserdicht auszuführen.

2.7 Baulicher Schallschutz

- 2.7.1 An allen mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN4109 (Nov. 1989) befinden, sind bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind an den gekennzeichneten Fassaden die Lärmpegelbereiche IV bis VI gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Den gekennzeichneten Fassaden werden folgende Lärmpegelbereiche zugeordnet:

Gebäude	Fassade	Lärmpegelbereich
Bahnhofstraße 10	Nordost	IV
Bahnhofstraße 10, 14, 16	Südost	V
Bahnhofstraße 11, 13	Nordwest	V
Bahnhofstraße 15, 15a	Nordwest	V
Bahnhofstraße 20	West	IV
Bahnhofstraße 22, 24	Südost	VI
Bahnhofstraße 24	Südwest	VI
Bahnhofstraße 24	West	V
Gröbmühlstraße 40	Nordost	IV
Augustenfelder Straße 2 (FI.Nr. 950/2)	Nordwest	V
Augustenfelder Straße 2 (FI.Nr. 950/2)	Nordost	IV

- 2.7.2 In den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind bevorzugt Wohnungsgrundrisse zu planen, bei denen Fenster, die zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, nicht in den gekennzeichneten Fassaden liegen.

Wo eine derartige Grundrissorientierung im Einzelfall mit plausibler Begründung nicht

möglich ist, müssen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die ausschließlich über ein Fenster in einer gekennzeichneten Fassade belüftet werden können, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die Anforderungen aus Abschnitt 1 sind auch bzgl. der Lüftungseinrichtungen zu beachten.

3 TEXTLICHE HINWEISE

- 3.1 Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 90/97 "Bahnhofstraße" vom 30.12.1998.
- 3.2 Der höchste Grundwasserstand beim Hochwasser im Juni 1965 betrug im Nordosten des Geltungsbereichs ca. 478,5 m üNN, im Südwesten des Geltungsbereichs ca. 479,0 m üNN.

4 BEGRÜNDUNG

Anlaß

In der Bahnhofstraße ist durch zwei vorliegende Anträge auf Vorbescheid Bedarf für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch einen Bebauungsplan gegeben.

Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als besonderes Wohngebiet dargestellt. Die Bahnhofstraße ist wie ihre westliche Weiterführung (Schillerstraße) und die Münchner Straße als "überörtliche Straße Bestand" dargestellt. Entlang der Bahnhofstraße sind die bestehenden Bäume und eine wichtige Wegeverbindung von der Münchner Straße zum Bahnhof dargestellt. Entlang des Gröbenbachs ist im Bereich des Flurstücks 939/7 eine ca. 7m - 9m breite Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ziel der Planung

Ziel der Planung ist eine verträgliche Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung entlang der Bahnhofstraße. Es soll zudem eine geschlossene Bebauung ermöglicht werden, um schmale Baulücken für Zufahrten zu rückwärtigen Bauräumen zu vermeiden. Die Ecksituationen an der Kreuzung mit der Münchner Straße sollen baulich betont werden.

Planung

Entlang der Bahnhofstraße wird beidseitig eine geschlossene Bebauung mit vier Vollgeschossen vorgesehen. Das vierte Vollgeschoss ist dabei als Mansarddach auszubilden. Entlang der Bahnhofstraße beträgt die höchstzulässige Wandhöhe 9,7 Meter, die höchstzulässige Firsthöhe 13,6 Meter (s.a Anlage 2: Systemschnitt). Das Eckgebäude zur Münchner Straße (Bahnhofstraße 24) kann – analog zum bestehenden Hotel Central (Bahnhofstraße 17) – eine um einen Meter höhere Wand- und Firsthöhe erhalten.



*Bahnhofstraße Südseite:
Zwischen der geplanten Bebauung und den Eckgebäuden zur Münchner Straße soll weiterhin ein Höhendifferenz erhalten bleiben*

Soweit rückwärtige Bauräume zu erschliessen sind, werden in der geschlossenen Bebauung Durchfahrten festgesetzt, die der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" entsprechen müssen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können privat geregelt werden, soweit sich die Hinterliegergrundstücke nicht ohnehin bis zur Bahnhofstraße erstrecken.

Die Straßenrandbebauung erhält, wo dies ohne Beeinträchtigung anderer Bauräume im Hinblick auf die Belichtung möglich ist, rückwärtig eine 1,5 m breite Vorzone für eine Bebauung mit einem Vollgeschoss. Dies soll entlang der Bahnhofstraße die Bauraumtiefe im Erdgeschoss für die dort gewünschte Einzelhandelsnutzung erhöhen. Die Zulässigkeit untergeordneter baulicher Anlagen wie Treppenhäuser und Aufzugsanlagen in dieser Zone ist im Einzelfall im Bauantragsverfahren zu prüfen.

Bei Ausnutzung der Festsetzungen kann eine Geschosßflächendichte von 1,61 (nördlich der Bahnhofstraße) bzw. 1,44 (südlich der Bahnhofstraße) erreicht werden. Das nach § 34 BauGB vorgegebene Baurecht wird damit nicht überschritten, die "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" findet somit keine Anwendung.

An die geschlossene Straßenrandbebauung schließt sich rückwärtig eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen an. Auch Gemeinschaftstiefgaragen sind in dieser Fläche zulässig.

Jenseits der Flächen für Nebenanlagen schließt sich eine ein- bzw. zweigeschossige, offene Bebauung an. Für diese Bebauung wird ein geneigtes Dach festgesetzt. Weitere Festsetzungen zu Dachform oder Dachneigung sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Die Flächen um diese offene Bebauung sind als zu begrünen festgesetzt. Im Bereich entlang des Gröbenbaches kann so die Darstellung des Flächennutzungsplanes ("Grünfläche") verbindlich umgesetzt werden.

Die Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche, die bereits im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 90/97 "Bahnhofstraße" festgesetzt war, wird unverändert übernommen. Die Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche werden als zu erhalten festgesetzt, was auch der Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht. Die bestehende Bushaltestelle innerhalb des Geltungsbereichs soll unverändert erhalten bleiben.

Schallimmissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bzgl. der Verkehrsgeräuschemissionen die schalltechnische Untersuchung der Lärmschutzberatung Steger & Piening GmbH, Bericht Nr. 2272/b1/stg vom 19.01.2004 erstellt. Sie kommt zu folgenden Ergebnissen:

Innerhalb des Planungsgebietes werden durch die einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen der Bahnhofstraße und der Münchner Straße die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an allen straßenzugewandten Fassaden überschritten.

An diesen Fassaden sind daher Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorzusehen, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Die Festsetzungen erfolgten für die Lärmpegelbereiche IV bis VI, da die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Lärmpegelbereich I bis III von üblichen Massivbaukonstruktionen bereits erfüllt werden.

Planungsstatistische Zahlen

Fläche	m²
Geltungsbereich	12.437
- davon öffentliche Verkehrsfläche	3.780
- davon öffentliche Grünfläche	-
- davon Nettobauland	8.657
Grundflächen zulässig	3.893
Geschoßflächen zulässig	13.326

Dachau, den 06.02.2003

geä.: 15.07.2003

geä.: 19.04.2004

Planfertiger



Stadtbauamt Dachau
Abt. Hochbau/Stadtplanung
5.12/dsa

Anlage 1

Bebauungsplan Nr. 125/03 "Bahnhofstraße-West"

Grundflächen und Geschoßflächen

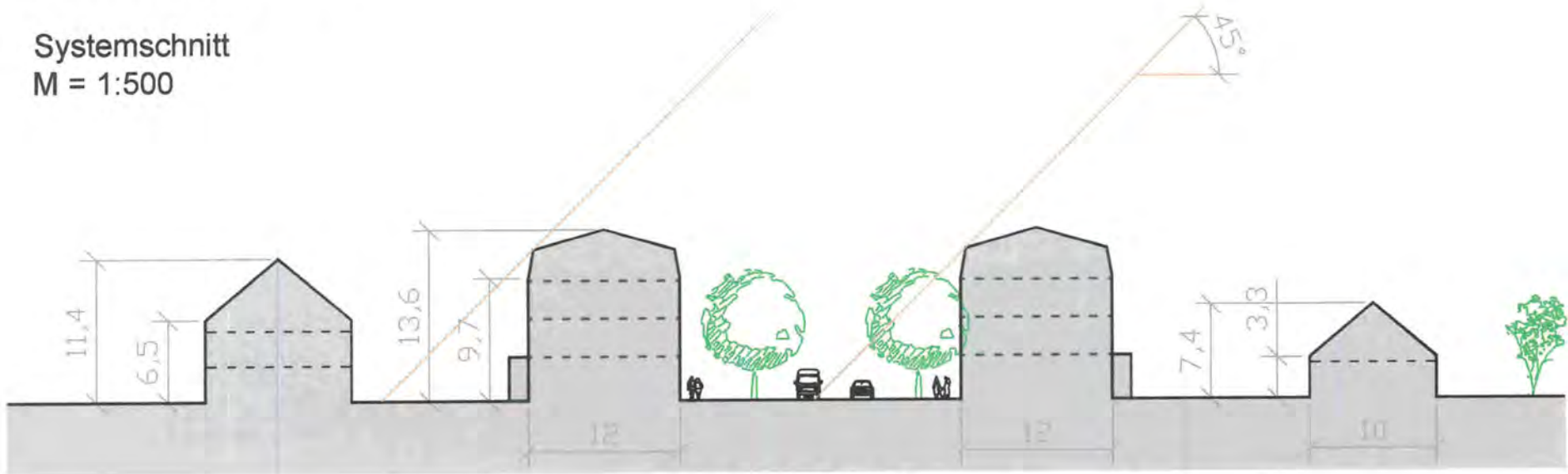
	Nord	Süd	gesamt
Nettobauland	4.919	3.738	8.657
zulässige Grundfläche	2.299	1.594	3.893
Grundflächendichte	0,47	0,43	0,45
mögliche Geschoßfläche	7.940	5.386	13.326
Geschoßflächendichte	1,61	1,44	1,54

Planstand: 19.04.2004

Stadtbauamt Dachau
Abteilung Stadtplanung/Hochbau
5.12/dsa

Bebauungsplan
Bahnhofstraße-West

Systemschnitt
M = 1:500



Bahnhofstraße

Blick Richtung Bahnhof

Planstand: 19.04.2004

Stadtbauamt Dachau
Abteilung Stadtplanung/Hochbau
e-Mail: stadtplanung@dachau.de

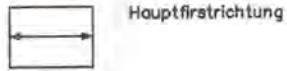
1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baulinie



Baugrenze

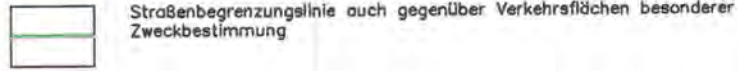


Hauptfirstrichtung

2. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



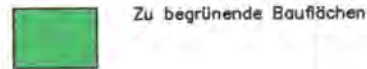
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Einfahrt

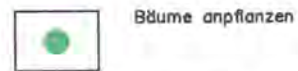
3. Art der Nutzung

WB Besonderes Wohngebiet

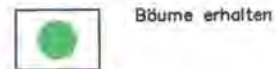


Zu begrünende Bauflächen

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Bäume anpflanzen



Bäume erhalten

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



Füllschema der großen Nutzungsschablone:

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. IV
- 3 Bauweise: g = geschlossen, o = offen
- 4 Grundfläche in qm, z.B. 1.264 qm
- 5 Wandhöhe als Höchstgrenze, z.B. 9,7 Meter
- 6 Firsthöhe als Höchstgrenze, z.B. 13,6 Meter



Füllschema der kleinen Nutzungsschablone:

- 1 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. I
- 2 Grundfläche in qm, z.B. 134 qm



Durchfahrt gemäß DIN 14090
(Lichte Breite mind. 3,0 m, Lichte Höhe mind. 3,5 m)



Abgrenzung unterschiedlicher Geschosshöhen



Baulicher Schallschutz gemäß textlicher Festsetzung 2.7.1

6. Hinweise durch Planzeichen



Flurstücksgrenze



Bestehendes Gebäude mit Hausnummer

950/11 Flurnummer, z.B. 950/11

Bahnhofstr. Straßenname, z.B. Bahnhofstraße



Bestehender Baum



Lage des Systemschnitts



Maßlinie in Metern, z.B. 22,0 Meter



Grenze des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 90/97 "Bahnhofstraße"



Große Kreisstadt
Dachau

Bebauungsplan
Nr. 125/03
Bahnhofstraße-West
Entwurf

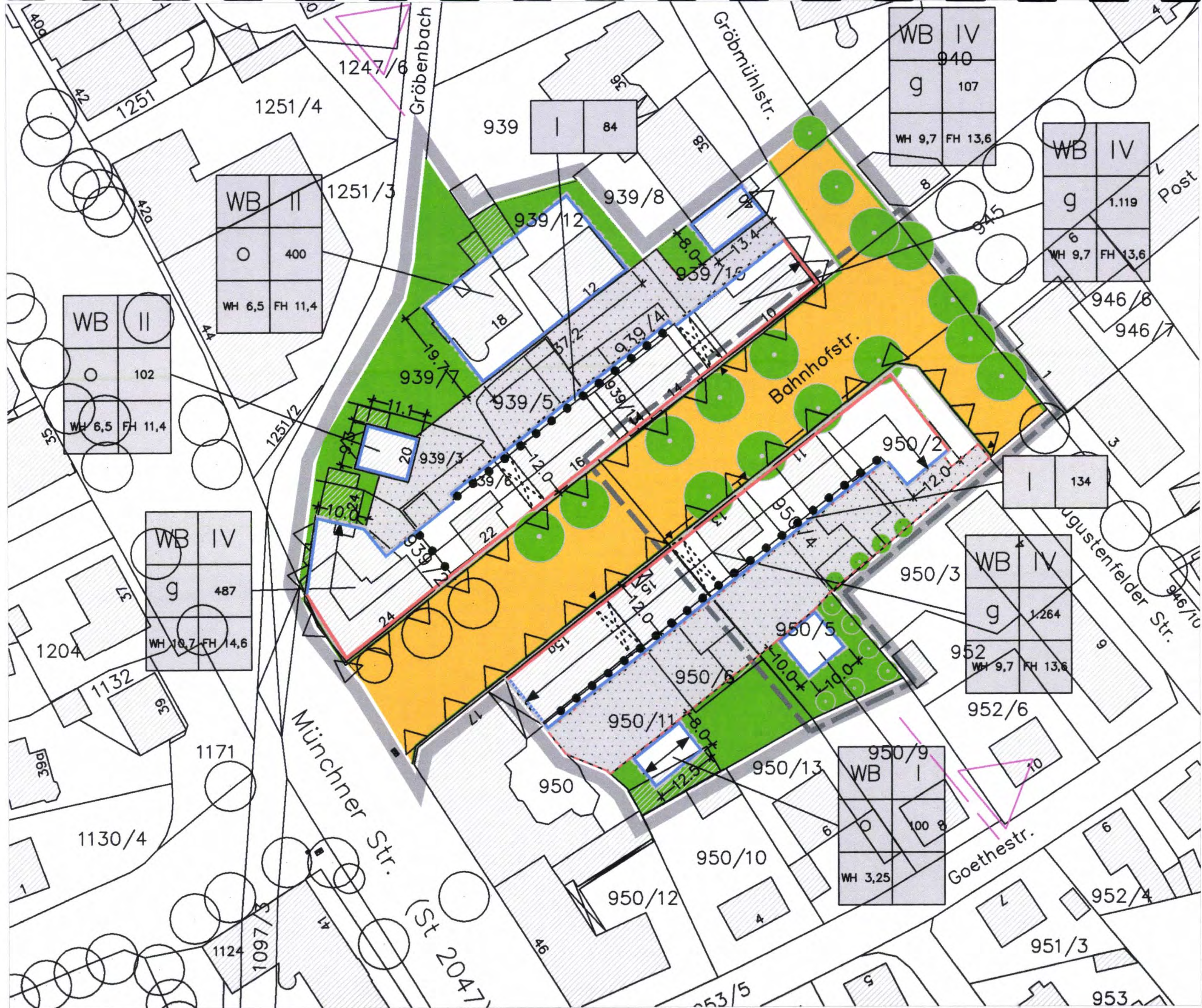
Legende

Stadtbauamt Dachau
Abteilung Stadtplanung/Hochbau
e-Mail: stadtplanung@dachau.de

Planstand: 19.04.2004



Große Kreisstadt
Dachau



Bebauungsplan
Nr. 125/03
Bahnhofstraße-West
Entwurf

M: 1:1.000

Stadtbauplanung Dachau
Abteilung Stadtplanung/Hochbau
e-Mail: stadtplanung@dachau.de

Planstand: 19.04.2004