

STADT DACHAU

GROSSE KREISSTADT

~~ENTWURF~~

BEBAUUNGSPLAN NR.23/78/a IM BEREICH DER JOSEF-EFFNER-STR. IN DACHAU-SÜD

1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.23/78

LAGE IM STADTGEBIET



M 1 : 500

0 10 20 30 40 50

KATASTER NW V 5 5

DACHAU, IM MÄRZ 84

STADTBAUAMT

Wengstenberg
WENGSTENBERG
STADTBAUMEISTER

STADT DACHAU

Reitmeier
DR. REITMEIER
OBERBÜRGERMEISTER

Stadtplanung

6. MÄRZ 1984

gef.: H. Burgstaller

PLANZEICHEN

A) für die Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Gemeinbedarfsflächen nach Festsetzung im Plan

III

Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

≥II

Zahl der Vollgeschoße als Mindestgrenze

II

Zahl der Vollgeschoße zwingend

Dachgeschoß-Ausbau zulässig, soweit kein weiteres Vollgeschoß (Art.2 Abs.5 BayBO)

III D

drittes Vollgeschoß liegt im Dachraum

0.4

Grundflächenzahl

0.7

Geschoßflächenzahl

BAUWEISE - LINIEN - GRENZEN - GESTALTUNG

Bestehenbleibende

Aufzuhebende

Festzusetzende



Baulinie



Baugrenze

o

offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

g

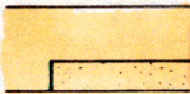
geschlossene Bauweise



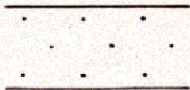
Firstrichtung



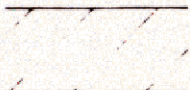
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



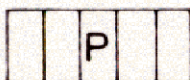
Sammelstraßen mit Verkehrsgrün (Flächenunterteilung nicht bindend)



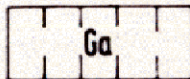
öffentliche Wohnwege, befahrbar (Gestaltung siehe Grünordnungsplan)



beschränkt öffentliche Wege und Plätze, nur für private Zufahrten und nur im Notfall befahrbar (Flächenunterteilung nicht bindend, Gestaltung siehe Grünordnungsplan)



öffentliche Parkplätze



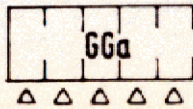
Garagen mit Zufahrt



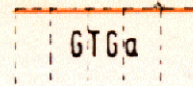
HGa

Hausgaragen = Garagen im Erdgeschoß von Wohnhäusern, mit Zufahrt

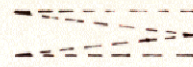




Gemeinschaftsgaragen mit Zufahrt



Gemeinschaftstiefgarage



Rampe überdacht und seitlich geschlossen



Durchgang



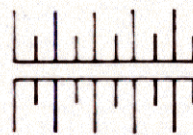
Trafostation



Gas-Regleranlage



Einrichtung zur Müllentsorgung



Lärmschutzwand, Höhe ca. 4,5 m über Gleisanlage



öffentliche Grünanlage

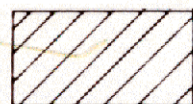
KSP

Kinderspielplatz 6-12 Jahre
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

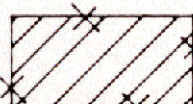


festsetzende Maßzahl

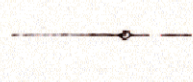
B) für die Hinweise



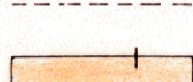
bestehende Gebäude



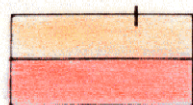
abzubrechende Gebäude



Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksteilung



vorgeschlagene Baukörper mit Hauszugang

1345
77

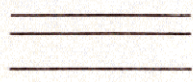
Flurstücksnummer



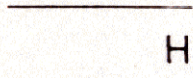
Bezeichnung der Teilgebiete

R43

Bezeichnung der Haustypen



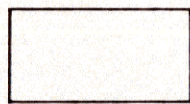
Graben - Bach



Wasseranlage

H

Bushaltestelle



Flächen für Bahnanlagen



Schwelle Straße/Wohnweg



Privatweg



bestehende Wasserleitung

5

hinweisende Maßzahl

Schriftliche Festsetzungen

Die Stadt Dachau erläßt aufgrund der §§ 2, 2a, 9 und 10 in Verbindung mit § 13 BBauG des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833) des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 2. Juli 1983 (GVBl. S. 419) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. Oktober 1982 (GVBl. S. 903) den

B E B A U U N G S P L A N N r. 2 3 / 7 8 / a

im Bereich der Joseph-Effner-Straße in Dachau-Süd

zur Änderung der Satzungen des Bebauungsplanes Nr. 23/78 für das Gebiet an der Joseph-Effner-Straße in Dachau-Süd.

§ 1

Die planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan 23/78 der Stadt Dachau vom Februar 1979, genehmigt mit RE der Regierung von Oberbayern vom 18.2.1980 Nr. 221/1-6102-DAH 3-5 und rechtsverbindlich geworden mit der Bekanntmachung am 1.8.1980, werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23/78 Fl.Nr. 1435/254 Gemarkung Dachau aufgehoben. An Stelle dieser Festsetzungen treten die im Plan 23/78/a getroffenen neuen planlichen Festsetzungen.

§ 2

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

Begründung

Bebauungsplan Nr. 23/78/a

Joseph-Wenglein-Weg, Max-Liebermann-Straße, Eduard-Schleich-Weg,
Joseph-Effner-Straße

Vereinfachte Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 23/78

Ausgangslage

Der seit dem 1.8.1980 rechtsverbindliche Bebauungsplan ist entsprechend den baulichen und sonstigen Festsetzungen überwiegend vollzogen.

Zwischenzeitlich liegen auch Erfahrungen und Erkenntnisse vor, die für noch nicht gebaute Bereiche berücksichtigt werden können.

Insbesondere zählen hierzu Gesichtspunkte, die für wirtschaftliche Gebäudetiefen und baulich geschlossene, wenig untergliederte Baukörper sprechen. Weiterhin sind auch die Förderungsrichtlinien für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bei der Anordnung von Tiefgaragen geändert worden.

Nach Prüfung der Bebauungsplanfestsetzungen am konkreten Planungsfall hat der durchführende Wohnungsbau-träger Nachteile feststellen können, die mit geringfügigen Änderungen des Bebauungsplanes behoben werden können. Seit dem 2.2.1984 liegt der Stadt ein Änderungsersuchen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft vor, das Veränderungen im Bauliniengefüge, in der Höhenentwicklung, der Geschoßflächenzahl, der Dachform und der Tiefgaragen vorsieht.

Baubestand und Planungsziel

Die Umgebungsbebauung ist östlich und südlich durch die Bebauung entsprechend dem Bebauungsplan geprägt, westlich der Joseph-Effner-Straße befinden sich Gebäude, die im Hinblick auf die Höhenentwicklung, Dichte und Längenausdehnung auf das Planungsgebiet stark einwirken. Daher erscheint es zweckdienlich, mit der Gebäudemasse eine angemessene Antwort zu finden. Dies ist nur möglich mit einer Teilverlagerung bzw. Erhöhung des Baurechts zur Joseph-Effner-Straße.

Bebauungsplanentwurf

Die Art der baulichen Nutzung wird beibehalten. Bauraum wird zu Gunsten eines Gebäudes entlang der Joseph-Effner-Straße erweitert und an der Ecke Joseph-Wenglein-Weg mit Max-Liebermann-Straße vereinfacht.

An der Eduard-Schleich-Straße wird die Grenze unterschiedlicher Höhenentwicklung nach Osten verschoben, um einen längsgestreckten Baukörper zu erhalten. An der Joseph-Effner-Straße wird das Bauliniengefüge und die Höhenentwicklung zu Gunsten eines Gebäudes von durchgehend II Vollgeschossen verändert. Die Zufahrt zur Tiefgarage und die Anordnung der Stellplätze in der Garage wird zu Gunsten einer einfacheren Gesamtsituation verändert. Die GFZ wird, um die räumlichen Absichten zu erreichen, geringfügig auf 1,3 erhöht.

Da die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 23/78 nicht berühren und durch die neue Planung eine Verbesserung der Situation erreicht wird, die auch die benachbarten Grundstücke in ihren Belangen nicht berührt, wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BBauG durchgeführt. Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist für die Änderung nicht erforderlich. Öffentlich rechtliche Belange stehen der Änderung nicht entgegen. Die Beteiligungen gemäß § 13 BBauG, insbesondere die der Nachbarn werden durchgeführt werden.

Verfahrenshinweise

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

Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt gemäß § 12 Satz 1 BBauG ab zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die Genehmigung und die Auslegung sind am ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

