

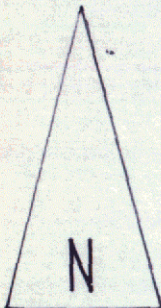
STADT DACHAU

GROSSE KREISSTADT

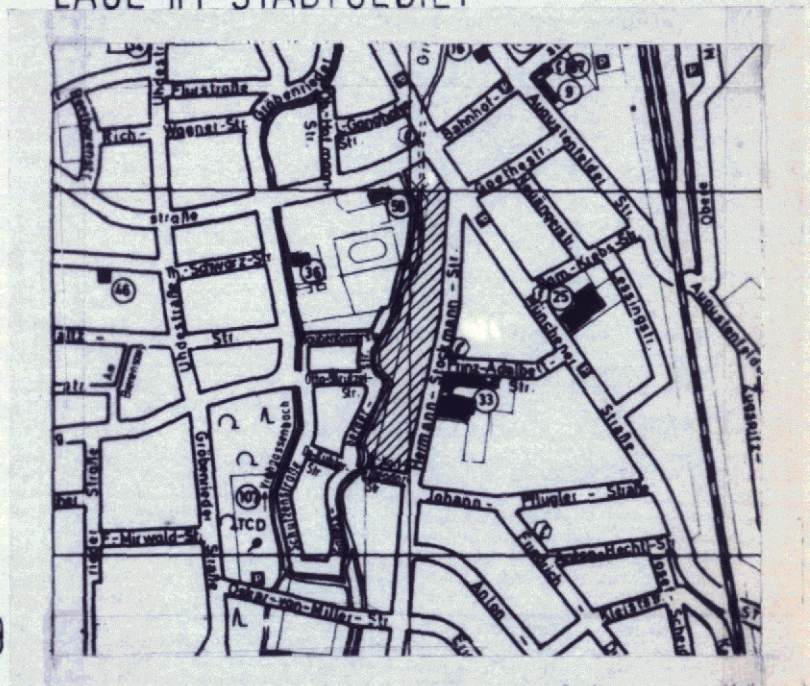
BEBAUUNGSPLAN NR. 27/83

BEREICH: HERMANN-STOCKMANN-STRASSE,
KURFÜRST-KARL-THEODOR-STRASSE,
GABELSBERGERSTRASSE

LAGE IM STADTGEBIET



M 1:1000



KATASTER NW · VI · 5 · 19

DACHAU, FEBRUAR 1984

IN DER FASSUNG VOM
1.10.1985

STADTBAUAMT

Hengstberg
HENGSTBERG

STADTBAUMEISTER

IN DER ÄNDERUNGSFASSUNG DES

STADTRATSBESCHLUSSES VOM 8.4.86

STADT DACHAU

Reitmeier
DR. REITMEIER
OBERBÜRGERMEISTER

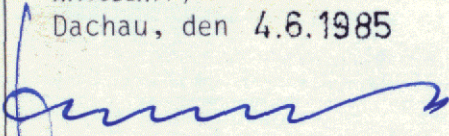
Die Stadt Dachau erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1, §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan Nr. 27/83 "Hermann-Stockmann-Straße" der Stadt Dachau als

SATZUNG

Gliederung:


- 1) Verfahrenshinweise
- 2) Plandarstellung
- 3) Festsetzungen durch Text
- 4) Festsetzungen durch Planzeichen
- 5) Hinweise
- 6) Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen
- 7) Begründung

VERFAHRENSHINWEISE

<p>Die öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 2 a Abs. 2 BBauG wurde vom 10.5. - 25.5.1984 durchgeführt. (DACHAUER VOLKSBOTE - AMTSBLATT) Dachau, den 4.6.1985</p>  <p>Dr. Reitmeier Oberbürgermeister</p>	<p>Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 8.7.1986 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen. Dachau, den 4.8.1986</p>  <p>Dr. Reitmeier Oberbürgermeister</p>
<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG von 28.4.1986 bis 28.5.1986 öffentlich ausgelegt. (DACHAUER VOLKSBOTE - AMTSBLATT) Dachau, den 2.6.1986</p>  <p>Dr. Reitmeier Oberbürgermeister</p>	<p>Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 11.11.1986 Nr. 221/1-4622.1-DAH gemäß § 11 BBauG genehmigt. 3-4(85) Dachau, den 12.12.1986</p>  <p>Dr. Reitmeier Oberbürgermeister</p>
<p>Die Genehmigung und die Auslegung sind am 26.11.86 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Dachau, den 16.12.1986</p>  <p>Dr. Reitmeier Oberbürgermeister</p>	<p>München 07. JAN. 1987</p>  <p>Dr. Simon Abteilungsdirektor</p> <p>Regierung von Oberbayern</p> 

3. Festsetzungen durch Text:
- 3.1. Es wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und an der Kurfürst-Karl-Theodor-Straße "Reines Wohngebiet" (WR) i.S. der §§ 3 und 4 BauNVO bzw. "Mischgebiet" (MI) i.S. d. § 6 BauNVO für die Fl.Nr. 1124/19 festgesetzt.
 - 3.2. Nebenanlagen i.S. d. § 14 BauNVO sind nur außerhalb des Gebietes mit zu erhaltendem Baumbestand zulässig.
 - 3.3. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Das 2. Vollgeschosß ist das Dachgeschosß.
 - 3.4. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist nur Walm- oder Mansarddach zulässig. Im reinen Wohngebiet (WR) ist nur Satteldach zulässig.
 - 3.5. Die Kellergeschosse der Baudenkmäler auf Fl.Nr. 1122 und 1124/3 werden bei der GFZ nicht berücksichtigt, auch wenn diese Vollgeschosse i.S. d. Art. 2 (4) BayBO sind.
 - 3.6. Die Stellplätze und Garagen sind auf die überbaubaren Grundstücksteile begrenzt. Garagen an der Grundstücksgrenze dürfen eine maximale Wandhöhe von 2,75 m und eine Dachneigung von 45° nicht überschreiten.
 - 3.7. Der im Plan dargestellte Streifen entlang des Gröbenbaches ist in seinem Baumbestand als erhaltenswert festgelegt. Das Fällen und Veränderung des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes bedarf der vorherigen Genehmigung.
 - 3.8. Das Maß der Nutzung wird auf GRZ = 0,2 und GFZ = 0,3 bei WR; GFZ = 0,35 bei WA und GFZ = 0,4 bei MI+WA festgesetzt.
 - 3.9. Die maximalen Gebäudeabmessungen werden auf 12m x 16m festgesetzt.

4. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 4.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes


4.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 4.2.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet
 4.2.2 (WR) Reines Wohngebiet
 4.2.3 (MI) Mischgebiet



4.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 4.3.1 I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 4.3.2 0.2 Grundflächenzahl
 4.3.3 (0.3), (0.4) Geschoßflächenzahl
- 4.3.11 Maximale Gebäudeabmessungen 12m x 16m**


4.4 BAUWEISE, -LINIEN, -GRENZEN, -GESTALTUNG

- 4.4.1  Baugrenze
4.4.2 0 Offene Bauweise
4.4.3 SD Satteldach
4.4.4 WD Walmdach
4.4.5 MD Mansarddach
4.4.6 $D \geq 45^\circ$ Dachneigung z.B. flacher als 45°
4.4.7 EH, DH Einzelhaus, Doppelhaus



4.5 VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.5.1  Öffentliche Verkehrsfläche
4.5.2  Straßenbegrenzungslinie



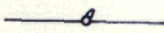

4.6 SONSTIGES

- 4.6.1  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung


4.7 GRÜNFLÄCHEN

- 4.7.1  Fläche mit zu erhaltendem Baumbestand
4.7.2  Bäume zu erhalten

5. HINWEISE

- 5.1  Bestehende Gebäude
5.2  Abzubrechende Gebäude
5.3 1123/3 Flurstücksnummer
5.4  Grundstücksgrenze
5.5  Fußgängersteg
DG = VG Dachgeschoß = Vollgeschoß

6. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN

- 6.1  Dem Denkmalschutz unterliegende Bauwerke

7. Begründung

7.1. Ausgangslage

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist für das Planungsgebiet Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan-Vorentwurf sieht für das Planungsgebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) und die Erhaltung der Schutz- und Leitpflanzung entlang des Gröbenbaches vor. Nördlich an der Münchner Straße grenzt ein kleines Mischgebiet (MI) an.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne oder übergeleitete Pläne, die nach § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes weiterhin Gültigkeit haben, gibt es für das Planungsgebiet nicht.

7.2. Bestand

Im Planungsgebiet befinden sich 12 Einzelgebäude, davon zwei Doppelhäuser an der Kurfürst-Karl-Theodor-Straße. Fünf Gebäude sind Baudenkmäler im Sinne des Art. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DschG) von 1973 und in die Denkmalliste aufgenommen worden.

Das Planungsgebiet hat entlang des Gröbenbaches eine Schutz- und Leitpflanzung, die sich teilweise bis zur Hermann-Stockmann-Straße erstreckt. Das Ergebnis der Baumbestandserhebung vom Januar 1984 zeigt, daß der überwiegende Teil des erhaltenswerten und sehr erhaltenswerten Baumbestandes nicht nur Schutz- und Leitpflanzung des Gröbenbaches ist, sondern auch gleichmäßig auf dem Planungsgebiet verteilt ist. Die Hermann-Stockmann-Straße ist eine wichtige öffentliche Verkehrsstraße, die die Altstadt über die Münchner Straße mit Dachau-Süd verbindet. Das Verkehrsaufkommen ist jedoch unbedeutend gegenüber den Hauptverkehrsstraßen, so daß die Belastung im Verkehrsplan zur Aktualisierung des Flächennutzungsplanes vernachlässigt wurde.

7.3. Planungsziel

Mit der Bebauungsplanung soll erreicht werden, daß die vorhandene Schutz- und Leitpflanzung entlang des Gröbenbaches gesichert wird und die vorhandene aufgelockerte Baumpflanzung ihre Gliederungsfunktion bis zur Hermann-Stockmann-Straße behält. Im rückwärtigen Schutzbereich soll, um dieses Ziel zu erreichen, auf Bebauung weitestgehend verzichtet werden.

Eine Bachuferbebauung jeder Art sollte daher unterbleiben, auch sollte in diesem Bereich auf eine Befestigung des Bodens für Lagerzwecke und Kfz-Stellplätze verzichtet werden. Im vorderen Grundstücksbereich befinden sich überwiegend die vorhandenen Gebäude, von denen die vier in der Denkmalliste eingetragenen planungsrechtlich berücksichtigt werden sollen. Weiterhin ist die Körnung der Bebauung, es handelt sich um Einzelgebäude, die überwiegend in die Tiefe orientiert sind, berücksichtigt worden.

Da auch der Baumbestand, soweit er erhaltenswert und sehr erhaltenswert ist, berücksichtigt werden soll, ist eine flexible Festsetzung des Planungsrechts anzustreben. Die Höhenentwicklung sollte aus dem Bestand heraus entwickelt werden, es bietet sich daher an Gebäude zu ermöglichen, die zwei Vollgeschosse haben, wobei das 2. Vollgeschoß zugleich Dachgeschoß sein soll.

Um diese Ziele zu erreichen, hat der Stadtrat am 3. November 1983 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

7.4. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan umfaßt das unter 1. beschriebene und im Plan dargestellte Gebiet. Es werden Baugrenzen im vorderen Grundstücksbereich festgesetzt, die die Baudenkmäler und den erhaltenswerten und sehr erhaltenswerten Baumbestand berücksichtigen. Entlang des Gröbenbaches wird ein Bereich mit zu erhaltendem Baumbestand festgesetzt.

7.4.1. Art der Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) und südlich an der Kurfürst-Karl-Theodor-Straße Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

7.4.2. Maß der Nutzung

Das bestehende Maß der Nutzung ist geprägt durch zwei Baudenkmäler, dessen Untergeschosse Vollgeschosse sind. Ein Gebäude erreicht eine Geschoßflächendichte von 0,41 (Fl.Nr. 1124/24). Da es sich hierbei um einen Einzelfall handelt, der nicht für die weitere Bebauung maßgebend sein soll, wird eine GFZ v. 0,3-0,4 festgesetzt. Als GRZ wird, um eine differenzierte Ausnutzung der GFZ zu ermöglichen 0,2 festgesetzt.

7.4.3. Gebäudehöhen, Einbindung in die Umgebung, Dachform

Die Höhenentwicklung wird mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Das 2. Vollgeschosß soll zugleich das Dachgeschosß sein. Als Dachform werden Mansarddach oder Walmdach als möglich festgesetzt. Spitzboden werden nicht zugelassen. Um eine bauliche Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten, werden Gebäude von höchstens 16 m Tiefe und 12 m Breite zugelassen.

7.4.4. Bauräume, Gebäudeabbrüche

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, daß der Gebäudebestand berücksichtigt wird.

7.4.5. Baumbestand, Benflanzung

Der festgesetzte Bereich mit zu erhaltendem Baumbestand darf baulich nicht genutzt werden. Ersatzpflanzungen und Ergänzungen sind erforderlich. Der erhaltenswerte Baumbestand in den vorderen Grundstücksbereichen ist bei der Bauplanung zur berücksichtigen.

7.4.6. Stellplätze

Stellplätze sollen in Tiefgaragen als Sammelgaragen möglich sein. Sie dürfen sonst nur im Bauraum untergebracht werden.

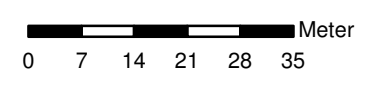


Größe Kreisstadt Dachau
GIS-Auskunft



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

1:1.000



Nutzung der Daten aus dem Amtlichen Geoinformationssystem (GRUBIS) der Bayerischen Vermessungsverwaltung