

STADT DACHAU

GROSSE KREISSTADT

BEBAUUNGSPLAN NR. 5/65/a IM BEREICH DER KOHLBECK-UND DER ETZENHAUSENER STR.

1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/65 für das Gebiet südlich des Waldfriedhofes



M 1:1000



KATASTER NW VII 5 24

LAGE IM STADTGEBIET



DACHAU, IM JAN. 84

STADTBAUAMT

Hans-Jürgen
HANS-JÜRGEN
STADTBAUMEISTER

STADT DACHAU

Reitmeier
DR. REITMEIER
OBERBÜRGERMEISTER

VERFAHRENSHINWEISE

Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom **10.4.84 Nr. 1471** den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Dachau, den **2.5.1984**

Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister



Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom **18.7.84 Nr. 221/1-4622.1DAH 3-5 (84)** gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Dachau, den **17.8.84**

Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister



Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt gemäß § 12 Satz 1 BBauG ab **28./29.7.84** zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
Die Genehmigung und die Auslegung sind am **28./29.7.84** ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

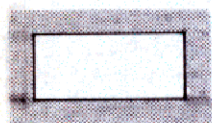
Dachau, den **17.8.84**

Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(WA)

Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,3

Grundflächenzahl

(0,6)

Geschoßflächenzahl

BAUWEISE-, LINIEN-, GRENZEN-, GESTALTUNG

Bestehen-
bleibende

Aufzuhe-
bende

Festzu-
setzende

Baugrenze

0

Offene Bauweise

SD/WD

Satteldach/Walmdach

$\alpha \leq 45^\circ$

Dachneigung flacher als

VERKEHRSFLÄCHEN

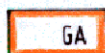


Öffentliche Verkehrsflächen



Bestehende Straßen-
begrenzungslinie

SONSTIGES



Garagen

< 30 >

Maßzahlen

GRÜNFLÄCHEN



Fläche zu begrünen
und mit Bäumen und
Sträuchern zu bepflanzen



Fläche mit zu er-
haltendem Baumbestand

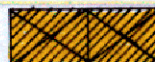
B) HINWEISE



bestehende Gebäude



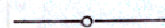
bestehende Gebäude mit First-
linie, Hausnummer



Abzubrechende Gebäude



vorgeschlagene Form
der Baukörper



Grundstücksgrenzen

< 3 >

Maßzahl



Zufahrten

694/17 Flurstücksnummer

SATZUNG

Die Stadt Dachau erläßt aufgrund der §§ 2, 2 a, 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 . 5/65/a

im Bereich der Kohlbeck-, Etzenhausener Straße, Fl.Nr. 694/17 Gemarkung Dachau

zur Änderung der Satzungen des Bebauungsplanes Nr. 5/65 für das Gebiet südlich des Waldfriedhofes.

§ 1

Die planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan 5/65 der Stadt Dachau vom Juni 1965, genehmigt mit RE der Regierung von Oberbayern vom 30.7.1968 Nr. II/2 f-IV B 5-6102 DAH 1 und rechtsverbindlich geworden mit der Bekanntmachung am 10.8.1969, werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/65 Fl.Nr. 694/17 aufgehoben. An Stelle dieser Festsetzungen treten die im Plan 5/65/a getroffenen neuen planlichen Festsetzungen.

§ 2

Das Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß sein.

§ 3

Stellplätze dürfen nur im Bauraum untergebracht werden. Sonst nach Planfestsetzungen.

§ 4

Die Traufhöhe wird auf maximal 6 m festgesetzt.

§ 5

Zu den Gartenseiten sind nur Dachgauben zulässig, die untergeordnete Bauteile sind und mindestens 0,5 m Dachfläche bis zur Traufhöhe aufweisen.

§ 6

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

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 5/65/a
Kohlbeck-, Etzenhausener Straße
Vereinfachte Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 5/65

Begründung des Planentwurfes

Ausgangslage

Seit 1965 gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5/65 für das Gebiet südlich des Waldfriedhofes, der Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung berücksichtigte, die heute zum Teil durch die veränderten Anforderungen an das Wohnen und die Erschließungserfordernisse als überholt anzusehen sind. Daher konnten auch Abweichungen vom Bebauungsplan auf dem Befreiungswege als möglich angesehen werden.

Seit dem 2.11.1983 liegt der Stadt Dachau ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich Kohlbeck-, Etzenhausener Straße, Fl.Nr. 694/17, vor. Beabsichtigt wird eine Bebauung parallel zur Kohlbeckstraße, die nicht den Festsetzungen entspricht. Der Bauausschuß hat am 23.11.1982 eine Bebauung entlang der Kohlbeckstraße als möglich beurteilt, die eine GFZ von 0,6 und einen Bauraum von 30 m x 11 m einhält und das bisherige Maß der Nutzung somit nicht überschreitet.

Baubestand und Planungsziel

Die Umgebungsbebauung ist durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt. An der Nordseite der Kohlbeckstraße befindet sich die Landwirtschaftsschule. Nordöstlich gewerbliche Nutzung. Bei Berücksichtigung der baulichen und sonstigen Gegebenheiten der Umgebung und zur Schaffung eines ruhigen Innenbereiches ist es zweckmäßig, die Gebäude parallel zur Kohlbeckstraße anzuordnen. Auch könnte, und dies ist die Absicht des Eigentümers, das bestehende Eckgebäude erhalten werden. Im westlichen Bereich des Grundstückes befinden sich Bäume, die erhalten werden könnten. Nach Süden sollte mit einer Pflanzauflage den Interessen der Nachbarn Rechnung getragen werden. Städtebaulich kann durch die veränderte Anordnung des Gebäudes die Umgebungssituation und den Bedürfnissen auf günstigere Lage auf dem Grundstück entsprochen werden.

Bebauungsplanentwurf

Die Art der Nutzung wird nicht verändert, es verbleibt bei WA. Der Bauraum wird auf 30 m x 11 m festgesetzt, die GFZ beträgt 0,6, wobei das bestehende Gebäude im Bauraum berücksichtigt wird. Die Stellplätze werden auf den Bauraum beschränkt, wobei eine Garage an der südlichen schon vorhandenen Grenzbebauung festgesetzt wird. Weiterhin wird eine Höhenentwicklung von zwei Vollgeschossen festgesetzt mit einem Dachgeschoß bis zu 45°, wobei das Dachgeschoß kein Vollgeschoß werden darf.

An der westlichen Grundstücksgrenze wird eine Fläche mit zu erhaltendem Baumbestand festgesetzt. An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Fläche, die mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist. Ebenso soll der Vorgartenbereich begrünt werden. Aufgehoben werden die Baugrenzen im südlichen Teil des Grundstückes an der Etzenhausener Straße und der Bau- raum im rückwärtigen Grundstücksteil.

Da die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge des Be- bauungsplanes Nr. 5/65 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 weiteren Beteiligungen gemäß § 13 BBauG, insbesondere die der Nachbarn werden durchgeführt werden.

