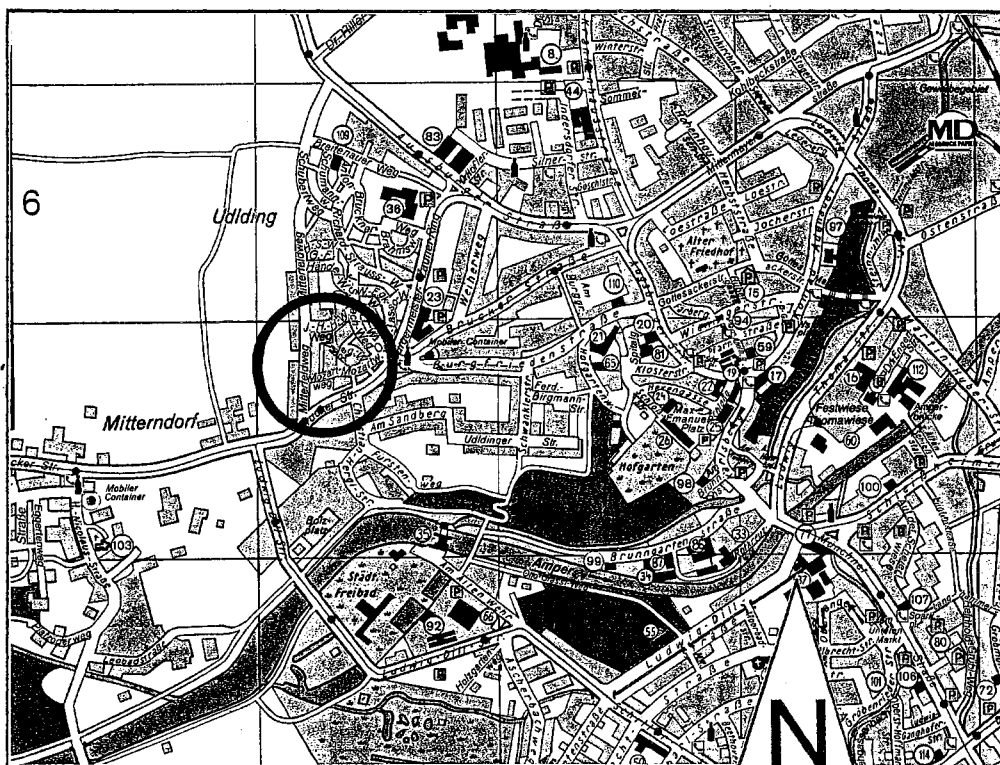


**GROSSE KREISSTADT
DACHAU**



**BEBAUUNGSPLAN
NR. 102/98
„ÖSTLICH DES MITTERFELDWEGES“**

Stadtbauamt Dachau
Abt. Hochbau/Stadtplanung

Stand: 26.06.1998
06.07.1998

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrenshinweise
2. Textliche Festsetzungen
3. Textliche Hinweise
4. Begründung
5. Plandarstellung

1 VERFAHRENSHINWEISE:

- 1.1 Der Bauausschuß des Stadtrates hat am 17.03.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102./98 „Östlich des Mitterfeldweges“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 24.03.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Dachau, den 27.10.1998

Kurt Piller
Oberbürgermeister

- 1.2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 27.03.1998 bis 14.04.1998 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde bis 28.04.1998 durchgeführt.

Dachau, den 27.10.1998

Kurt Piller
Oberbürgermeister

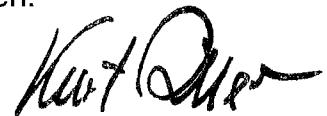
- 1.3 Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.07.1998 bis 17.08.1998 öffentlich ausgelegt.

Dachau, den 27.10.1998

Kurt Piller
Oberbürgermeister

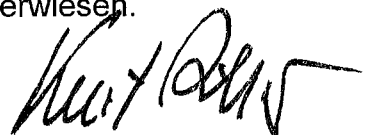
- 1.4 Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 13.10.1998 den Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen.

Dachau, den 27.10.1998

Kurt Piller
Oberbürgermeister

- 1.5 Der Beschluß des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 27.10.1998 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 27.10.1998

Kurt Piller
Oberbürgermeister

2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Die große Kreisstadt Dachau erläßt auf Grund §§ 2, 3, 4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl.I, S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 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 Art der baulichen Nutzung

- 2.1.1 Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14, Abs. 1 BauNVO sind mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² je Grundstück auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

2.2 Höhenlage der Gebäude

- 2.2.1 Die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschoßes wird mit höchstens 0,6 m über der Höhe des Gehbahnanschnitts der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

2.3 Dächer

- 2.3.1 Es sind nur geneigte Dächer zulässig.

2.4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

- 2.4.1 Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

2.5 Regelung des Wasserabflusses

- 2.5.1 Stellplätze und sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Unterbau zu versehen, soweit nicht andere Vorschriften eine Versiegelung erfordern.

2.6 Grünordnung

- 2.6.1 Die nicht überbauten und nicht als Stellplätze, Wege oder Lagerflächen genutzten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

2.7 Schallschutz

- 2.7.1 Die Fenster von Schlafräumen - hierzu zählen auch die von Kinderzimmern - sind möglichst so anzuordnen, daß sie keine Sichtverbindung zur Staatsstraße St 2339 aufweisen. Andernfalls müssen diese Fenster der Lärmschutzklasse 4 nach der Richtlinie VDI 2719 entsprechen. Die Einhaltung dieser Lärmschutzklasse ist unter Berücksichtigung von Schallbrücken, wie z.B. Rolladenkästen, mit dem Bauantrag nachzuweisen.
- 2.7.2 Die der Staatsstraße St 2339 zugewandte Dachseite muß ein bewertetes Schalldämmmaß von mind. 42 db(A) aufweisen. Die Einhaltung dieses Schalldämmmaßes ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

3 TEXTLICHE HINWEISE:

- 3.1 Für die Anzahl der notwendigen Stellplätze und die allgemeinen Anforderungen an die Stellplätze gelten die Stellplatzrichtlinien der Stadt Dachau vom 26.10.1992.
- 3.2 Wegen des Lärms, den der Kfz-Verkehr auf der St 2339 verursacht, ist mit Lärmpegeln von bis zu 59 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zu rechnen. Daraus ergeben sich - bei Sichtverbindung zur Staatsstraße - Überschreitungen von ca. 9 - 10 dB(A) tags und nachts gegenüber den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für reine Wohngebiete.

4 BEGRÜNDUNG:

Anlaß

Dieser Bebauungsplan soll der Neuordnung des bereits bebauten Gebietes östlich des Mitterfeldweges zwischen Mozartweg im Süden und Josef-Haydn-Weg im Norden dienen. Im Osten grenzt an das Planungsgebiet unmittelbar der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29/84 „Uldinger Hang“ an. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, um die bauliche Umgestaltung vorbereiten und steuern zu können. Veränderungsabsichten sind im Planungsgebiet vorhanden. Ein Bauantrag, der im Oktober 1997 eingereicht wurde, war nach § 34 Baugesetzbuch nicht genehmigungsfähig.

Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Entlang des Mitterfeldweges wird eine Baulinie festgesetzt, um dort eine Vorgartenzone von 5,0 m zu sichern und die Bebauung entlang der Straße zu ordnen.

Planungsstatistische Zahlen

Fläche	m ²
Geltungsbereich	5.739
- davon öffentliche Verkehrsfläche	1.733
- Nettobauland	4.006
Grundflächen zulässig	970
Grundflächenzahl maximal	0,24
Geschoßflächen zulässig *	2.738
Geschoßflächenzahl maximal	0,68

* Festsetzung „II+D“ = GR x 3, Festsetzung „II“ = GR x 2,66

Dachau, den 26.06.1998

Planfertiger

Stadtbauamt Dachau / Abt. Hochbau/Stadtplanung



WR | II
SD | WH=6
ED | GH=9,5

WR | II+D
ED | GH=11

Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
WR
Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO; Nutzungen nach § 3 Abs. 3, Nr. 2 BauNVO sind auch als Ausnahme nicht zulässig
- Maß der baulichen Nutzung**
II+D
GR 175
GH=11
WH=6
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II+D); das dritte Vollgeschöß ist nur als Geschöß im Dachraum zulässig
Grundfläche in qm als Höchstmaß, z.B. 175 qm
Gesamthöhe in m über bestehendem Gelände als Höchstmaß, z. B. 9,5 m
Wandhöhe in m über bestehendem Gelände als Höchstmaß, z. B. 6,0 m
- Bauweise**
ED
Nur Einzel und Doppelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze
Hauptfirstrichtung
SD
Satteldach
- Nebenanlagen**
Ga
Umgrenzung von Flächen für oberirdische Caragen
- Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
Abgrenzung unterschiedlicher Zahlen der Vollgeschosse
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise durch Planzeichen

- Bestehende Flurstücksgrenze
Flurnummer, z. B. 1735
- Bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer
- Bestehendes Nebengebäude
- Straßenname, z. B. Mozartweg
- Längenmaß in Metern

BEBAUUNGSPLAN NR. 102/98
ÖSTLICH DES MITTERFELDWEGES

ENTWURF VOM 26.06.1998

gez.: dsa / 5.3.1998	
geb.: dsa / 26.6.1998	
M 1:500	
Bearbeiter: Sagmeister Tel.: - 226 Datei: v:\bplan\bp10298\bbsturm.dcb	