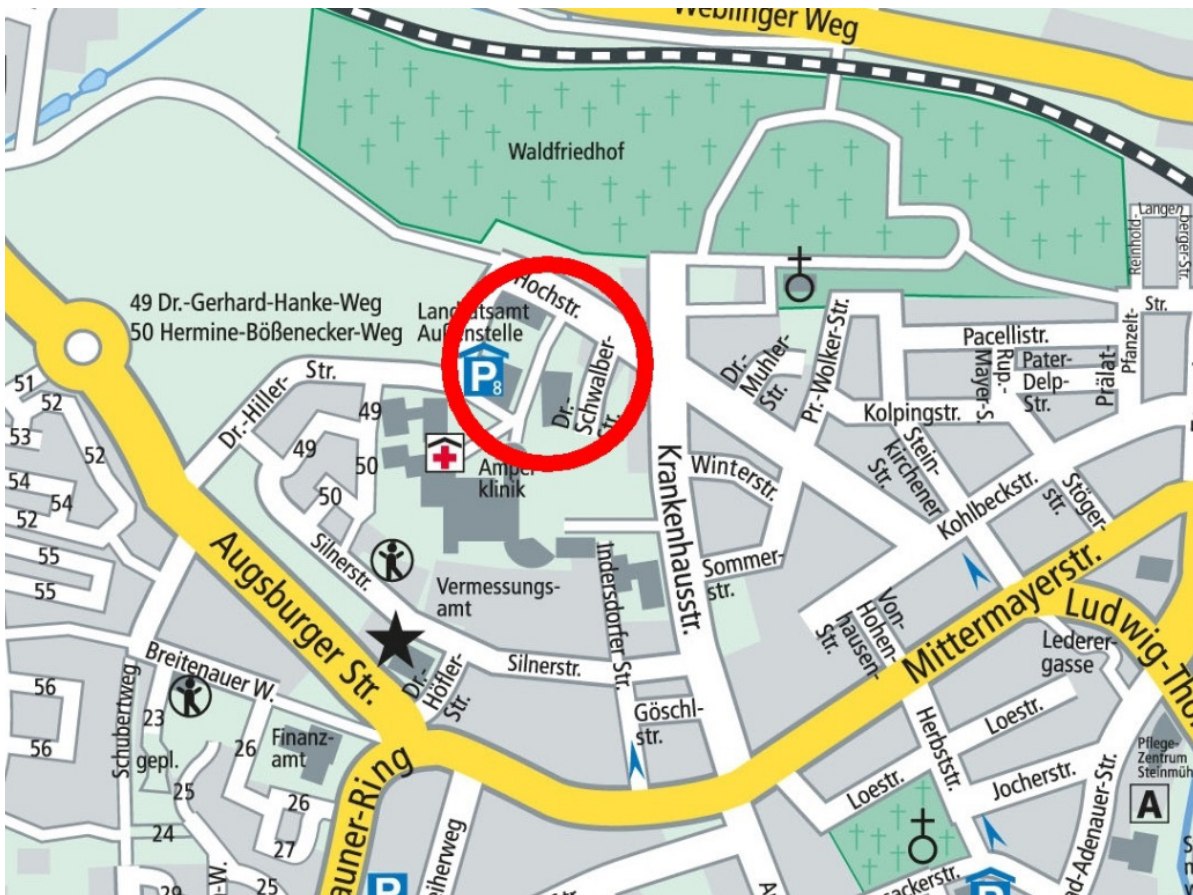




GROSSE KREISSTADT DACHAU



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 159/12

"Dr.-Schwalber-Straße Nordwest"
Änderung des BPL Nr. 46/89 "Hochstraße"

Stand: 02.10.2013

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN BP 159/12 DR.-SCHWALBER-STRASSE NORDWEST ALS ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN. NR:46/89 "HOCHSTRASSE"



VORHABENTRÄGER:

Mooseder Wohnbau und Projektentwicklung GmbH
Münchener Straße 12
85247 Schwabhausen

PLANUNG:

Architekturbüro Dölfel Jürgen Dipl.Ing. Univ.
Justus-von-Liebig-Straße 4
85247 Schwabhausen

Planstand vom 20.09.2013

Große Kreisstadt Dachau

Konrad-Adenauer- Straße 2-6
852221 Dachau

INHALTSVERZEICHNIS:

- A.) Festsetzungen durch Text
- B.) Hinweise durch Text
- C.) Festsetzungen durch Planzeichen
- D.) Plangrundlage und Hinweise durch Planzeichen
- E.) Planzeichnung
- F.) Begründung
- G.) Verfahrenshinweise

PRÄAMBEL

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt gemäß §§ 2 bis 4c sowie §§ 9,10,12 und 13a des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013 bzw. 20.09.2013, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013, und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan
als

SATZUNG.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt mit seinen geänderten und ergänzten Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan NR:46/89 "HOCHSTRASSE"

A) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Allgemeine Gebäudegestaltung

- 1.1 Dachüberstände maximal 0,6 m
- 1.2 Dacheindeckung als Pfannendeckung
- 1.3 Dacheinschnitte und Unterbrechungen der Trauflinie (z.B. für Zwerchgiebel sind nicht zulässig.
- 1.4 Dachgauben sind nur als Satteldach- oder Segmentbogengaube mit einer Wandhöhe von 1,6 m ab Oberkante Dachhaut des Hauptdaches zulässig.
- 1.5 Die Breite aller Dachgauben darf pro Dachseite maximal bis zu einem Drittel der Hauptdachlänge betragen.
- 1.6 Putze und Farben und abgesetzte Sockel sind aufeinander abzustimmen.
- 1.7 Abgrabungen und Abböschungen zur Kellerfreilegung sind unzulässig.

2. Gestaltung von An- und Vorbauten und Balkonen

- 2.1 Anbauten, Vorbauten und Balkone sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.2 Giebelseitige Balkone im DG sind außerhalb der Baugrenzen mit einer maximalen Breite von 4.00 m und einer maximalen Tiefe von 1,75 m zulässig.
- 2.3 Dachausbildung als Flachdachterrasse, Flachdach, Satteldach (DN max. 35°) oder flach geneigtes Pultdach (DN max. 16°).
- 2.4 Dachdeckung als extensiv begrüntes Dach, Pfannen –oder Blecheindeckung

3. Gestaltung von Nebengebäuden

- 3.1 Die Wandhöhe von Nebengebäuden, Gartenhäusern, Fahrradhäusern etc. wird mit maximal 2,8 m festgesetzt.
- 3.2 Dachausbildung als Flachdach, oder flach geneigtes Pultdach (DN max. 16°).
- 3.3 Dacheindeckung als extensiv begrüntes Dach, Pfannen- oder Blecheindeckung.

4. Garagen und Stellplätze

- 4.1 Die Wandhöhe von Garagen wird im Mittel mit maximal 3,0 m festgesetzt.
- 4.2 Dachausbildung als Flachdach, Satteldach mit maximal 35° Dachneigung oder flach geneigtes Pultdach (DN max. 16°).
- 4.3 Dacheindeckung als extensiv begrüntes Dach, Pfannen- oder Blecheindeckung.

5. Freiflächen und Grünordnung.

- 5.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neubepflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Für nicht bebaute Flächen innerhalb des Bauraumes gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend. Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in der Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, sofern die grünplanerische Zielsetzung gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- 5.2 Belagflächen (wie z. B. Stellplätze, Zufahrten, Terrassen etc.) sind mit wasserdurchlässigen Decken (Schotterrasen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit u.a.) zu versehen.
- 5.3 Pflanzliste und Güteanforderungen an die verwendeten Baumarten:
Hochstamm mit Ballen 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

- Carpinus Betulus	Hainbuche
- Fraxinus Ornus	Blumenesche
- Prunus ‚Accolade‘	Zierkirsche
- Prunus Avium ‚Plena‘	Zierkirsche
- Amelanchier Arborea ‚Robin Hill‘	Felsenbirne
- Malus	Zieräpfel

 - Obst Bäume: Hochstämme
- 5.4 Güteanforderungen an die Sträucher:
 - Solitär 3x verpflanzt, Höhe 150-200 cm
- 5.5 Terrassentrennwände sind mit einer max. Höhe von 2,00 m und max. Tiefe von 2,50 m zulässig.
- 5.6 Als sockellose Einfriedungen entlang der Grenze sind zulässig:
 - Holzzäune aus senkrechten gehobelten Latten oder Staketten (Halbrundhölzer) bis zu einer max. Höhe von 1,20 m.
 - Maschendrahtzäune kunststoffbeschichtet grün und Stabmattenzäune, bis zu einer max. Höhe von 1,20 m.

6. Versorgung und Entsorgung

- 6.1 Die Standorte für Abfallbehälter sind in die Gebäude, Nebengebäude, Überdachungen oder Einfriedungen zu integrieren.
- 6.2 Elektrovertelerschränke sind in die Einfriedung oder Gebäude zu integrieren.

7. Immissionsschutz

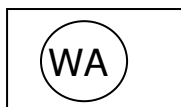
- 7.1 Feuerstätten für feste Brennstoffe sind nur als Zusatzheizung zulässig.

B) HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Großen Kreisstadt Dachau.
2. Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt. Altlastenverdächtiges Material ist beim Aushub unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde und der Immissionsschutzbehörde zu melden.
3. Mit Hang- bzw. Schichtwasser/Bauwasserhaltung ist zu rechnen.
4. Auf die Verwendung von fremdländischen Nadelgehölzen (z. B. Thuja, Scheinzypresse) sowie Sonderwuchs- und Sonderfarbformen ist zu verzichten.
5. Schornsteine müssen in Firstnähe angeordnet sein und diesen um mindestens 0,4 m überschreiten.
6. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Dachau) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

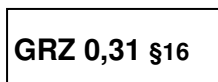
C) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

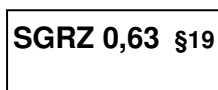


Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs.2 und § 13 BauNVO. Die Ausnahmen des § 4. Abs.3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

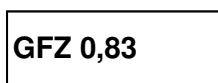
2. Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl GRZ (nach § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 und § 19 Abs.1-3 BauNVO).



GRZ (nach § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 19 Abs.4 BauNVO)
Alle baulichen Anlagen und Nebenanlagen auch unter der Geländeoberfläche.



Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze (nach § 20 BauNVO)

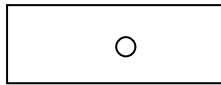


Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

3. Baugrenzen, Bauweise



Baugrenze (§ 9 Abs1 Nr.2 BauGB und § 23 Abs.3 BauNVO)
Die Abstandsflächen der Gebäude sind nach BayBO einzuhalten

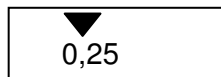


Offene Bauweise gem.§ 22 Abs. 2 BauNVO

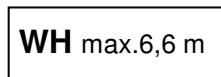


Nur Einzelgebäude zulässig

4. Höhenlage und Wandhöhen



Oberkante Rohfußboden
Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss maximal 0,25 m über der Straßenhöhe in Mitte des Hauptzuges, hier z.B. 0,25.



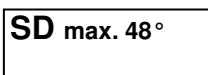
Wandhöhe des Hauptbaukörpers
Maximal zulässige Wandhöhe 6,6 m, gemessen an der Außenwand von OK Rohfußboden im EG bis OK Dachhaut.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze



Umgrenzung für Flächen von Garagen und Stellplätzen. In den mit St gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich nur Stellplätze zulässig. Diese Stellplätze sind so anzuordnen, dass zum Stellplatznachweis evtl. zusätzlich erforderliche Stellplätze dauerhaft unabhängig nutzbar sind.

6. Bauliche Gestaltung

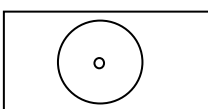


Hauptbaukörper mit regelmäßigem Satteldach
Dachneigung maximal 48 Grad.

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



Private zu begrünende Fläche
Die Privatflächen sind zu begrünen und nach den Vorgaben der Grünordnung anzulegen. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (Fahrradhaus, Müllboxen, Gerätehaus, Zugänge, Terrassen usw.) sind davon ausgenommen.



Anpflanzen von Bäumen
Der Standort kann innerhalb der Grundstücksfläche um bis zu 3,0 m verschoben werden.

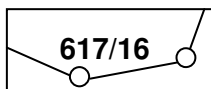
8. Sonstige Planzeichen



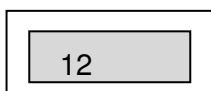
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB).

D) PLANGRUNDLAGE UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

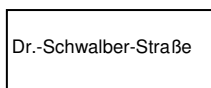
1. Plangrundlage



Bestehende Flurstücke mit Nummer z.B. 617/16

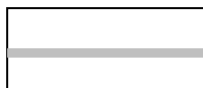


bestehende oberirdische Wohn- und Nicht-Wohngebäude mit Hausnummer, hier z.B. Nr. 12)

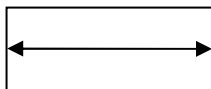


Flur-, Straßenname, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Dr.-Schwalber-Straße

2. Hinweise



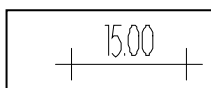
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 46/89 "HOCHSTRASSE"



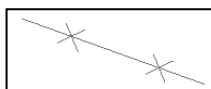
Gebäudevorschlag mit Firstverlauf der Hauptfirstrichtung



Vorschlag für Müll- bzw. Fahrradhaus



Vermaßung in Meter, hier 15,00 m







Aufzulassende Grenze



Private Kinderspielfläche gemäß Bayerischer Bauordnung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung		GRZ 0,31 §16	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse		SGRZ 0,63 §19	GRZ gem. § 19 (4) BauNVO
Bauweise		GFZ 0,83	Geschossflächenzahl
Hausform		WH max.6,6m	Maximale Wandhöhe
		SD max.48°	Dachform mit Dachneigung

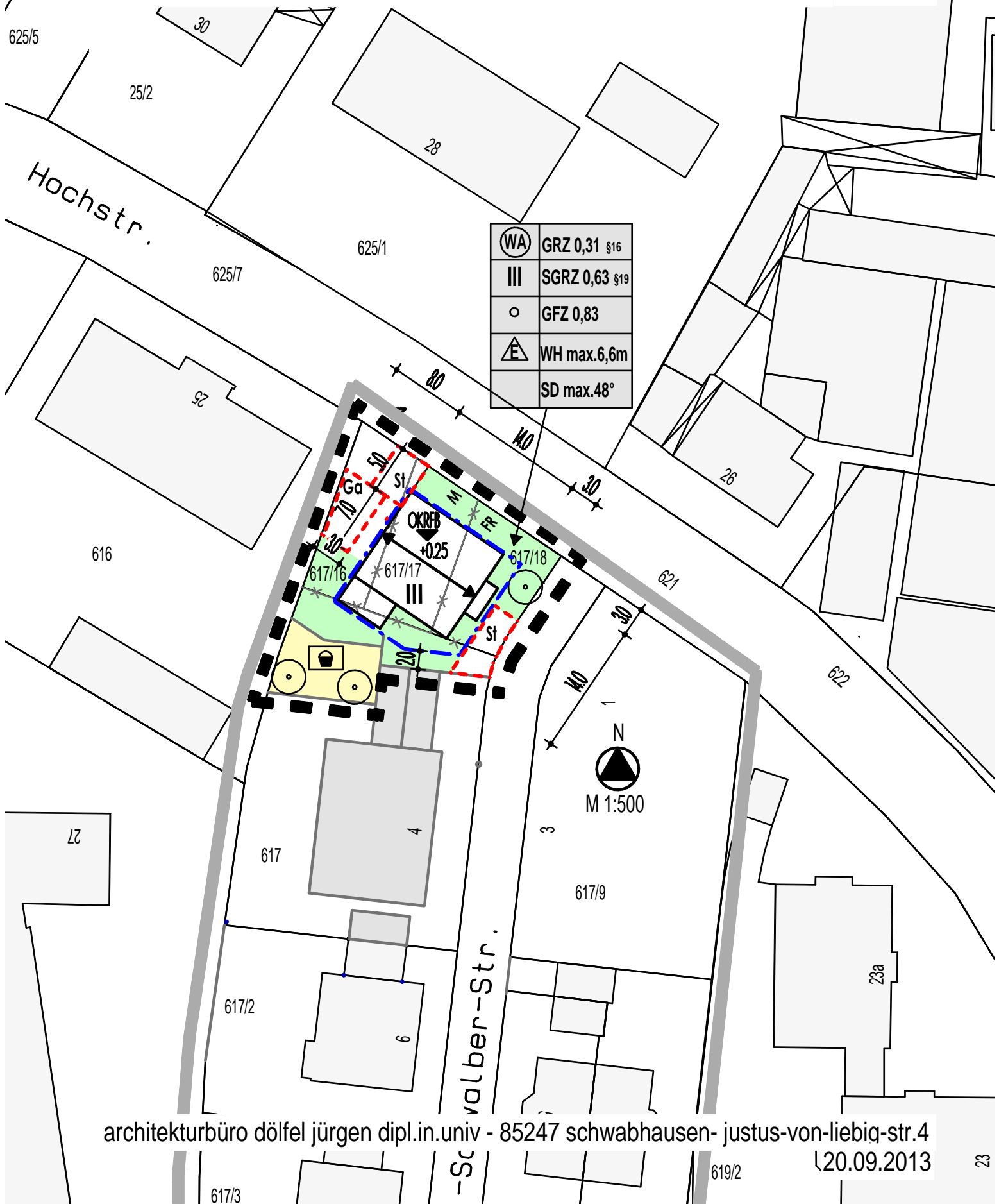
E) PLANDARSTELLUNG

siehe folgende Seite

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„NR.:159/12 DR.-SCHWALBER-STRASSE NORDWEST“

ALS ÄNDERUNG ZUM BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLAN. NR:46/89 "HOCHSTRASSE" M 1:500



⊙ (WA)	GRZ 0,31 §16
III	SGRZ 0,63 §19
○	GFZ 0,83
△ (E)	WH max.6,6m
	SD max.48°



F) BEGRÜNDUNG

1. ZIEL UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
2. DERZEIT GELTENDE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN
3. DERZEIT BESTEHENDE SITUATION
4. PLANUNGSKONZEPT
5. ENERGIE UND KLIMASCHUTZ
6. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
7. PLANUNGSSTATISTIK

1. ZIEL UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Ziel und Zweck des VEP ist eine, dem rechtsgültigen Bebauungsplan angepasste, planungsrechtliche Grundlage für das westliche Baufeld WA1 zu schaffen.

Dabei sollen die zugrunde gelegten planungsstatistischen Zahlen aus Punkt 7.5 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes den derzeit bestehenden Grundstückssituationen angepasst werden.

Aufgrund der festgelegten GRZ sind im Geltungsbereich die zugrunde gelegten statistischen Planungszahlen unter Einhaltung der festgesetzten Baugrenzen nicht möglich.

Da zur Realisierung der Bauvorhaben mehrere Befreiungen erforderlich wären, die die Grundzüge der Planung betreffen (GRZ und Baugrenzen), soll mit dem VEP die bauplanungsrechtliche Umsetzung des Bauvorhabens geschaffen werden.

2. DERZEIT GELTENDE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

2.1 Gemeindliche Planungen

2.1.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet im Bereich des allgemeinen Wohngebietes 1.19.

Westlich und südlich schließt sich jeweils über eine Grünzone das Sondergebiet 1.31 des Klinikums an. Zudem die Gemeinbedarfsfläche des Gesundheitsamtes. Nördlich der Straße befinden sich ein allgemeines Wohngebiet und östlich ein Betrieb mit Erwerbsgartenbau.

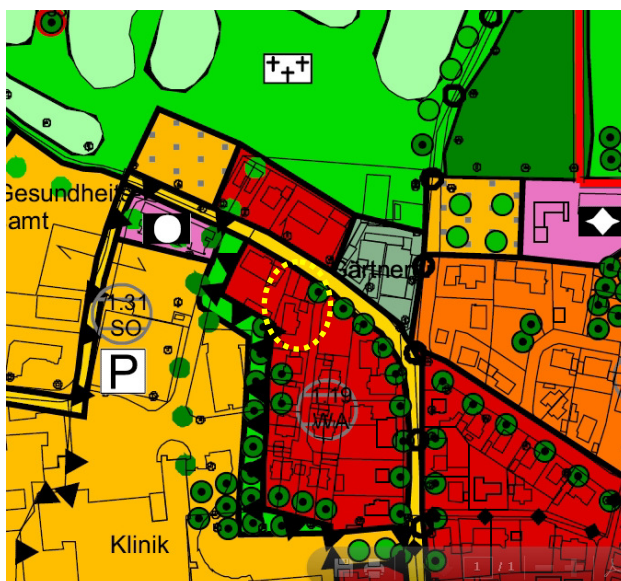


Abb.2 Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan ohne Maßstab

2.1.2 Bebauungsplan

Der überplante Geltungsbereich liegt vollständig im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.46/89 „Hochstraße“. Dieser trat mit der Bekanntmachung vom 20.01.1993 in Kraft.

Der Bebauungsplan ist in drei Abschnitte mit unterschiedlicher Nutzung unterteilt. Die Abschnitte WA2 und WA3 sind bereits vollständig gebaut. Das Maß der baulichen Nutzung wurde in diesen Bereichen durch zulässige Geschossflächen festgesetzt. Beim Abschnitt WA 1 wurde das Maß der baulichen Nutzung, abweichend von WA2 und WA3, durch eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgelegt.

In den planungsstatistischen Zahlen des rechtsgültigen Bebauungsplanes wurde für das WA1 eine mögliche Geschossfläche von 1.548 m² mit drei Baukörpern zugrunde gelegt.

Bei Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen und den dafür angenommenen Baukörpergrößen ergibt sich jedoch eine resultierende GFZ für WA1 von 0,87.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet in offener, dreigeschossiger Bauweise (Dachgeschoss als Vollgeschoss mit Satteldach und max. 48° Dachneigung) als Einzel –oder Doppelhäuser fest. Die Lagen der Garagen und Hauptbaukörper wurden festgesetzt. Die Lage der Stellplätze wurde nicht festgesetzt. Die Lage der Baukörper zueinander bestimmt sich durch die Abstandsregelung der Bayerischen Bauordnung (Art.6 BayBO).

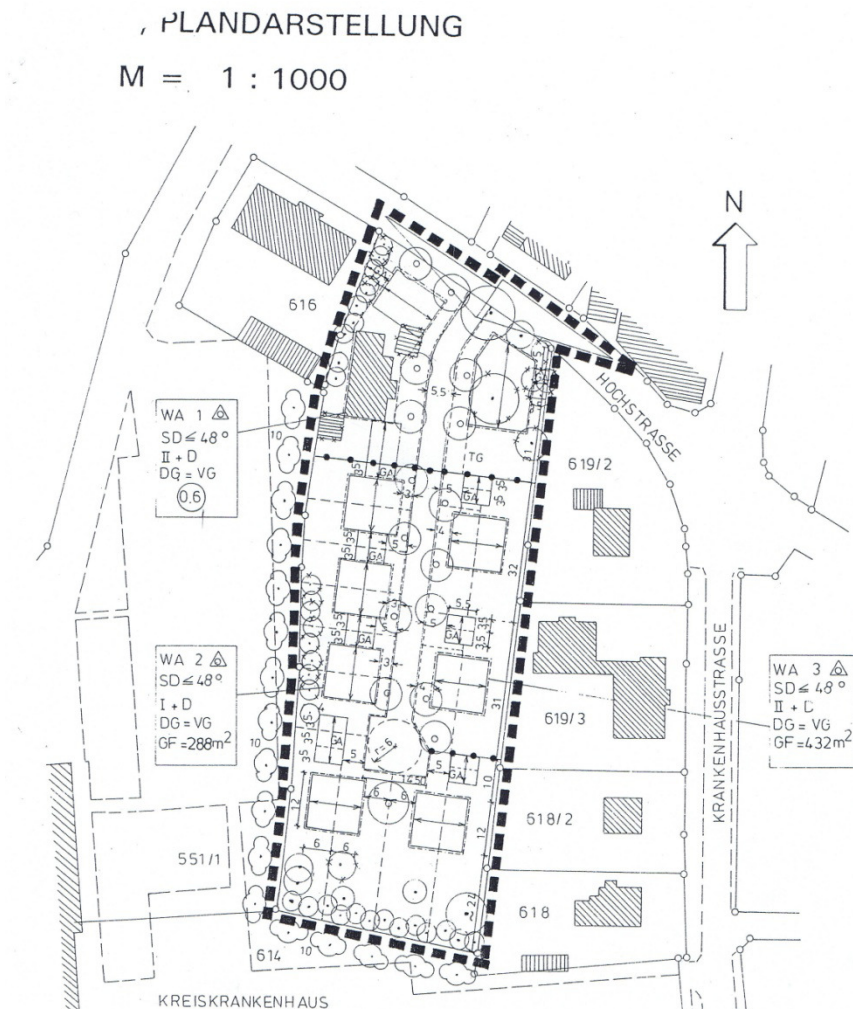


Abb.3 Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ohne Maßstab

2.1.3 Örtliche Satzungen oder Bauvorschriften

Satzung über Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung.

- Stellplatzsatzung vom 14.12. 2005, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 30./31.7.2011

3. DERZEIT BESTEHENDE SITUATION

3.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 617+617/16+617/17+617/18 und umfasst ca. 491 m².

Die Grundstücke 617/16+617/17+617/18 sollen verschmolzen werden.

Das Grundstück Fl.Nr. 617 ist im südlichen Teil nach Genehmigung von 2011 bereits bebaut (E+1+D, DN 45°, l/b 16,00/12,00 m, WH 6,6 m) und ist im überplanten Bereich ansonsten ungenutzt, frei von Bebauung und weist keinen Baumbestand auf.

3.2 Umgebung

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich Wohngebäude. In der näheren Umgebung das Klinikzentrum und ein Erwerbsgartenbau.

Die Bebauung ist größtenteils E+1+D.

3.3 Verkehrsanbindung

Das Grundstück im Geltungsbereich ist ein Eckgrundstück. Die nördliche Erschließungsstraße ist die Hochstraße. Diese weist entlang der Grundstücksgrenze ein Gefälle von ca. 50 cm nach Osten auf. Die östliche Erschließungsstraße ist die Dr.-Schwalber- Straße mit ca. 25 cm Gefälle nach Süden. Beide Straßen sind für den örtlichen Verkehr ausreichend dimensioniert.

3.4 Infrastruktur: Strom/Wasser/Abwasser/Gas/Elektro/Fernmeldeversorgung/Müll

Das Grundstück ist voll erschlossen. Die örtlichen Versorgungen liegen direkt an.

Die Versorgung erfolgt über die Stadtwerke Dachau, EON und die Telekom.

Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Dachau, Abfallwirtschaft.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Städtebau/Grünordnung/Verkehr

Städtebaulich werden die Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes verfolgt. An der Hochstraße wird, als Weiterführung der bestehenden Bebauung, die vorhandene städtische Bauweise E+1+D mit Geschosswohnungsbau verfolgt. Diese Gebäudestruktur wird somit im Quartier bis zur Krankenhausstraße weitergeführt. Dachformen und Baukörpergrößen korrespondieren mit der bestehenden Bebauung.

Die Erschließung mit den erforderlichen Garagen und Stellplätzen erfolgt weiterhin über die bestehenden Straßen, während im rückwärtigen Teil die Begrünung und der private Kinderspielbereich angeordnet sind.

4.2 Vorbeugender Brandschutz

Der vorbeugende Brandschutz ist durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke gewährleistet. Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen erlauben hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw. eine ungehinderte Anfahrbareit von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen zur Personenrettung und Brandbekämpfung.

Ein zusätzlicher Gefährdungsbereich zur bestehenden und zukünftigen Bebauung ist ebenfalls auszuschließen.

Bauordnungsrechtliche Anforderungen für die Bauwerke sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

5. ENERGIE UND KLIMASCHUTZ

Die heizungstechnische Versorgung des Bauvorhabens ist durch eine Nahwärmeversorgung gewährleistet. Die Energieerzeugung erfolgt dezentral über eine Pelletsheizung im südlichen Nachbarbau. Die Kapazitäten hierfür wurden bereits bei der Planung dieses Gebäudes berücksichtigt. Dadurch ist eine höhere Wertschöpfung aus der Region, verbunden mit der Nutzung erneuerbarer Energien gegeben.

Festsetzungen etwa für bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sind aufgrund der geringen Größe des Vorhabens nicht angemessen. Diese wären nur für größere Siedlungseinheiten in Betracht zu ziehen.

6. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

6.1 **Vorgehensweise**

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erfolgt im Teilbereich WA 1 durch neue Festsetzungen und Hinweise. Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile des bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 46/89 „Hochstraße“ werden dadurch ersetzt.

6.2 **Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird beibehalten.

6.3 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ nach § 16 BauNVO von maximal 0,31 und SGRZ (Summe aller baulichen Anlagen) nach § 19 BauNVO von maximal 0,63 festgesetzt. Die maximal zulässige GFZ wird mit 0,83 festgesetzt.

Diese Festsetzung wurde notwendig, um die Umsetzung der planungsstatistischen Zahlen aus dem bestehenden Bebauungsplan (Punkt 7.5) bezüglich der berechneten Geschoßfläche und der zugrunde gelegten Baukörpergrößen annähernd zu ermöglichen. Die Grundfläche (SGRZ Summe aller baulichen Anlagen) nach § 19 BauNVO Abs. 4 Satz 3 wird um mehr als 50% überschritten, bleibt jedoch mit 0,63 deutlich unter der Höchstgrenze von 0,8. Diese Überschreitung ist bedingt durch geänderte Grundstückszuschnitte und beeinflusst das städtebauliche Konzept nicht. Die Anzahl von maximal drei Vollgeschossen bleibt unverändert. Die Baugrenzen wurden im Wesentlichen beibehalten. Die Verschiebung der nördlichen Baugrenze um ca. 2,0m bewirkt eine Vergrößerung der rückwärtigen, privat zu begrünenden Grünfläche, und -durch die damit verbundenen Verringerungen der erforderlichen Zugangsflächen- eine Minimierung der Grundflächen nach §19 BauGB.

6.4 **Gestaltung**

Die Dachform des Hauptbaukörpers (Satteldach) und die Dachneigung (48°) und die Hauptfirstrichtung wurden beibehalten.

Ebenso die zugrunde gelegten Baukörpergrößen.

Um die Höhenentwicklung zu begrenzen wurde eine maximale Wandhöhe von 6,6 m festgesetzt.

Die Höhenlage des Rohfußbodens im Erdgeschoss wurde dem Straßenverlauf an der Hochstraße angepasst.

Somit wurde dem städtebaulichen Erscheinungsbild des bestehenden Bebauungsplanes entsprochen.

6.5 **Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen der Gebäude sind nach BayBO einzuhalten.

7. PLANUNGSSTATISTIK

Berechnungen/Statistische Zahlen

Grundstücksgröße: 491 m²

GRZ: Hauptbau incl. Vorbauten 148,00 m²

GRZ: 148,00 m²:491m² 0,305

SGRZ:

GR Gebäude **148,00 m²**

GR Garage und Parken 77,00 m²

GR Zugang, Müll und Fahrräder 15,00 m²

Zugang Spielen und Parken 41,00 m²

Terrassen 25,00 m²

GR Nebenanlagen 158,00 m²

SGR Gesamt 306,00 m²

SGRZ:306,00:491m² 0,623 < 0,80

Geschossfläche GF:

Hauptbaukörper:11,49*10,99126,27 m²*3 378,81 m² **GFZ 0,774**

Vorbau 1 EG:5,24*3,00 15,72 m²*1 15,72 m² **GFZ 0,033**

Vorbau 2 EG+OG:1,50*3,74 5,61 m²*2 11,22 m² **GFZ 0,024**

GF Gesamt: 405,75 m² GFZ 0,826

Geschossflächenzahl:

405,75 m²:491 m²

GFZ Gesamt:

GFZ 0,826

Stellplätze:

Erforderlich: nach gültiger Stellplatzsatzung

bei 5 Wohneinheiten 6 STP

Nachgewiesen:

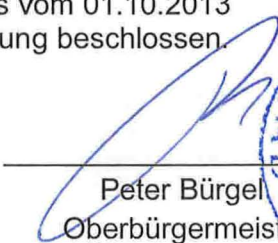
		Anzahl
Im Geltungsbereich	1 Garage	1 STP
	2 STP	2 STP
Auf Fl.NR.617	3 Garagen	3 STP
	Gesamt:	6 STP

dinglich zu sichern

G) VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Bauausschuss des Stadtrates hat am 22.05.2012 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/89“Hochstraße“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 25.04.2013 bis 03.05.2013 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten (§ 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB).
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.05.2013 bis einschließlich 07.06.2013 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 01.10.2013 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dachau, den 02.10.2013


Peter Bürgel
Oberbürgermeister



5. Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 08.10.13 ortsüblich bekannt gemacht.
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 13.11.2013

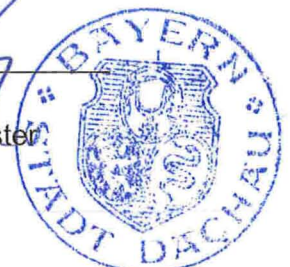

Peter Bürgel
Oberbürgermeister



Satzung ausgefertigt:

Dachau, den 02.10.2013


Peter Bürgel
Oberbürgermeister





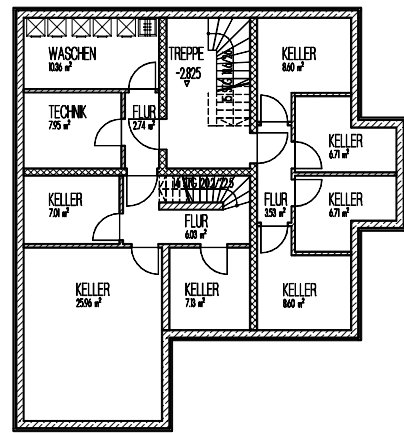
NORDEN

WESTEN

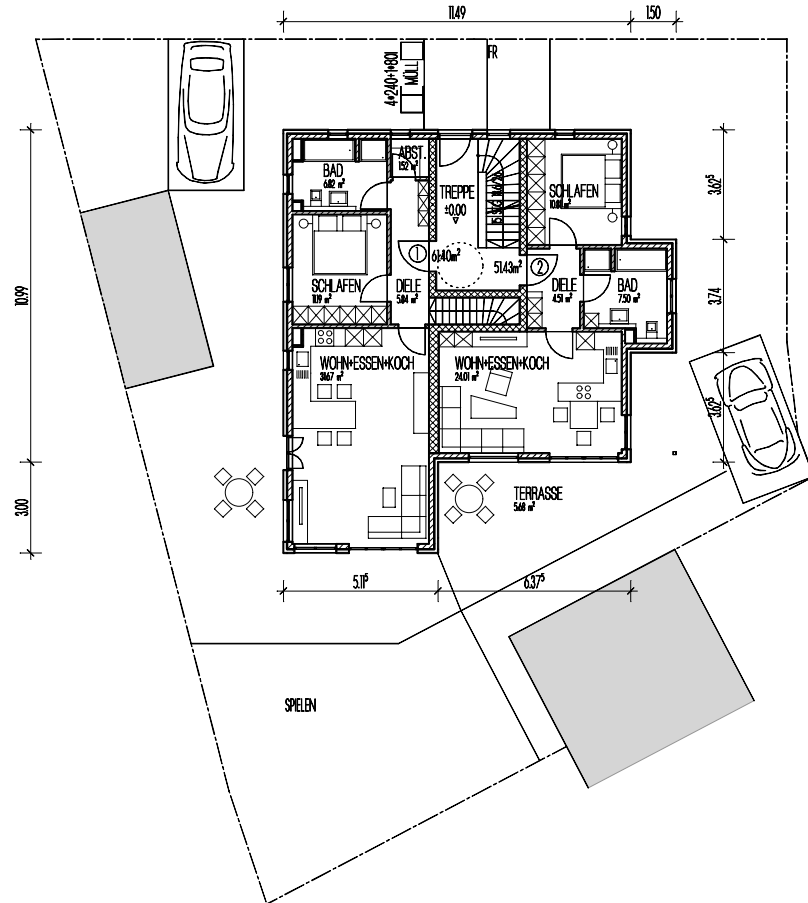
SÜDEN

OSTEN

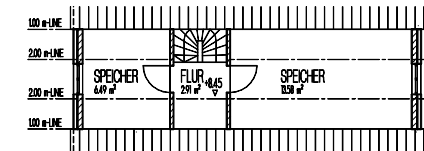
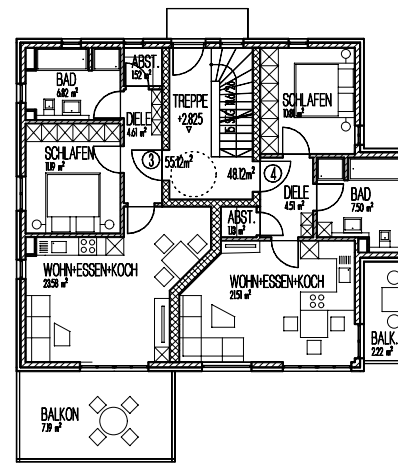
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS



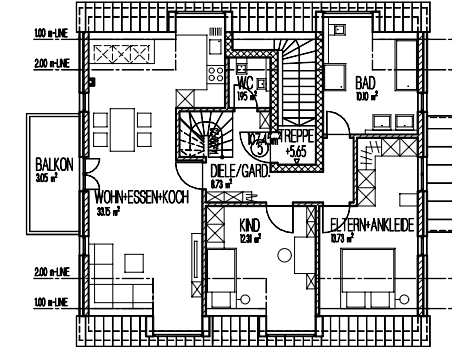
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



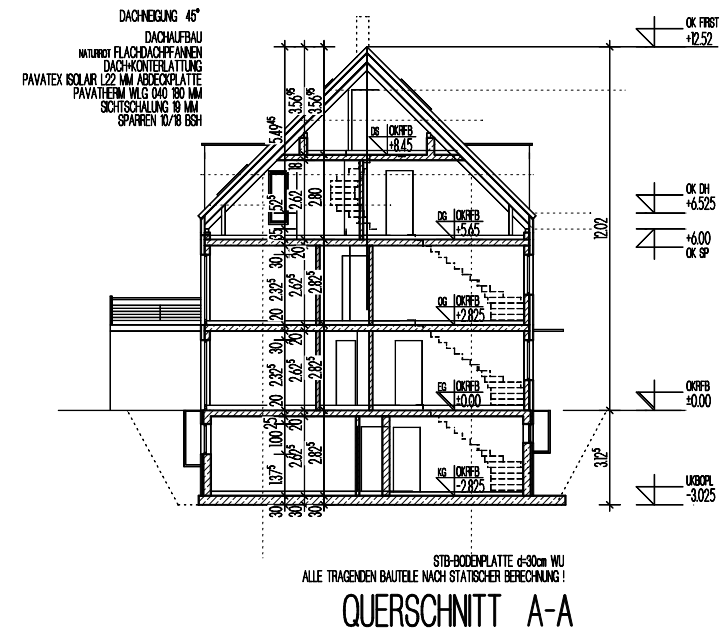
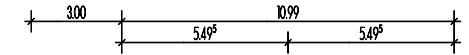
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHSPITZ



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



QUERSCHNITT A-A