

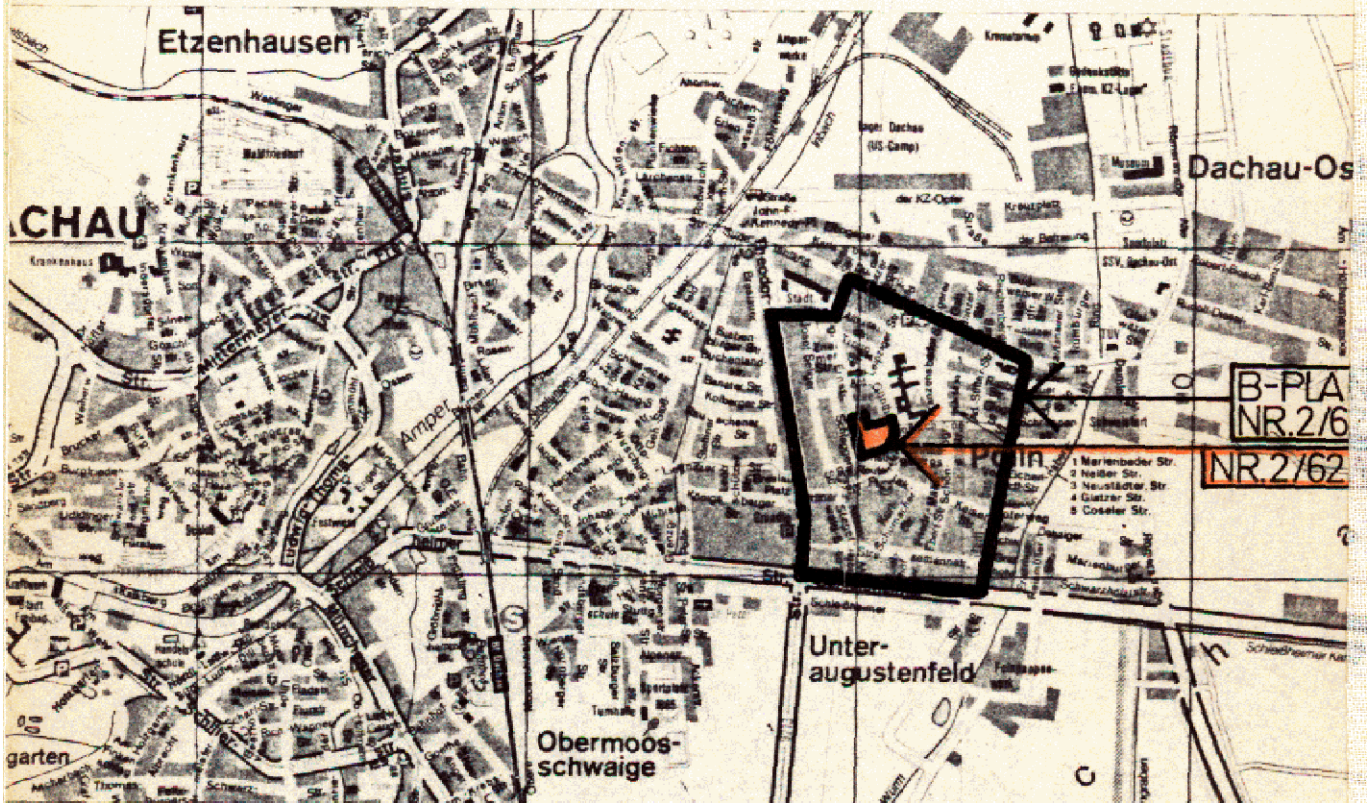
# Stadt Dachau Große Kreisstadt

## BEBAUUNGSPLAN NR. 2/62/d

Änderung der Satzung Bebauungsplan 2/62 für das Gebiet zwischen Sudetenlandstraße, Schleißheimer Straße, Theodor-Heuß-Straße und Würmstraße;  
Änderung der Bebauung auf dem **ERNST-REUTER-PLATZ**

korrigiert entsprechend Stadtratsbeschluss vom 12.2.80 Nr. 280

### LAGE IM STADTGEBIET



Stadtbauamt

Weber *W. Weber*  
Stadtbaumeister



Stadt Dachau

*Dr. Reitmeier*  
Oberbürgermeister

DACHAU  
IM JUNI 1979

# VERFAHRENSHINWEISE

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 1.8.1979 mit 31.8.1979 öffentlich ausgelegt.

Dachau, 17.10.1979



Dr. Reitmeier, Oberbürgermeister

Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrats vom 18.9.1979 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Dachau, 17.10.1979



Dr. Reitmeier, Oberbürgermeister

siehe Stempel

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt gemäß § 12 Satz 1 BBauG ab 23.2.80 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 23.2.80 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Dachau, 27.2.1980



Dr. Reitmeier, Oberbürgermeister

- Aufstellung
- Änderung
- Ergänzung

Aufhebung

genehmigt mit RS vom 2.1.1980

Nr. 221/1-6102 DAH 3-4

Regierung von Oberbayern

L.A.

*Simon*  
Dr. Simon  
Abteilungsleiter



# PLANZEICHEN

## A) Für die Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

II

Zahl der Vollgeschosse (zwingend)



Baugrenze

g

geschlossene Bauweise



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche



Durchgang

Ⓐ

Einrichtung zur Müllentsorgung



Öffentliche Grünfläche, parkartige in freier Gestaltung mit heimischen und standortgemäßen Arten zu bepflanzen; giftige Gewächse nicht zulässig (Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 21.6.1976)



Kinderspielplatz

+

Baum zu pflanzen (Standort zwingend)



Brunnen

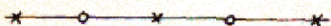
17

festsetzende Maßzahl

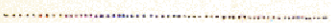
## B) Für die Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



bestehendes Gebäude



vorgeschlagenes Gebäude

$\frac{1249}{9}$

Flurstücksnummer

H

Bushaltestelle

# SATZUNG

Die Stadt Dachau erläßt auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161), des Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1.10.1974 (GVBl. S. 513) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5.12.1973 (GVBl. S. 599) den

B e b a u u n g s p l a n 2/62/d  
"Ernst-Reuter-Platz"  
zur Änderung des Bebauungsplanes 2/62

## § 1

Die planlichen Festsetzungen im Bebauungsplan 2/62 der Stadt Dachau - Plan vom September 1962, als Satzung erlassen mit den Beschlüssen des Stadtrates vom 12.3.1963 Nr. 393 und vom 17.12.1963 Nr. 499, genehmigt mit RE vom 8.11.1963 Nr. II A 2 e - IV B 5 - 15500 o 1 und rechtsverbindlich geworden mit dem Tage der Bekanntmachung am 14.1.1964 - werden im räumlichen Geltungsbereich des Planes 2/62/d vom Juni 1979 aufgehoben.

An Stelle dieser Festsetzungen treten die im Plan 2/62/d getroffenen neuen planlichen Festsetzungen.

## § 2

Die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 2/62 werden wie folgt geändert bzw. ergänzt:

1. § 5 Satz 2 erhält folgende Fassung:

Die bauliche Nutzung darf das zulässige Maß nach § 17 der BauNVO nicht überschreiten; dies gilt nicht für den Geltungsbereich des in § 1 bezeichneten Änderungsplans (§ 17 Abs. 10 BauNVO).

2. § 9 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

Blechdeckungen sind nur für Flachdächer bei Garagen und erdgeschossigen Nebenanlagen, sowie Wohnanlagen über 3 Geschossen zulässig. Dies gilt nicht für den Geltungsbereich des in § 1 bezeichneten Änderungsplans (generelle Zulässigkeit von Blechdachdeckungen).

## § 3

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

# BEGRÜNDUNG

Der Ernst-Reuter-Platz, heute eine unbebaute Brachfläche inmitten des neuen Stadtteils Dachau-Ost, war von Anfang an als Zentrum dieses Stadtteils geplant. Damaligen städtebaulichen Prinzipien entsprechend setzte der nach wie vor rechtsverbindliche Bebauungsplan 2/62 von 1962 an dieser Stelle eine massive Bebauung von zwei, drei und fünf Geschossen - unter anderem für Beherbergungsbetriebe und Verwaltungen - sowie einen öffentlichen Platz fest. Es verblieb hier kein Raum für öffentliche Grünflächen, die an anderer Stelle in der Nähe geplant und auch angelegt wurden. Gewandelte städtebauliche Grundsätze sowie die Tatsache, daß der Platz gern als Spielwiese benutzt wird, haben den Stadtrat veranlaßt, nach neuen Lösungen zu suchen mit dem Ziel,

- einerseits den durch eine Bürgerbefragung ermittelten Fehlbedarf an zentralen Einrichtungen zu decken ("Stadtteilmittelpunkt")
- andererseits eine möglichst große öffentliche Grünfläche zu schaffen und somit die zulässige Bebauung erheblich zu verringern.

Aus mehreren Alternativen wurde schließlich die Konzeption der "offenen Hand" ausgewählt, welche die bestehenden weitläufigen Zentrumsbeziehungen durch eine eindeutige Form konzentriert, möglichst viele der vorhandenen Geschäfte räumlich miteinbezieht sowie einen Marktplatz mit Brunnen und Bäumen umschließt. Die räumliche Unbestimmtheit der Zeilen- und Punkthaus-Siedlung soll hier einen Fix-Punkt erhalten. Anschließend - und durch ein weitgehend transparentes Erdgeschoß mit dem Marktplatz verbunden - ist eine vielfältig benutzbare Spielwiese in die parkartige öffentliche Grünfläche eingebettet.

Der Verwirklichung dieser Konzeption stehen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 2/62 entgegen. Der erforderliche Ausschnitt dieses Planes wird deshalb mit dem vorliegenden Bebauungsplan 2/62/d entsprechend abgeändert.

Im Rahmen der "vorgezogenen Bürgerbeteiligung" vorgebrachte Bedenken und Anregungen führten zu einer weiteren Verringerung des Bauprogramms: Im Interesse einer möglichst großen Freifläche sollen die ursprünglich im nordöstlichen Randbereich vorgesehenen Altenwohnungen nunmehr an anderer Stelle außerhalb des Ernst-Reuter-Platzes verwirklicht werden. Die von der Regierung von Oberbayern gewünschte Ermittlung des Verkehrslärmpegels kann somit entfallen.

Die im bisherigen Plan festgesetzte Art der baulichen Nutzung, nämlich "Allgemeines Wohngebiet" bleibt unverändert. Diese Festsetzung läßt die Unterbringung des ermittelten Bedarfs zur Versorgung des Gebiets zu: Stadtteilbücherei, Apotheke, Cafe-Restaurant mit Saal sowie vier Arztpraxen.

Die neue Bebauung wird eine Grundflächenzahl von 0,9 und eine Geschoßflächenzahl von 1,8 erreichen. Diese Werte liegen höher als sie nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig sind. Sie können dennoch gemäß § 17 Abs. 10 BauNVO zugelassen werden, nachdem

1. besondere städtebaulichen Gründe dies rechtfertigen (Mittelpunktbildung),

2. die Überschreitungen durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden (beidseits große Freiflächen, somit nur rechnerisch dichte Bebauung) und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen (diese erfordern im Gegenteil die Überschreitungen: die öffentlichen Freiflächen sollen - wie erwähnt - möglichst groß sein, woraus sich ein möglichst kleines Baugrundstück ergibt).

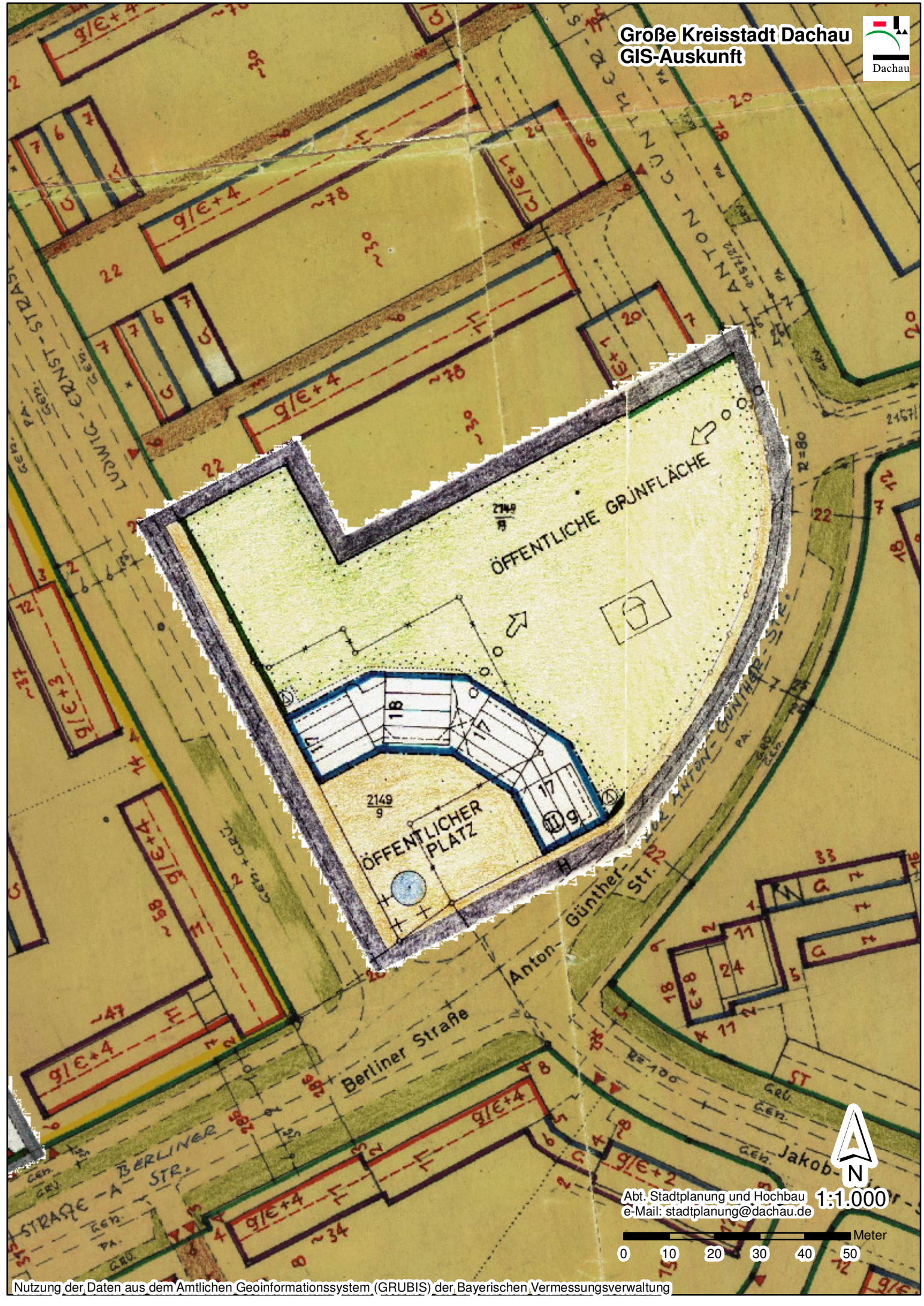
Für das Änderungsgebiet insgesamt errechnet sich nunmehr eine GFZ von 0,20 anstelle von 0,78 im bisherigen Plan. Das bestehende Baurecht wird demnach um rund 75 % verringert.

Eine überschlägige Ermittlung nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (IMBek. v. 12.2.1978) ergibt für die geplante Bebauung 39 Besucherstellplätze und 14 Stellplätze für Beschäftigte, insgesamt also 53 Stellplätze. Wiederum im Interesse möglichst großer Freiflächen sind im Plan 2/62/d Stellplätze und Garagen nicht ausgewiesen. Hierfür sind die im B-Plan 2/62 gesondert ausgewiesenen Flächen vorgesehen.

So steht für Beschäftigtenstellplätze in der Nähe ein geeignetes Garagengrundstück (Flurstücknummer 2149/7) zur Verfügung, dessen Benutzung für diesen Zweck planungsrechtlich durch den Bebauungsplan 2/62 gesichert ist (Art. 62 Abs. 6 BayBO). Die Stellplatzbaupflicht für Besucher hingegen ist gemäß Art. 63 BayBO und IMBek. v. 12.2.1978 Nr. 6.4 im Wege der Ablösung zu erfüllen: Die Stadt Dachau stellt der Allgemeinheit zugängliche Besucherstellplätze anstelle des Bauherrn her und zwar im Bereich der Ludwig-Ernst-, der Anton-Günther- und der Jakob-Kaiser-Straße. Alle diese Straßenprofile sind reichlich dimensioniert und in der Lage, die erforderlichen Besucherstellplätze noch aufzunehmen. Durch die Verschmälerung dieser nach den heutigen Gesichtspunkten allzu zügig gebauten Straßen und durch das zum Teil beidseitige Parken soll gleichzeitig eine allmähliche Verlangsamung des Verkehrs bei der Anfahrt zum eigentlichen Platz- und Kreuzungsbereich erreicht werden, der durch zusätzliche Verkehrsberuhigungsmaßnahmen wie Aufpflasterung für den Fußgänger sicher überquerbar gemacht werden soll, so daß sich der Marktplatz mit den umliegenden Geschäften verbinden kann. Für die Besucher der Wochenmärkte stehen bereits öffentliche Parkplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung.

Dachform, Firstrichtung und Dachneigung sind nicht festgesetzt, ferner ist auch Bleckdeckung zulässig. Damit soll dem gegebenen städtebaulichen Sonderfall Rechnung getragen und Spielraum für die Gestaltung eines besonderen Daches offengehalten werden.

Im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren wird ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen sein. Erhaltenswerte Bäume und Sträucher sind nicht vorhanden. Es ist beabsichtigt, durch Auflassen eines Teilstücks der Anton-Günther-Straße eine Grünverbindung zur Freifläche zwischen Schule und Fünfkirchner Straße herzustellen und diese an den Nord-Süd-Grünzug zwischen der Sudetenland- und der Jakob-Kaiser-Straße anzuschließen.



Abt. Stadtplanung und Hochbau 1:1.000  
e-Mail: [stadtplanung@dachau.de](mailto:stadtplanung@dachau.de)

