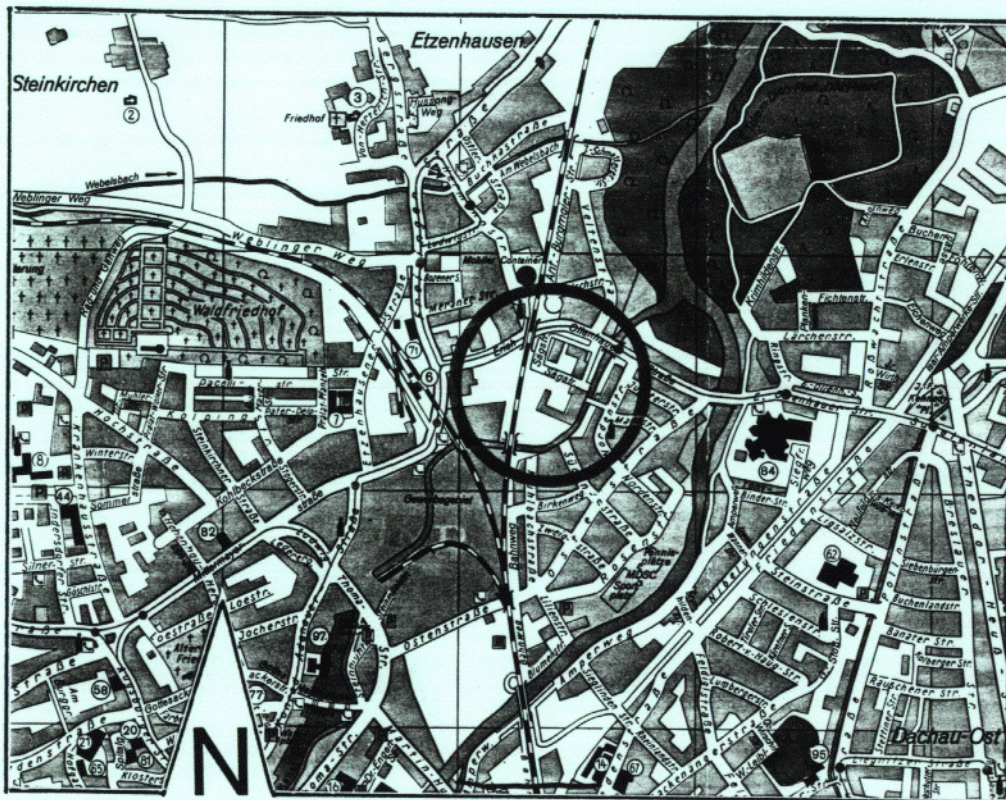




GROSSE KREISSTADT

DACHAU



**BEBAUUNGSPLAN
NR. 41/88
"SÄGSTRASSE"**

BEBAUUNGSPLAN NR.: 41/88, "S Ä G S T R A S S E"

Die große Kreisstadt DACHAU erläßt aufgrund §§ 2,3,4,8,9,10,11 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.86 (BGBI I S. 2196), in Verbindung mit dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17.5.1990 (BGBI I S. 926), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung GO)), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBI I S. 132) und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 (PlanzVO 81) vom 30.7.1981 (BGBI I S. 833) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G .

- Inhalt:
- A. Festsetzungen
 - B. Hinweise
 - C. Begründung
 - D. Verfahrenshinweise
 - E. Plandarstellung

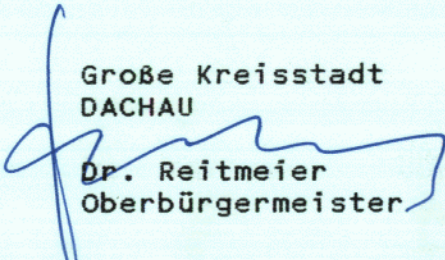
Inkrafttreten des Bebauungsplans:

Dieser Bebauungsplanentwurf wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich in Kraft treten.

Planverfasser:

Architekturbüro Hermann u. Partner
Stadt Dachau, Stadtplanung

Große Kreisstadt
DACHAU


Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

A. FESTSETZUNGEN :

1. Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA

allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

VI

Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze z.B. IV

0,7

Geschoßflächenzahl z.B. 0,7

0,6

Grundflächenzahl z.B. 0,6

Bauweise



Baulinie



Baugrenze

g

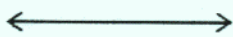
geschlossene Bauweise

SD

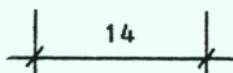
Satteldach

20° - 30°

Dachneigung mind. 20°, jedoch max. 30°

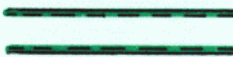


Firstrichtung

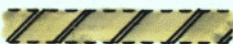


festgesetzte Maßzahlen z.B. 14 m

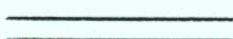
Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Widmung

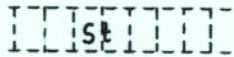


private Wege und Straßen



KFZ-Wendeplatz

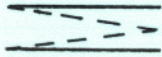
Sonstiges



Stellplätze

TGa

Tiefgaragen



Rampe



Trafostationen



Sammelstelle für Müll, auch Altglas und Papier



Feuerwehrzufahrt



Zufahrt, Ausfahrt

TH

Traufe, z.B. TH = 11,50 ÜB Gehweg

2. Festsetzungen durch Text:

Die Bebauungsplanzeichnung (E = Plandarstellung) ist Bestandteil dieser Satzung.

Art der baulichen Nutzung:

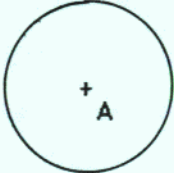
Das Bauland ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allg. Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

§ 1 Der Bebauungsplan ist zugleich Grünordnungsplan
Es gelten folgende Festlegungen:

Private Grünflächen

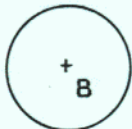
Pflanzgebot

Für das Anpflanzen von Bäumen wird festgesetzt:

a)  Begrünung von Straßen und Wegen

Bäume 1. Ordnung (Hochstämme, Mindestpflanzgröße
Stammumfang 20 bis 25 cm):

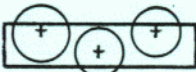
A	Spitz-Ahorn	Acer platanoides
AI	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
B	Hänge-Birke	Betula pendula
F	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior



Bäume 2. Ordnung (Hochstämme, Mindestpflanzgröße
Stammumfang 20 bis 25 cm) :

C	Hainbuche	Carpinus betulus
Cf	Säulen-Hainbuche	C. betulus "Fastigiata"
S	Eberesche	Sorbus aucuparia
Sf	Säulen-Eberesche	S. aucuparia "Fastigiata"

Die übrigen Flächen sind in Rasen anzulegen

b)  Gemeinschaftsanlagen

Die Gemeinschaftsanlage ist parkartig mit je einem Baum 1. Ordnung und/oder 2. Ordnung je 150 m² zu bepflanzen. Die Grünflächen sind zu mindestens 30 % mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die übrigen Bereiche sind als Rasen anzulegen.

Bäume (Hochstämme, Mindestpflanzgröße
Stammumfang 18 bis 20 cm),
1 Stück/ 100 m²:

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Gem. Esche	Fraxinus excelsior
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba Liempde

Bäume (Heister, Mindestpflanzgröße
125 bis 200 cm),
12 Stück/ 100 m²:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher (leichte Sträucher, Mindestpflanz-
größe 2 x verpflanzt, 60 bis 100 cm)
1 Stück/1,5 m²:

Kornelkirsche	Cornus mas
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Strauch-Rosen	Rosa i. S.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Nadelbäume (Mindestpflanzgröße 2 x verpflanzt
mit Ballen, 30 - 40 cm hoch),
6 Stück/100 m²:

Pinus sylvestris Föhre



Ranker für Fassadenbegrünung: Alle überwiegend
geschlossen Fassadenteile sind mit Rankern
zu begrünen, wie z.B.:

Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus tric.Veitchii

Sträucher (leichte Sträucher, Mindestpflanzgröße 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm)

siehe Punkt b), dazu zusätzlich:

Purpur-Weide Salix purpurea
Wasser-Schneeball Viburnum opulus

- h) Für die Begrünung der Tiefgarage 1 ist eine Mindestüberdeckung mit Boden von 0,60 m erforderlich.
- i) Die im Plan angegebenen Standorte für zu pflanzende Bäume können geringfügig geändert werden.
- j) Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteforderungen des Grünordnungsplanes zu entsprechen.
Für den Schutz der Pflanzen während der Bauzeit gilt DIN 18920.
- k)  Kinderspielplatz 6 - 16 Jahre
 Kinderspielplatz 3 - 6 Jahre
- An Kinderspielplätzen dürfen nur ungiftige Gehölze gepflanzt werden (Bek. d. Bayer. Staatsministerium des Inneren vom 22.06.1976).
- l) Das Niederschlagwasser soll von den Dachflächen über entsprechende Vorfluter in den Regenwasserteich zugeleitet werden.
- m) Beläge von Geh- und Fahrflächen:

Bitumöser Belag der Einstreudecke:
Tiefgaragenzufahrt


Pflaster- und Plattendecken: Zugangswege und Eingangsbereiche der Geschößwohnungen

Rasenpflaster: Feuerwehrezufahrt außerhalb der Gehwege, Stellplätze

Wassergebundene Decke: Fuß- und Radwege
- n) Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan zur Genehmigung einzureichen.

Ranker für Pergolen und Rankgerüste:


Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Waldrebe	Clematis in Arten
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Knöterich	Polygonum aubertii
Kletter-Rose	Rosa in Arten

c)  Privates Grün

Die Gärten sind nicht einzuzäunen.

d) Für die Baumpflanzung in befestigten Flächen (Straßen, Wege, Plätze usw.) sind Baumscheiben (mind. 2 x 2 m) oder Baumstreifen (mind. 2 m breit) vorzusehen.

e) PKW-Stellplätze sind durch Bäume und Sträucher zu begrünen. Auf je 4 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Hochstamm, Mindestpflanzgröße Stammumfang 20 bis 25 cm) zu pflanzen. Je 2 Stellplätze ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen. Die Grenze zum Bundesbahngelände ist mit einer durchgehenden Baumreihe aus schmalkronigen Arten des Punktes a) einzugrünen.

f)  Vorhandener Einzelbaum, besonders wertvoll und erhaltenswert:

Roßkastanie *Aesculus hippocastanum*



Der Gehölzbestand und die Hochstaudenfluren entlang des Mühlbaches sind zu erhalten und zu fördern.



Der Gehölzbestand entlang des Mühlbachs soll ergänzt werden. Hierzu sind zulässig:

Bäume 1. Ordnung (Hochstämme, Mindestpflanzgröße Stammumfang 18 bis 20 cm)

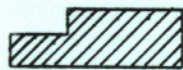
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Silber-Pappel	<i>Populus alba</i>

Bäume 2. Ordnung (Heister, Mindestpflanzgröße 125 bis 200 cm)

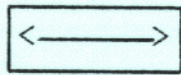
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>

- § 2 Stellplätze und Garagen sind auf die überbaubaren Grundstückstelle begrenzt, soweit im Plan nicht Flächen hierfür vorgesehen sind.
- § 3 Untergeordnete Bauteile bis 1/3 der Fassadenlänge z.B. Erker und Wintergärten sind auch außerhalb der Baulinie zulässig.
- § 4 Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind in anderen als Vollgeschoßen Aufenthaltsräume einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und Umfassungswände mitzurechnen.
Wintergärten müssen nicht auf die Geschossflächen angerechnet werden, soweit sie zur Sägstraße und zur Bahnlinie vor Aufenthaltsräumen dem Schallschutz dienen entsprechend dem Gutachten gem. § 7 der Satzung.
- § 5 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Bauliniengefüge zulässig.
- § 6 Wohnungen sind so anzuordnen, daß Aufenthaltsräume nur zur lärmabgewandten Seite zu liegen kommen.
- § 7 Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, aus dem die Berücksichtigung des Baumbestandes hervorgeht und eine Grünentwicklung entsprechend den Gegebenheiten nur in einheimischen Gehölzen stattfindet.
Ein Kniestock ist bis maximal 50 cm zulässig.
- § 8 Die Schallgutachten Nr. 20220/1+2 sowie Nr. 20465/1+2 des Ing.-Büros Müller BBM sind Bestandteil dieser Satzung.
- § 9 Die Verwendung von festen Brennstoffen ist als Hauptheizung nicht zulässig.
- § 10 Fenster von Aufenthaltsräumen an der Südseite des südl. Quergebäudes müssen Wintergärten erhalten. An die Schalldämmung der Verglasung des Wintergartens sowie des zugehörigen Aufenthaltsraumfensters sind schalltechnisch keine Anforderungen zu stellen. Eine schallabsorbierende Deckenverkleidung im Wintergarten wird empfohlen.
- § 11 Abweichend von den Anforderungen der DIN 4109 dürfen Aufenthaltsräume - zur Verminderung der Abstrahlung von sekundärem Luftschall der Bahngeräusche - nicht mit einem schwimmenden Estrich ausgestattet werden. Durch geeignete Maßnahmen, beispielsweise durch einen weich federnden Gehbelag, muß der erforderliche Trittschallschutz zwischen Wohnungen erreicht werden.

B. HINWEISE:



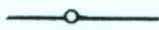
bestehende Gebäude



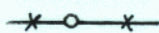
vorgeschlagene Form der Baukörper

800/15

Flurstücknummer



Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze

2⁵

Maßzahlen

490

Höhenlinien mit Höhenangaben über N.N.

RW/GW

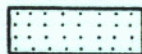
Rad- und Gehweg



Bäume 1. Ordnung



Bäume 2. Ordnung



Privates Grün



Bäume zu erhalten



Bäume zu pflanzen



Kinderspielplatz 6-16 Jahre



Kinderspielplatz 3-6 Jahre



Regenwasserteich

C. BEGRÜNDUNG :

1) Ausgangslage

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als WA (allg. Wohngebiet) und private Grünfläche dargestellt.

Rechtsverbindliche oder übergeleitete Bebauungspläne liegen für das Plangebiet nicht vor.

- 2) Das Baugebiet ist überwiegend unbebaut. Es befindet sich entlang des Baches erhaltenswerter Baumbestand. Es wird in die Plankonzeption aufgenommen und entwickelt. Im Gelände befindet sich eine wertvolle Kastanie mit einem Außendurchmesser von ca. 12 m. Der Baum wird berücksichtigt und erhalten.

3) Planungsziel

Mit der Schaffung von Baurecht wird dem dringenden Wohnbedarf in der Stadt Rechnung getragen. Die Baukonzeption ermöglicht, kurzfristig Wohnraum zu schaffen, wobei der überwiegende Anteil dem Geschößwohnungsbau dienen soll.

Es wird eine durchlaufende Bebauung entlang der Bahnlinie festgelegt. Dadurch wird der Lärmschutz für die bauliche Anlage gesichert.

Der Weg entlang des Baches ist als öffentlich gewidmeter Fuß- und Radweg festgesetzt. Dies entspricht den Zielen der Stadt, die Bachufer der öffentlichen Zugänglichkeit zuzuführen.

4) Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung ist entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, daß nur Wohnbebauung verwirklicht wird. Das Maß der Nutzung orientiert sich an der Lage und den Möglichkeiten, dem dringend Wohnbedarf entgegenzukommen.

5) Grünordnung, Baumbestand, Bepflanzung

Entsprechend den im Plan festgesetzten grünordnerischen Vorstellungen soll ein durchgrüntes und nutzbares Freiflächensystem entstehen, das mit der Bauuferbegrünung und der Schaffung einer privaten Grünfläche den ökologischen Erfordernissen im Umfeld entspricht.

- 6) Der Großteil der Stellplätze soll für die Geschö-
wungen in einer halbgessossig abgesenkten Park-
palette (TG a) nachgewiesen werden. Zur Vermeidung
von übermäßiger Versiegelung des Plangebietes sind
auf der Fläche der TG a offene Stellplätze nachge-
wiesen.
- 7) Die erforderlichen technischen Ver- und Entsor-
gungseinrichtungen sowie die Belange des Brand-
schutzes sind bei der Planung berücksichtigt.
- 8) Altlasten sind entsprechend dem Kenntnisstand und
den vorliegenden Unterlagen der Stadt weder vorhan-
den noch bekannt.
- 9) * Baugelbiet 15.767 qm
- * öffentlich gewidmete Verkehrsflächen 2.600 qm
- * Grundfläche WA: ca. 2.800 qm
- * Geschößfläche WA: ca. 11.000 qm
- * Wohneinheiten WA: ca. 170
- * Einwohner WA: ca. 340

Die öffentlichen Aufwendungen für die erf. Er-
schließungsmaßnahmen liegen im Rahmen des üblichen
und sind vertretbar.

- 10) Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt alle be-
kannten Gegebenheiten und stellt eine realistische
Möglichkeit der Abwägung zwischen den privaten und
öffentlichen Belangen unter Würdigung des dringen-
den Wohnbedarfs dar. Es ist vorgesehen, die
Möglichkeiten des Wohnungsbau-Erleichterungs-
gesetzes -WoBauErlG anzuwenden. Der Plan soll der
Unterbringung der oben errechneten zusätzlichen
Einwohnerzahl dienen.

D: VERFAHRENSHINWEISE:

<p>Die Beteiligung nach § 4 BauGB wurde vom 16.1.91 bis 18.2.91 durchgeführt.</p> <p>Dachau, den 16. Juli 1992</p> <p><i>[Signature]</i> Dr. Reitmeier Oberbürgermeister</p>	<p>Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 02.06.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Dachau, den 16. Juli 1992</p> <p><i>[Signature]</i> Dr. Reitmeier Oberbürgermeister</p>
<p>Der Entwurf d. Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB und § 2 Abs.3 WoBauErlG vom 02.5. - 16.05.91 öffentlich ausgelegt. Die Erörterung nach § 2 Abs.3 WoBauErlG fand am 07.09.91 statt.</p> <p>Dachau, den 16. Juli 1992</p> <p><i>[Signature]</i> Dr. Reitmeier Oberbürgermeister</p>	<p>Der Regierung von Oberbayern wurde der Bebauungsplan am 03.06.1992 gemäß § 11 BauGB angezeigt.</p> <p>Dachau, den 16. Juli 1992</p> <p><i>[Signature]</i> Dr. Reitmeier Oberbürgermeister</p>
<p>Die Genehmigung und die Auslegung sind am 10. Juni 1992 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich.</p> <p>Dachau, den 16. Juli 1992</p> <p><i>[Signature]</i> Dr. Reitmeier Oberbürgermeister</p>	<p>Verfahrensstand: Genehmigungsvermerk der Regierung von Oberbayern: Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 03.06.92 Az. 221-4622-DAH-3-3(R) eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.</p> <p><i>[Signature]</i> Regierung von Oberbayern I.A. Dr. Simon Abteilungsleiter</p>

