

STADT DACHAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 61/91
Augsburger /Krankenhaus- /Göschlstraße

mit integrierter Grünordnung

M 1:500

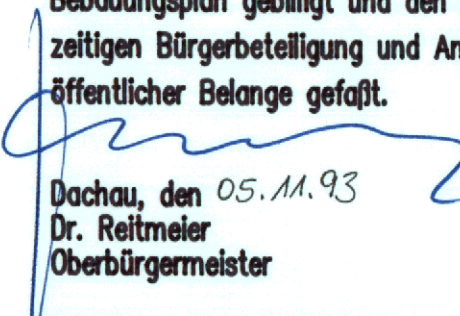
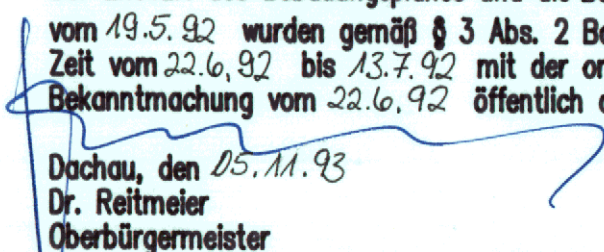
19.04.93

Für den Planentwurf:

KLAUS IMMICH
DIPL.-ING. ARCHITEKT BDA
REGIERUNGSBAUMEISTER
HERZOG-WELF-STRASSE 74
8011 ZORNEDING
TEL: 08106/20110

1. Verfahrensvermerke
2. Plandarstellung
3. Festsetzungen durch Planzeichen
4. Hinweise durch Planzeichen
5. Textliche Festsetzungen und Hinweise
6. Begründung

Die Broschüre mit den textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie die Begründung sind Bestandteil des Bebauungsplans.

1. Verfahrensvermerke gem. BauGB
 - 1.1 Der Stadtrat der Stadt Dachau hat am *09.4.91* die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am *22.4.91* ortsüblich bekanntgegeben.
 - 1.2 Der Stadtrat der Stadt Dachau hat am *02.6.92* den Bebauungsplan gebilligt und den Beschluß zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange gefaßt.

Dachau, den *05.11.93*
Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister
 - 1.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom *19.5.92* wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom *22.6.92* bis *13.7.92* mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom *22.6.92* öffentlich ausgelegt.

Dachau, den *05.11.93*
Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

1.4

Der Stadtrat hat am 09.3.93 den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.11.92 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dachau, den 05.11.93
Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 10.8.93 angezeigt.

Dachau, den 05.11.93
Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

1.6

1.7

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 02.11.93 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 BauGB in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Dachau, den 05.11.93
Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht (s. RS vom 19.10.93 Nr. 220-4622 DAH 3-13/93).

München, den 11.11.93
Regierung von Oberbayern
i.A.

Klaus-Peter Schmitt
Ltd. Regierungsdirektor





STADT DACHAU

Bebauungsplan Nr. 61/91 "Augsburger /Krankenhaus-/Göschlstraße" mit integrierter Grünordnung

3. Festsetzungen durch Planzeichen

3.1 Abgrenzungen

- 3.1.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 3.1.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

3.2. Art der baulichen Nutzung

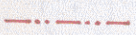

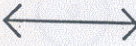




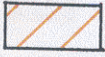







- 3.2.1. **WB** Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO
Die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3
sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1)






3.3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.3.1. **0,6** Grundflächenzahl, z.B. 0,6
- 3.3.2. **1,6** Geschosflächenzahl, z.B. 1,6
- 3.3.3. **II** Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. zwei Vollgeschosse zwingend
- 3.3.4. **D** Dachgeschoß als Vollgeschoß
- 3.3.5. **TH 11,50** maximal zulässige Traufhöhe über Oberkante Gehweg
z.B. 11,50 m
- 3.3.6. **2,5** Maßangabe, z.B. 2,5 m

3.4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen


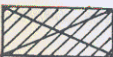




- 3.4.1. **g** geschlossene Bauweise
- 3.4.2. **o** offene Bauweise

- 3.4.3.  Baulinie
- 3.4.4.  Baugrenze
- 3.4.5.  Firstrichtung bindend
- 3.4.6. 38°-42° vorgeschriebene Dachneigung, z.B. 38 bis 42 Grad
- 3.4.7.  Durchgangs- bzw. Durchfahrtsüberbauung über öffentlich gewidmeten bzw. öffentlichen Fußwegen im Erdgeschoß, die zwingend von Bebauung freizuhalten sind
- 3.5. Verkehrsflächen**
- 3.5.1.  Straßenbegrenzungslinien
- 3.5.2.  Straßenverkehrsflächen
- 3.5.3.  verkehrsberuhigter Bereich
- 3.5.4.  öffentlich gewidmeter Fußweg bzw. Fußgängerbereich auf privater Freifläche gem. Art. 53 Nr. 3, BayStWG
- 3.5.5.  Garagenzu- und -ausfahrt
- 3.6. Sonstiges**
- 3.6.1.  Fläche für Trafostation
- 3.6.2.  Fläche für Tiefgarage
- 3.6.3.  Gemeinschaftsgarage (öffentliche Nutzung)
- 3.6.4.  Gebäudeseite mit erhöhter Schallimmission, Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind nicht zulässig
- 3.7. Grünordnung**
- 3.7.1.  private Grünfläche
- 3.7.2.  Spielplatz

- 3.7.3.  zu entfernender Baum
- 3.7.4.  zu erhaltender Baum
- 3.7.5.  zu pflanzender Laubbaum
- 3.7.6.  zu erhaltende Sträucher
- 3.7.7.  zu pflanzende Sträucher

4. Hinweise durch Planzeichen

4.1. Hinweise

- 4.1.1.  bestehende Gebäude
- 4.1.2.  abzubrechende Gebäude
- 4.1.3.  zu erhaltendes Baudenkmal
- 4.1.4.  bestehende Grundstücksgrenzen
- 4.1.5.  vorgeschlagener Baukörper
- 4.1.6. FW öffentlicher Fußweg
- 4.1.7. PB Parkbucht, Parkstreifen
- 4.1.8.  Abbiegespur

5. Textliche Festsetzungen und Hinweise

5.1. Art der baulichen Nutzung

5.1.1. Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt

5.1.2. Vergnügungsstätten und Tankstellen werden nicht zugelassen

5.2. Maß der baulichen Nutzung

5.2.1. Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs wird die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6, die höchstzulässige Geschößflächenzahl (GFZ) auf 1,6 festgelegt.

5.2.2. Die Zahl der Vollgeschosse ist in der Planzeichnung angegeben. Dachgeschosse (D) dürfen als Vollgeschosse ausgebaut werden.

5.3. Bauweise, Bauhöhen, Baulinien, Baugrenzen

5.3.1. Für die Baugebiete nördlich und südlich der Augsburger Straße wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Für das Baugebiet südlich der Mittermayerstraße/östlich der Augsburger Straße gilt offene Bauweise.

5.3.2. Ein oberirdisches Vortreten von Bauteilen vor Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO wird nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig ist das Vortreten vor Baulinien und Baugrenzen von untergeordneten Bauteilen i.S. des Art. 6 Abs. 3 der BayBO bis max. 20 % der Fassadenlänge.

5.3.3. Es ist nur ein konstruktiv notwendiger Kniestock bis maximal 20 cm zugelassen. Der Kniestock wird gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zur Pfettenoberkante.

5.3.4. Die Traufwandhöhe darf bei den Gebäuden mit der Festsetzung II + D maximal 7,50 m, bei den erdgeschossigen Anbauten maximal 3,00 m betragen. Als Traufwandhöhe gilt das Maß von der fertigen Gehsteigoberkante bis zum Einschnitt der Außenkante der Umfassungsmauer in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

5.3.5. Die Traufwandhöhe der Gemeinschaftsgarage (GGa) muß mindestens 80 cm tiefer als die Traufwandhöhe der umschließenden Bebauung sein.

5.4. Dächer

5.4.1. Es werden nur symmetrische Satteldächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung ist in der Planzeichnung jeweils angegeben.

5.4.2. Das in der Planzeichnung festgesetzte Flachdach über der Gemeinschaftsgarage (GGa) ist als begrüntes Dach auszuführen.

5.4.3. Die in der Planzeichnung festgesetzten erdgeschossigen Anbauten müssen als transparente Stahl-Glaskonstruktion ausgeführt werden. Vorgeschrieben werden Pultdächer mit einer Neigung bis 14 Grad.

5.4.4. Die festgesetzte Firstrichtung ist bindend.

5.4.5. Dachüberstände an Ortgängen und Traufen sind nicht zulässig.

5.4.6. Gauben und liegende Dachfenster sind insoweit zulässig, als sie in der Summe ihrer Breiten ein Viertel der Dachlänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.4.7. Anlagen zur Energiegewinnung (Sonnenkollektoren) sind zulässig.

5.4.7. Als Dachdeckung wird naturroter Ziegel oder gleichfarbiger Betonstein festgesetzt.

5.4.8. Folgende Kaminkopfausbildungen sind zulässig:
- verputzt und gestrichen wie Hauptgebäude,
- blechverkleidet

5.5. Allgemeine Gebäudegestaltung

5.5.1. Putze sind in hellen Erdfarben zu gestalten. Farbkombinationen und farblich abgesetzte Sockel sind nicht zulässig. Gemusterte Putze sind nicht zulässig.

5.5.2. Abgrabungen und Abböschungen zur Freilegung der Keller sind nicht zulässig.

5.6. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zulässig.

5.7. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

5.7.1. Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.7.2. Tiefgaragen sind unter sämtlichen, in der Planzeichnung festgesetzten Neubauten und unter der ebenfalls in der Planzeichnung abgegrenzten Hoffläche zulässig.

5.7.3. Die Zufahrt zu einer oder mehreren Tiefgaragen und zur Gemeinschaftsgarage darf nur gemeinsam über die in der südlichen Indersdorfer Straße festgesetzte Zufahrt erfolgen. Die Zufahrtsrampe muß im Gebäude liegen.

5.7.4 Tiefgaragenfußböden müssen auch in der untersten Ebene undurchlässig für flüssige Stoffe hergestellt werden.

5.8. Feuerstätten

5.8.1. Für die Hauptheizung werden Feuerstätten, die mit festen Stoffen betrieben werden, ausgeschlossen.

5.9. Sonstiges

5.9.1. Mülltonnen sind in die Gebäude zu integrieren.

5.9.2. Traforäume sind nur an der im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Fläche zulässig.

5.9.3. Bauvorhaben sind gegen auftretendes Grundwasser zu sichern.

5.9.4. Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen, damit das Niederschlagswasser versickern kann.

5.9.5. Vor den Anwesen Augsburgs Straße 34 und Mittermayerstraße 2a müssen auf der öffentlichen Verkehrsfläche Aufstellmöglichkeiten für Hubrettungsfahrzeuge nach DIN 14 090 vorgesehen werden.

5.10. Immissionsschutz

5.10.1. In den neu errichteten Gebäuden entlang der Augsburgs-/Mittermayerstraße, hierzu zählt auch das Gebäude unmittelbar nördlich der ausgewiesenen Grünfläche, dürfen in die den o.g. Straßen zugewandten Gebäudeseiten keine Fenster von Schlafräumen eingebaut werden. Diese Forderung gilt auch für Fenster von Kinderzimmern.

5.10.2. Alle übrigen Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen der in Ziffer 5.10.1. genannten Gebäude mit Sichtverbindung zur Augsburgs- und Mittermayerstraße müssen der Lärmschutzklasse 3 nach der Richtlinie VDI 2719 entsprechen.

Die Einhaltung dieser Lärmschutzklasse ist unter Berücksichtigung von Schallbrücken (z.B. Rolladenkästen) zusammen mit dem Bauantrag nachzuweisen.

5.10.3. Das bewertete Schalldämmmaß von Dächern der in Ziffer 5.10.1. genannten Gebäuden muß auf der Augsburgs- und Mittermayerstraße zugewandten Seite mindestens 40 dB(A) aufweisen. Diese Forderung erübrigt sich, wenn Dachgeschoss nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

5.10.4. In einem Abstand von 15 m zur Tiefgaragenzufahrt dürfen keine Fenster von Schlafräumen eingebaut werden.

5.11. Freiflächen und Grünordnung

5.11.1. Die Grünordnung ist in die planzeichnerische Darstellung eingearbeitet.

5.11.2. Die Freiflächen der Grundstücke (private Grünflächen) 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.

5.11.3. Mit den Bauanträgen sind jeweils Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

5.11.4. Tiefgaragen müssen im Bereich der Grünfläche mindestens 60 cm Oberbodendeckung aufweisen.

5.11.5. Die Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen:

Baumarten:

Acer in Arten	- Ahorn
Aesculus in Arten	- Kastanie
Corylus colurna	- Baumhasel
Crataegus in Arten	- Dorn
Fagus in Arten	- Buche
Robinia in Arten	- Robinie
Quercus in Arten	- Eiche
Sarbus in Arten	- Eberesche
Tilia in Arten	- Linde
Obstbäume	

Straucharten:

Standortgerechte Wild- und Blütenstraucharten.

Die Verwendung immergrüner Gehölze der Arten Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Junipers (Wacholder) ist nicht zulässig.

5.11.6. Baumgröße

Als Bäume sind Exemplare mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu verwenden.

5.11.7. Strauchgröße

Als Sträucher sind Gehölze der Größe 100 - 150 cm zu verwenden.

6. Begründung

gem. § 9 BauGB zur Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 61/91 "Augsburger-/Krankenhaus-/Göschlstraße" der Stadt Dachau

Geltungsbereich:

Fl.Nr. 463, 466, 478, 535/3, 612, 612/2/4/6, Teilflächen von Fl.Nr. 473, 530/5, 535/3, 647, 720/5
Gemarkung Dachau

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Ausnahme der Krankenhaus-, Augsburger und Mittermayer Straße im genehmigten Flächennutzungsplan als "Besonderes Wohngebiet" (WB) dargestellt.

B. Lage

Am nördlichen Rand der historischen Altstadt von der Göschlstraße im Norden, der Indersdorfer Straße im Westen und der Krankenhausstraße im Osten begrenzt. Südlich der Augsburger/Mittermayer Straße liegen die Grundstücke Fl.Nr. 463, 478 und 530/3/Teil im Geltungsbereich. Westlich der Indersdorfer Straße zählt ein Teil der Fl.Nr. 473 zum Geltungsbereich.

C. Beschaffenheit

Das Gelände ist leicht nach Süden geneigt.

Auf der Fl.Nr. 466 befindet sich hinter dem Gebäude Augsburger Straße 42, das unter Denkmalschutz steht, eine landwirtschaftliche Hofstelle. Östlich schließt sich ein Autohaus mit Werkstatt an (Augsburger Straße 38). Auf der Fl.Nr. 463 steht mitten in der Augsburger Straße ein Geschäftshaus. Fl.Nr. 478 ist mit einem Wohnhaus bebaut.

Im Rahmen der Neuordnung des Bereichs sollen mit Ausnahme des denkmalgeschützten Gebäudes alle baulichen Anlagen durch Neubauten ersetzt werden.

Südlich der Göschlstraße und östlich der Indersdorfer Straße (nördlicher Teil) stehen auf privatem Grund erhaltenswerte Laubbäume (Eschen). Westlich des Baudenkmals Augsburger Straße Nr. 42 gibt es eine Obstbaumwiese und einen Bauerngarten. Auf der restlichen Fläche der Hofstelle finden sich vereinzelt Obstbäume.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 478 befindet sich eine große, erhaltenswerte Eiche.

Im öffentlichen Straßenraum der Augsburger Straße stehen Akazien; in der Krankenhausstraße ist eine Allee aus Rotdorn gepflanzt.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Eine private Umlegung ist im Bereich innerhalb der Göschl-, Krankenhaus-, Indersdorfer- und Augsburger/Mittermayer Straße notwendig.

E. Bauliche Nutzung

Flächenzusammenstellung:

überbaubare Fläche	0,434 ha
private Grünfläche	0,155 ha
öffentl. gewidmete Fußgängerfläche	0,173 ha
sonst. nicht überbaubare Fläche	0,008 ha
Nettobaufläche	<u>0,770 ha</u>
Verkehrsfläche	<u>0,518 ha</u>
Gesamtfläche	<u><u>1,288 ha</u></u>

Ca. 120 Stellplätze sind in einer Tiefgarage und im oberirdischen Parkbau möglich.
Die mögliche Geschoßfläche für die Gemeinschaftsgarage beträgt 2100 m².

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann eine Bruttogeschoßfläche (BGF) von 9230 m² realisiert werden möglich.

F. Erschließung

1. Die Erschließung des Geländes ist durch die Göschl-, Krankenhaus-, Indersdorfer-/Augsburger und Mittermayer Straße gesichert.

Die Zufahrt zur Tiefgarage und zur Gemeinschaftsgarage in der westlichen Hälfte des Baugebiets muß gemeinsam über die südliche Indersdorfer Straße erfolgen.

Zwischen der Einmündung Göschlstraße in die Krankenhausstraße und der Augsburgers Straße ist eine öffentlich gewidmete Fußgängerfläche geplant.

2. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Stromversorgung erfolgt durch die Stadt Dachau.
3. Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke München.
4. Müllbeseitigung erfolgt durch das Vertragsunternehmen Fa. Mannert, Gersthofen.
5. Die Erschließung wird von der Stadt Dachau ausgeführt.

G. Grünordnung

Durch die Über- bzw. Unterbauung der landwirtschaftlichen Hofstelle entfallen große Teile der Streuobstwiesen. Erhalten wird der Baum- und Heckenbestand südlich der Göschlstraße und östlich der Indersdorfer Straße sowie der Bauerngarten an der Augsburgers Straße. Die Flächen werden als private Grünflächen ausgewiesen. Der vorhandene Baumbestand ist durch Neupflanzungen zu ergänzen.

Im Durchgangsbereich zwischen der Augsburgers Straße und der Göschlstraße werden private Grünflächen mit Baumpflanzungen festgelegt. Der Bereich bietet sich für einen Spielplatz an.

Die Eiche auf der Fl.Nr. 478 ist zu erhalten. Zum Schutz des Wurzelraums die überbaubare Fläche auf dem Grundstück entsprechend schmal festgelegt.

Die Akazienpflanzungen in der Augsburgers Straße sowie die Rotdornallee in der Krankenhausstraße werden erweitert.

H. Immissionsschutz

1. Der Kfz-Verkehr auf der Augsburger-/Mittermayerstraße verursacht Lärmpegel von etwas 66 dB(A) tags (6.00 - 22.00 Uhr) und 57 dB(A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr). Daraus ergeben sich Überschreitungen der in der DIN 18005 festgelegten Orientierungswerte von ca. 6 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts.
2. Bei Aushubarbeiten kann insbesondere im Bereich der ehemaligen Tankstelle mit Kraftstoffen verunreinigtes Erdreich anfallen.

G. Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluß
gemäß Bauausschuß vom
gemäß Stadtrat vom
amtl. Bekanntmachung vom
2. Beschluß zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange
Bauausschuß vom 27.04.1992
Stadtrat vom 02.06.1992
3. Auslegungsbeschluß
Bauausschuß vom 22.10.1992
Stadtrat vom 20.11.1992

STADT DACHAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 61/91

Augsburger /Krankenhaus- /Göschlstraße

mit integrierter Grünordnung

M 1:500

19.04.93

Für den Planentwurf:

KLAUS IMBICH

DIPL.-ING. ARCHITECT BDA

REGIERUNGSPRESDIREKTOR

MARKT-WEIß-STRASSE 14

8041 ZERSINGEN

TEL: 08105-3000

