

# STADT DACHAU

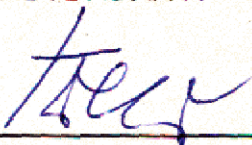
## BEBAUUNGSPLAN Nr. 9/67

für das Gebiet zwischen Sudetenlandstraße,  
Alte Römerstraße und der Würm in Dachau.

Dachau, im Juni 1968

Planfertiger:

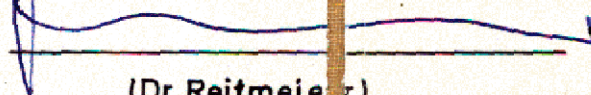
STADTBAUAMT:



(Treu)



STADT DACHAU:

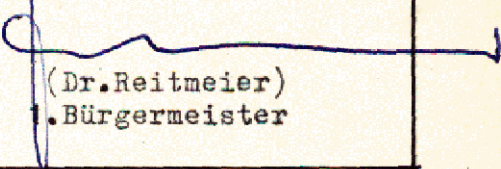


(Dr. Reitmeier)  
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit  
der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG  
von 11.10.1968 mit 11.11.1968  
öffentlich ausgelegt.



D a c h a u ,  
den 30.1.1969

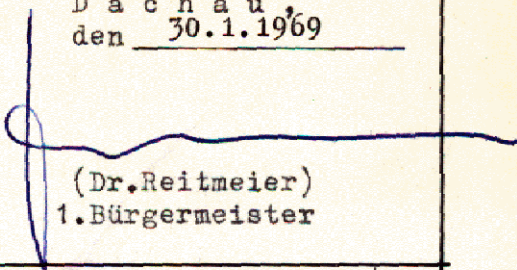


(Dr. Reitmeier)  
1. Bürgermeister

Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des  
Stadtrates vom 10.12.1968 Nr. 369 den  
Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als  
Satzung beschlossen.



D a c h a u ,  
den 30.1.1969



(Dr. Reitmeier)  
1. Bürgermeister



Die Reg.v.Obb. hat den Bebauungsplan mit  
RE vom 15.4.1969 Nr.II/2 f - IV B 5 -  
6102 DAH 8-2 gemäß § 11 BBauG genehmigt.



Dachau, 3.6.1969  
STADT DACHAU

(Dr.Reitmeier)  
1.Bürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit  
Begründung vom 25.4.1969 bis 27.5.1969  
gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich aus-  
gelegt. Die Genehmigung und die Auslegung  
sind am 25.4.1969 ortsüblich durch Ver-

öffentlichung im Amtsblatt Nr. 99  
bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12  
Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.



D a c h a u ,  
den 5.5.1969









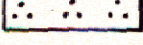
















(Dr.Reitmeier)  
1.Bürgermeister

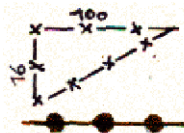
Geändert gemäß Stadtratsbeschluss  
vom 10.12.1968 Nr. 369



## Z EICHENERKLÄRUNG:

### A) Für die Festsetzungen:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baulinie
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Grenze der anbaufreien Zone
	Straßenverkehrsflächen
	Grünflächen
	Wasserflächen
	Parkanlage
	Flächen für Versorgungsanlagen
	Umgrenzung des Wasserschutzgebietes
	Brunnen
	Trafo
P.H.	Pumphaus
	Nebenanlagen, zugelassen Flachdächer
	Zahl der Vollgeschosse:
	Zwingend 1 Geschöß (Erdgeschoßige Bebauung)
	Zwingend 2 Geschosse (Erd- und 1 Vollgeschöß)
	Zwingend 3 Geschosse (Erd- und 2 Vollgeschosse)
	Zwingend 4 Geschosse (Erd- und 3 Vollgeschosse)
	Zwingend 5 Geschosse (Erd- und 4 Vollgeschosse)
	Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
	Nur Hausgruppen bzw. Hausblöcke zulässig
FD	Flachdach
GA	Garagen
	Flächen für Stellplätze
	Rampe (nicht überdacht)
	Normale einspurige Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken oder Garagen
	Ein- oder Ausfahrten auf die gesamte Länge der Garagenanlage oder Stellplätze
	Festsetzende Maße (rote Maßzahlen)

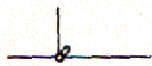


Sichtdreieck

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Weitere Festsetzungen siehe Vorschriften  
des Bebauungsplanes Nr. 9/67.

B) Für die Hinweise:



Bestehende Grundstücksgrenzen



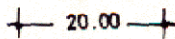
Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude,  
Industriebauten

576/1

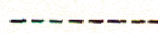
Flurstücksnummern



Vorhandene Maße (schwarze Maßzahlen)



Vorhandener Entwässerungskanal



Unterteilung von Flächen



72/323  
72/320  
2/319  
2/318  
817  
572/37  
572/39  
574  
572/487  
2/358



Alte Römerstr.

Sudetenlandstr.

545/19

576/38

573/107

575

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



## S a t z u n g

### Bebauungsplan Nr.9/67 der Stadt Dachau

Die Stadt Dachau erläßt als Satzung auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl.I S.341), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.61 (GVBl.S.161), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNutzVO) vom 26.6.1962 (BGBl.I S.429), des Art.107 der Bayer.Bauordnung (BayBO) vom 1.8.1962 (GVBl.S.179) und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25.1.1952 (BayBS I S.461) den

## B e b a u n g s p l a n

Nr.9/67

für das Gebiet zwischen der  
Sudetenlandstraße, der Alten  
Römerstraße und der Würm

### § 1

Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan vom Juni 1968 in der Fassung der Änderung vom 10.12.1968 und nachstehenden Vorschriften.

### § 2

- (1) Das Gebiet ist mit Ausnahme der FlNr.573/39 Gemarkung Etzenhausen als reines Wohngebiet festgesetzt.
- (2) Das Grundstück FlNr.573/39 Gemarkung Etzenhausen ist als allgemeines Wohngebiet mit der alleinigen Ausnahme nach § 4 Abs.3 BauNutzVO für die dort vorhandene Bebauung festgesetzt.

### § 3

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nicht zulässig (§ 14 Abs.1 BauNutzVO).

§ 4

- (1) Soweit sich Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die nach Art. 6 und 7 BayBO zulässigen, werden diese ausdrücklich zugelassen.
- (2) Soweit im Bebauungsplan eine Grenzbebauung vorgesehen ist, ist diese verbindlich.
- (3) Abs. 1 und 2 gelten jedoch nur, soweit bestehende Grundstücksgrenzen nicht geändert oder bei der Grundstücksaufteilung die im Plan vorgeschlagenen Grenzen für die Teilgrundstücke eingehalten werden.

§ 5

- (1) Dachräume über 0,80 m sind nicht zulässig.
- (2) Als Deckungsmaterial für Dächer darf nur hartes Material verwendet werden.
- (3) Dachvorsprünge sind nicht gestattet.

§ 6

Werbeanlagen auf Dächern, Traufen, Giebeln, freistehenden Brandmauern und solche, die mehr als 50 cm über die Gebäudeflucht hinausragen, sind nicht zulässig. Sonstige gesetzliche Vorschriften über Anlagen der Außenwerbung bleiben unberührt.

§ 7

- (1) Hausgruppen und Wohnblöcke sind jeweils einheitlich tief zu erstellen und in der äußeren Gestaltung gut aufeinander abzustimmen.
- (2) Ausnahmen hinsichtlich der Haustiefen sind möglich, wenn sie aus städtebaulichen und architektonischen Gründen vertretbar sind.

§ 8

- (1) Einfriedungen sind nicht gestattet.
- (2) Ausnahmsweise können Einfriedungen an der Alten Römerstraße, an der Sudetenlandstraße und an der äußeren Umgrenzung des

Baugebietes zugelassen werden, wenn sie der Gestaltung und Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.

- (3) Soweit Einfriedungen zugelassen werden, sind diese in einheitlicher Gestaltung auszuführen. Zulässig sind Drahtzäune mit Heckenanpflanzung. Die Höhe der Einfriedung wird auf 1,0 m über Gehsteigoberkante festgelegt. Der Zaunsockel darf 0,20 m über Gehsteigoberkante nicht überschreiten. Zwischenpfosten sind verdeckt anzuordnen.
- (4) Zugangs- und Zufahrtstore in der Einfriedung sind so anzulegen, daß sie nicht nach der Straßenseite geöffnet werden können.
- (5) Außer den im Plan festgesetzten Einfahrten sind nur bei dringenden Bedürfnis ausnahmsweise weitere Einfahrten zulässig.

#### § 9

- (1) Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und ansprechend zu bepflanzen.
- (2) Wäschetrockenplätze dürfen in Vorgärten nicht angelegt werden.
- (3) Im rückwärtigen Teil der Grundstücke sind Kinderspielplätze in ausreichender Größe anzulegen.

#### § 10

Anpflanzungen aller Art dürfen zur Freihaltung der Sicht innerhalb der eingetragenen Sichtdreiecke nicht höher als 1,0 m gehalten werden. Ebensowenig dürfen dort nichtgenehmigungspflichtige Bauten errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die die Straßenoberkante um mehr als 1,0 m überragen.

#### § 11

- (1) Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind im öffentlichen Raum unterzubringen.
- (2) Oberleitungen für elektrische Versorgung, Telefon usw. sind nicht gestattet.
- (3) Fernseh- und Rundfunkantennen sind, soweit sie über das Gebäude hinausragen, als Gemeinschaftsantennen auszuführen. Zuleitungen dürfen nicht über die Vorderfront geführt werden.



§ 12

Für Baugrundstücke werden nachstehende Mindestgrößen festgesetzt:

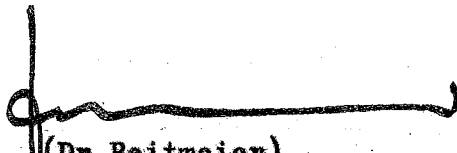
- a) bei 5-geschossiger Bebauung mindestens 1.400 qm
- b) bei 4-geschossiger Bebauung mindestens 900 qm
- c) bei 3-geschossiger Bebauung mindestens 600 qm
- d) bei 2-geschossiger Bebauung mindestens 400 qm

§ 13

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

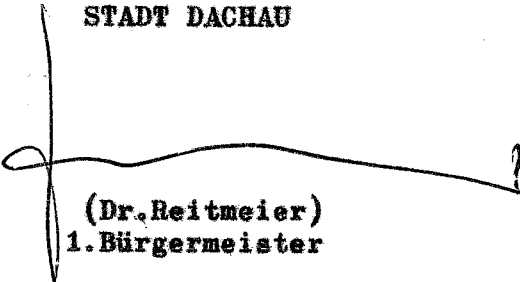
Dachau, 10.12.1968

STADT DACHAU

  
(Dr. Reitmeier)  
1. Bürgermeister

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs.6 BBauG vom 11.10.1968 mit 11.11.1968 öffentlich ausgelegt.
2. Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 10.12.1968 Nr.369 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
3. Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Entschlie-  
bung vom 15.4.1969 Nr. II/2 f-IV B 5-6102 DAH 8-2 gemäß § 11 BBauG genehmigt.
4. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 25.4.1969 mit 27.5.1969 gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 25.4.1969 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 25.4.1969 Nr. 99 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Dachau, den 5.5.1969  
STADT DACHAU



(Dr. Reitmeier)  
1. Bürgermeister



## B e g r ü n d u n g

Das zur Bebauungsplanfestsetzung vorgesehene Gebiet liegt zwischen der Sudetenlandstraße, der Alten Römerstraße und der Würm. Im Westen schließt sich ein 1955 entstandenes Wohngebiet in offener Bauweise an. Im Osten liegen ein vor wenigen Jahren entstandenes Industrie- bzw. Gewerbegebiet und landwirtschaftliche Flächen. Im Norden grenzt das Gelände des Sportvereins SSV Dachau-Ost unmittelbar an das neue Wohngebiet und im Süden südlich der Sudetenlandstraße liegen abgeschirmt durch einen ca. 15 m breiten Grünstreifen wiederum Industriegrundstücke.

Der Umfang des Geltungsbereiches, im Plan dargestellt, ergibt sich aus o.a. Lage.

Mit Schreiben vom 30.7.1966 stellte Herr Architekt Kairies, München, Antrag auf Bebauung der FlNr.576/1 und 575/4 Gem.Etzenhausen (nun FlNr.576/1 Gem.Etzenhausen). Der Bauausschuß erklärte sich mit Beschluß vom 29.9.1966 Nr.38 grundsätzlich mit einer Bebauung dieser Grundstücke einverstanden und ist der Auffassung, daß unter den heutigen Gesichtspunkten die im alten Wirtschaftsplan vorgesehene Ausweisung als Grünfläche nicht zweckmäßig sei. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist im neuen Flächennutzungsplan, welcher vom Stadtrat bereits gebilligt wurde, als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, hat der Stadtrat mit Beschluß vom 10.9.1968 Nr.326 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Das öffentliche Bedürfnis hierzu ist aus angeführten Gründen gegeben.

Mit Antrag vom 7.5.1968 wurde im Auftrag des Grundstücksbesitzers ein Bauungsvorschlag, Plan vom April 1968, durch Herrn Dipl.Ing. Walter Frisch, München, vorgelegt, welcher als Grundlage für den Bebauungsplan verwendet wurde. Da einer Bebauung auf der Fläche Ecke Sudetenlandstraße / Alte Römerstraße am Eingang zur städtischen Bebauung erhöhte städtebauliche Bedeutung zukommt und da in unmittelbarer Umgebung eine sehr lockere Bebauung und nicht bebaubare Flächen anschließen, wurde der gewünschten massierten städtischen Bebauung entsprochen. Das Gebiet soll ausschließlich dem Wohnen dienen. Es sollen ca. 50 Apartments und ca. 60 Dreizimmerwohnungen in drei-, vier- und fünfgeschossigen Wohnblöcken zur Ausführung kommen. Diese Bebauung dürfte auf der für die Bebauung vorgesehenen ca. 1 ha großen Fläche eine Belegung von 300 Personen ergeben.

Auf Grund dieser Planung wurde mit Ausnahme der FlNr.573/39 Gem. Etzenhausen die Festsetzung als reines Wohngebiet entsprechend § 3 BauNutzVO gewählt. Es ergibt sich bei o.a. Belegung für das gesamte Gelände eine Geschosflächenzahl von ca. 0,8 und eine Grundflächenzahl von ca. 0,23. Der hohen Nutzung konnte deshalb entsprochen werden, da im Westen eine Grünfläche ohne Bebauung und im Norden der

Sportplatz mit geringfügiger Bebauung unmittelbar anschließen. Auf Grund der Grundstücksform und der dichten Bebauung sind Grundstücksteilungen zu vermeiden.

Das Grundstück FlNr. 573/39 wurde als allgemeines Wohngebiet mit der alleinigen Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNutzVO festgesetzt, da der dort bereits vorhandene Technische Überwachungsverein Bayern e.V. dieses Grundstück nutzt.

Der Fassungsbereich und das Wasserschutzgebiet für den städt. Tiefbrunnen auf FlNr. 573/14 Gem. Etzenhausen innerhalb der Grünfläche entspricht den Forderungen des Landratsamtes Dachau und des Bayer. Landesamtes für Wasserversorgung und Gewässerschutz. Leider muß der engere Bereich (im Plan blau umrandete Fläche) eingezäunt werden, so daß die öffentliche Grünanlage nicht im vollen Umfang genutzt werden kann.

Die zur Erschließung notwendigen Straßen am Rande des Gebietes wie Sudetenlandstraße und Alte Römerstraße sind gegeben, wobei beide Straßen noch nicht endgültig ausgebaut sind. Zur Entwässerung des neuen Baugebietes ist in o.a. Straßen der Schmutzwasserkanal vorhanden. Auch die Strom- und Trinkwasserversorgung sind an das Baugebiet herangeführt. Die Erschließung und Versorgung ist lediglich im neuen Baugebiet durchzuführen.

Die durch die Bebauungsplanfestsetzung entstehende Auffüllung des Baugebietes in o.a. Größe ist auf die bereits vorhandenen sozialen, verwaltungstechnischen und kulturellen Einrichtungen der Stadt nur von geringem Einfluß.

Die überschlägig ermittelten Kosten der Erschließung, der Nachfolgelasten und des Unterhaltes betragen:



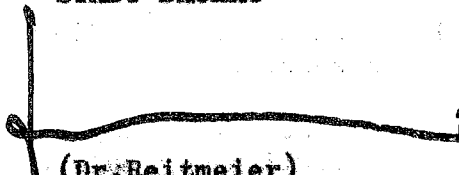
M a ß n a h m e	Gesamt- kosten DM	Anteil der Stadt DM
<u>A) Erstellung der Anlagen und Einrichtungen</u>		
1. Straßenherstellung einschließlich Straßenentwässerung im Neubaugebiet	66.000,--	6.600,--
2. Straßenbeleuchtung im Neubaugebiet	6.000,--	600,--
3. Kanalisation im Neubaugebiet	50.000,--	keine
	(Einnahme: Anteil Anlieger 70.000,--)	
4. Straßenherstellung bzw. Endausbau einschließlich Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung der Alten Römerstraße	60.000,--	6.000,--
5. Straßenherstellung bzw. Endausbau einschließlich Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung der Sudetenlandstraße	10.000,--	1.000,--
6. Wasserversorgung (Rohrnetzgebühr, Folgelasten für verstärkten Ausbau der Wasserförderungsanlagen; Verlegung der Leitungen im Gebiet ohne Hausanschlüsse)	35.500,--	-
7. Stromversorgung		
a) Verlegung der im neuen Baugebiet vorhandenen Erdkabel	15.000,--	-
b) Außenanlagen für die Hausanschlüsse	70.000,--	-
8. Anlegung der Grünanlagen einschließlich der Anlagen südlich der Sudetenlandstraße (außerhalb des Geltungsbereiches)	45.000,--	20.000,--
	(Leistung Anlieger 25.000,--)	
Erschließungskosten	357.500,--	34.200,--

M a ß n a h m e	Gesamt- kosten DM	Anteil der Stadt DM
<b>B) <u>Nachfolgelasten</u></b>		
je Wohneinheit 6.000,-- DM =		
60 x 6.000,-- DM =	360.000,--	210.000,--
(Anteil Anlieger = 60 x 2.500,-- = 150.000,-- DM)		
je Apartment 2.500,-- DM =		
50 x 2.500,-- DM =	125.000,--	62.500,--
(Anteil Anlieger = 50 x 1.250,-- DM = 62.500,-- DM)		
	485.000,--	272.500,--
<b>C) <u>Unterhalt der Anlagen und Einrichtungen</u></b>		
	jährlich ca.	3.000,--

Ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan bzw. ein weitergeltender Wirtschaftsplan ist für den Stadtbereich Dachau z.Zt. nicht gegeben. Der 1952 aufgestellte Wirtschaftsplan ist am 29.6.1963 außer Kraft getreten. Der Stadtrat hat daher die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes mit Beschluß vom 15.2.1966 Nr.774 genehmigt und den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Ausarbeitung dieses Planes beauftragt. Zwischenzeitlich wurde der Entwurf erstellt und vom Stadtrat gebilligt. Das Gebiet ist in diesem Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Stadtrat hält deshalb die in § 8 Abs.2 Satz 3 BBauG vorgesehene Ausnahme, daß ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, für gegeben. Außerdem ist für dieses kleine Teilgebiet ein Bebauungsplan ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs.2 BBauG).

STADT DACHAU



(Dr. Reitmeier)  
1. Bürgermeister