



GROSSE KREISSTADT
DACHAU



BEBAUUNGSPLAN
NR. 100/98
"Roßwachtstraße Nord"

Große Kreisstadt Dachau

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 100/98 - „Roßwachtstraße Nord“

Die Große Kreisstadt Dachau erläßt aufgrund Grund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) - der Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) - der Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990 - Art. 91 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 04. August 1997 (GVBl S. 344) und Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplanung als

SATZUNG

Inhalt:	A Plandarstellung
	B Festsetzungen durch Planzeichen
	C Hinweise
	D Kennzeichnung
	E Festsetzung durch Text
	F Hinweise durch Text
	G Begründung
	H Verfahrenshinweise

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

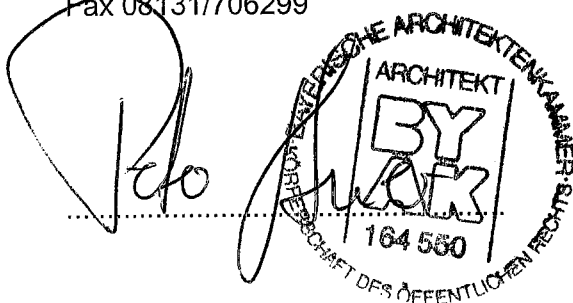
Planverfasser

GOSSNER Planungsbüro GmbH
Pacellistraße 13
85221 Dachau
Tel. 08131/706222
Fax 08131/706299

Große Kreisstadt Dachau

Dachau
Kurt Piller
Oberbürgermeister

gez.



- A) Plandarstellung M 1 / 500 – Anlage Plan**
- B) Festsetzungen durch Planzeichen – Anlage Plan**
- C) Hinweise – Anlage Plan**
- D) Kennzeichnung – Anlage Plan**

E) Festsetzungen durch Text:

E.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

E.1.1 Im Gewerbegebiet GE sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Geräusche den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

Tagsüber $L_w = 60 \text{ dB(A)}$

Nachts $L_w = 44 \text{ dB(A)}$

überschreiten. Dies gilt auch für die Erweiterung und Änderung von Anlagen und Betrieben.

Im Mischgebiet MI sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Geräusche den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

Tagsüber $L_w = 51 \text{ dB(A)}$

Nachts $L_w = 38 \text{ dB(A)}$

Überschreiten. Dies gilt auch für die Erweiterung und Änderung von Anlagen und Betrieben.

E.1.2 Betriebswohnungen i.S. des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch schalltechnische Gutachten nachgewiesen wird, daß die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel benachbarter Grundstücke nicht eingeschränkt werden. Mess- und Beurteilungsgrundlage ist die TA Lärm vom 28.08.1998, soweit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine davon abweichende Beurteilung nicht geboten ist.

E.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

E.2.1 Wandhöhen von OK Erdgeschoß-Rohfußboden bei WA und MI bzw. ab OK Gelände bei GE bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut auf den Traufseiten (§ 6 Abs. 3 BayBO).

Entsprechend der Geschossigkeit werden folgende maximale Wandhöhen festgesetzt.

WA: bei II max. 6,50 m

MI: bei II max. 7,50 m

GE: Hmax max. 8,50 m

E.2.2 Firsthöhe im GE

Im GE wird folgende maximale Firsthöhe festgesetzt: FH max 11,00 m

E.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2+3 BauGB)

- E.3.1 WA: geschlossene Bauweise, nur Reihenhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
MI: geschlossene Bauweise

E.4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- E.4.1 Höhenlage der Gebäude:
Die Oberkante Rohboden Erdgeschoß darf maximal über Gelände liegen:

WA: max 0,80 m
MI: max 0,80 m

E.4.2 Dachflächen

- E.4.2.1 Dächer im WA:
Haupt- und Nebengebäude symmetrische Satteldächer
Dachdeckung Satteldächer Ziegel bzw. Betonsteine,
Dachüberstände an der Traufe max. 0,40 m und am Ortgang max 0,25 m
Nebenfirstrichtungen für untergeordnete Bauteile sind zulässig

Dachneigung Satteldächer: 40° – 45°

- E.4.2.2 Dächer im GA:
Nebengebäude Pultdächer
Dachdeckung Blech
Dachüberstände an der Traufe max. 0,40 m und am Ortgang max 0,25 m

Dachneigung Pultdächer: 10° - 20°

- E.4.2.3 Dächer im MI:
Hauptgebäude symmetrische Satteldächer
Dachdeckung Satteldächer Ziegel bzw. Betonsteine oder Blechdeckung
Dachüberstände an der Traufe max. 0,40 m und am Ortgang max 0,25 m
Nebenfirstrichtungen für untergeordnete Bauteile sind zulässig

Dachneigung Satteldächer: 40° – 45°

- E.4.2.4 Dächer im GE:
Hauptgebäude Satteldächer bzw. Flachdächer
Dachdeckung Satteldächer Blech,
Flachdach begrünt
Dachüberstände an der Traufe max. 0,40 m und am Ortgang max 0,25 m

Dachneigung Flachdach/Satteldächer: 0° – 20°

E.4.3 Einfriedungen

- E.4.3.1 WA:
Für die Gärten sind nur Holzstaketenzäune oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune
(verzinkt) zulässig. Sockelmauern und Mauern sind nicht zulässig.
Max Einfriedungshöhe: 1,0 m

E.4.3.2 MI und GE:

Für die Freiflächen sind nur Maschendrahtzäune (verzinkt) zulässig. Sockelmauern und Mauern sind nicht zulässig.

Max Einfriedungshöhe: 2,0 m

E.4.4 Terrassentrennwände

Terrassentrennwände sind bei den Mittelhäusern im WA jeweils an der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis zu einer max. Tiefe von 3,0 m ab Hauskante und einer max. Höhe von 2,50 m als Holzkonstruktionen bzw. massive Bauteile zulässig.

E.4.5 Mülltonnenstandorte

E.4.5.1 Bei Gebäuden mit offenen Vorgartenbereichen ohne Einfriedung sind die Mülltonnenstandorte gestalterisch mit dem Hauptgebäude zu verbinden. Ansonsten sind die Mülltonnenstandorte in die Einfriedungen zu integrieren.

E.4.5.2 Für das WA 3 ist ein gemeinsamer Müllstandort an der Roßwachtstraße vorzusehen.

E.4.5.3 Für das WA 5 ist ein gemeinsamer Müllstandort an der Erschließungsstraße 1 vorzusehen.

E.5. Grünordnung

E.5.1 Die im Plan festgesetzten Einzelbäume am Rande des Bebauungsplangebietes sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

E.5.2 Pflanzmaßnahmen

E.5.2.1 Bei Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte Laub- und Obstbäume, Sträucher und Heckenpflanzen zu verwenden. Im ganzen Bebauungsplangebiet sind fremdländische Nadelgehölze (z.B. Thuja, Scheinzypressen, etc. insbesondere als Hecken) sowie Sonderwuchs- und Farbformen (Korkenzieher-Robinie, Gold-Ulme, etc.) nicht zulässig

E.5.2.2 Bei Pflanzmaßnahmen sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden

Laubbäume 1. oder 2. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm

Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 14 – 16 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm

E.5.2.3 Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend den festgelegten Güteanforderungen nachzupflanzen

E.5.3 Private, zu begrünende Flächen der Wohngebiete

E.5.3.1 Es sind je angefangene 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder alternativ 2 Obstbäume gemäß Punkt E.5.2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan festgesetzten Baumstandorte sind dabei

anrechenbar. Diese Baumstandorte können lagemäßig bis zu 5 m verschoben werden, wenn es in der Detailplanung notwendig wird.

- E.5.3.2 Der Anteil nicht heimischer Ziergehölze darf in den privaten zu begrünenden Flächen der Wohngebiete 50 % nicht überschreiten.
- E.5.3.3 Es dürfen maximal 25 % der zu begrünenden Grundstücksfläche befestigt werden (z.B. durch Terrassen, Wege).
- E.5.4 Private, zu begrünende Flächen des Misch- und Gewerbegebietes
 - E.5.4.1 Die Grünflächen sind als extensiv zu pflegende Wildblumenwiesen auf möglichst nährstoffarmen Substrat auszubilden.
 - E.5.4.2 Bei den Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.
 - E.5.4.3 Die im Plan festgesetzten Baumstandorte entlang der Roßwachtstraße können bis zu 5 m verschoben werden, wenn es in der Detailplanung (z.B. aufgrund veränderter Einfahrten) notwendig wird. Die Anzahl und die Art der Bepflanzung muß aber beibehalten werden.
 - E.5.4.4 Für je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum gemäß Punkt E.5.2 zu pflanzen. Durch eine rasterartige Pflanzanordnung sind die Stellplatzbereiche zu gliedern. Es sind nur heimische Arten zugelassen. Verwendung jeweils einer Baumart für einen Stellplatzbereich
- E.5.5 Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern
- E.5.6 Vor Baubeginn ist der Oberboden in seiner gesamten Dicke abzuschleifen und in Mieten von max 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusähen.
- E.5.7 Private Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit Belägen auszubilden, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken (Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Betonpflaster, kunstharzgebundene und wasserdurchlässige Deckschicht, Schotterrasen, wassergebundene Decke). Nicht zulässig sind Rasengittersteine aus Beton.
- E.5.8 Fußwege und kombinierte Fuß- und Radwege sind mit Pflaster auszubilden.
- E.5.9 Bei Flachdächern bis zu 5 ° Neigung im Gewerbegebiet ist eine extensive Dachbegrünung durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.
- E.5.10 Für Pergolen sind nur Stahl- oder Holzkonstruktionen zulässig

- E.5.11 Großflächige und nicht durch Fenster gegliederte Fassaden im Mischgebiet MI und im Gewerbegebiet GE sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.
- E.5.12 Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden müssen mindestens 0,60 m unter das vorhandene Geländeniveau abgesenkt werden. In Bereichen vorgesehener Begrünung sind sie entsprechend hoch mit Oberboden zu überdecken und zu bepflanzen.

F) Hinweise durch Text:

F.1. Bau- und Bepflanzungsbeschränkungszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- F.1.1 Südlich des Geltungsbereichs verläuft eine 110 KV Leitung der Isar-Amperwerke AG. Die Bau- bzw. Bepflanzungsbeschränkung erstreckt sich auch auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Vorhaben innerhalb der Beschränkungszone sind rechtzeitig vorher mit der Bayernwerk Hochspannungsnetz GmbH, Netzzentrum Süd, Bayernwerkstraße 39, 85757 Karlsfeld abzustimmen.

F.2. Sonstiges

- F.1.1 Sollte beim Baugrubenaushub altlastenverdächtiges Material zum Vorschein kommen, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu verständigen.
- F.1.2 Niederschlagswasser von Dachflächen kann je nach Bedarf als Brauchwasser verwendet werden
- F.1.3 Kellerlichtschächte bzw. Kellerabgänge sind so hoch anzuordnen, daß die Keller auch bei längerem Starkregen nicht überflutet werden.

G) Begründung

G.1. Ausgangslage, Planungsrechtliche Voraussetzungen

G.1.1 Das Bebauungsplangebiet wurde im Rahmen des „Strukturkonzeptes Roßwachtstraße Nord“ vom Februar 1997 untersucht. Hierbei wurden zwei Planungsalternativen ausgearbeitet.

Mit Beschlußfassung des Stadtrates der Stadt Dachau am 22.10.1996 wurde der Alternative „B“ dieses Strukturkonzeptes der Vorzug gegeben. Zugleich wurde beschlossen, auf der Grundlage dieses Lösungsansatzes weiterzuplanen.

Zur weiteren Optimierung des wohnungswirtschaftlichen Teiles im westlichen Bereich des Grundstückes wurden weitere städtebauliche Bauungskonzepte ausgearbeitet. Die neuen Bauungsalternativen haben dabei mehr die traditionellen Vorstellungen vom „Wohnen“ fortgeschrieben.

G.1.2 Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist im Verfahren. Der Feststellungsbeschluß hierzu wurde bereits gefaßt. Am 28.05.1999 wurde die Änderung zur Genehmigung bei der Regierung eingereicht. Der Bebauungsplan kann damit aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt werden.

G.2. Bestandsaufnahme und Bewertung

G.2.1 Lage und Größe

Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Ende der Roßwachtstraße und umfaßt die Grundstücke der ehemaligen Rohrmattenfabrik, Fl.Nr. 518/18, 518/6, 518/3 und 515/1, des Kfz-Betriebes Fl.Nr. 513/3, Teilfläche Roßwachtstraße Fl.-Nr. 541/24 sowie Teilfläche Isar Amperwerke Fl.-Nr. 540/2. Alle aufgeführten Flurnummern befinden sich in der Gemarkung Etzenhausen

Das Gebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 2,11 ha.

G.2.2 Städtebauliche Situation

Das Bebauungsplangebiet wird im Süden vom Umspannwerk der Isar-Amperwerke, im Osten vom Gelände der Bayerischen Bereitschaftspolizei und im Norden und Westen von den im Auenwaldgebiet der Amper gelegenen Anlagen des Golfplatzes, des Hundesportvereins und des Tierheims begrenzt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die Roßwachtstraße, die im Süden an die Erich-Ollenhauer-Straße angebunden ist (ca. 800 m).

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes befinden sich Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen:

- Roßwachtstraße 35: 2-geschossiges Wohnhaus
- Tierheim: 1-geschossige Anlage mit Freigehegen
- Sportanlage Hundefreunde: 1-geschossiges Vereinsheim mit Freianlagen
- IAW-Gelände: bis zu 3-geschossige Betriebsgebäude des Umspannwerkes
- Golfplatz: 1-geschossiges Nebengebäude
- Gelände Bereitschaftspolizei: Gewerbehallen unterschiedlicher Nutzungen

Im Süden liegt das als Versorgungsfläche dargestellte Gelände der Isar-Amperwerke. Von dieser Fläche führen Stromleitungstrassen südlich am Planungsgebiet vorbei und über das Tierheim hinweg nach Westen. Eine weitere nach Nordwesten führende Trasse beginnt an der nördlichen Grenze.

G.2.3 Vorbelastungen Lärmimmissionen

Das Planungsgebiet am nördlichen Ende der Roßwachtstraße ist derzeit keinen nennenswerten Verkehrslärmeinwirkungen ausgesetzt. Die künftige Entwicklung und Erschließung des nördlichen Erholungsparkes und des östlich gelegenen Areals, der sog. „Holländerhallen“, könnte eine Erhöhung des Verkehrs auf der Roßwachtstraße zur Folge haben. Konkrete Prognosen der hiermit einhergehenden Verkehrslärmimmissionen sind derzeit noch nicht möglich. Ihre künftige Beurteilung erfolgt für das Planungsgebiet in gleicher Weise wie für die bereits bestehende Bebauung an der Roßwachtstraße.

Anlagengeräusche, die Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes beeinträchtigen könnten, sind von den östlich angrenzenden Gewerbeflächen und vom südlich der Roßwachtstraße gelegenen Umspannwerk der Isar-Amper-Werke zu erwarten.

Weitere Geräusche gehen vom westlich gelegenen Tierheim und der Sportanlage der Hundefreunde Dachau e. V. aus.

Für die von Verkehrslärm und Anlagengeräuschen verursachten Einwirkungen auf das Untersuchungsgebiet wurden vom Büro Möhler und Partner Schalluntersuchungen vorgenommen, die im Bericht vom 16.01.1998 bzw. 31.03.1999 zusammengefaßt sind.

G.2.4 Topographie / Geologie

Das Gelände ist als eben zu betrachten.

Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Altarm der Amper, der aufgefüllt worden ist.

Bodenart: Kiesiger Boden mit Auffüllungen im Bereich Amper-Altarm.

Das gesamte Gelände wurde aufgrund der Auffüllungen des Amperaltarmes vom Büro Grundbaulabor München GmbH, Back und Seydel untersucht. Die

Ergebnisse sind im Untersuchungsbericht vom 26.08.1998 bzw. 12.05.1999 zusammengefaßt.

G.2.5 Gleiskörper am östlichen Grundstücksrand

Am östlichen Grundstücksrand befindet sich ein Gleiskörper, der aufgelassen wurde. Dieser Gleiskörper diente in jüngster Vergangenheit ausschließlich zur Versorgung des im Planungsgebiet liegenden Rohrmattengeländes. Vor dieser Zeit wurde während des 3. Reichs mit diesem Gleis das damals nördlich vom Planungsgebiet liegende Kasernengelände erschlossen.

Bei diesem Gleis handelt es sich jedoch nicht um die Gleisführung, die zum ehemaligen Konzentrationslager führte. Diese Gleisführung schwenkte bereits südlich des Planungsgebietes in einem weitgezogenen Bogen Richtung Osten zum ehemaligen Konzentrationslager ab.

G.2.6 Natürliche Gegebenheiten / Planungsvorgaben Natur und Landschaft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Ampertal am Rand eines parkartigen Auwaldgebietes. Das Gelände wird von Norden und Westen vom Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshauser Moos und Inhauser Moos“ umgeben. Hier prägt ein ehemaliger Hartholzauenbestand mit großkronigen, standortgerechten Laubbäumen die Landschaft.

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integrierten Aussagen des Landschaftsplan-Vorentwurfes der Stadt Dachau von 1988 beinhaltet für das Bebauungsplangebiet keine weiteren Aussagen zur Landschaftsplanung. Angaben aus der amtlichen Biotopkartierung Bayern und der Artenschutzkartierung Bayern liegen nicht vor.

Eine Bestandsaufnahme im Bebauungsplangebiet ergab, daß das überwiegende Gelände derzeit gehölzfrei ist. Lediglich auf einem Grünstreifen entlang der Roßwachtstraße, am Rande des Geländes der Isar-Amper-Werke sowie am Nordostrand des Gebietes stehen einige wenige Laubbäume.

Das Gebiet ist geprägt durch die Ruderalvegetation, die sich durch das Brachliegen des Geländes zwischen den noch bestehenden, den halbverfallenen und den bereits abgerissenen Industriebauten angesiedelt hat. Gehölzsukzession ist erst in Ansätzen zu beobachten, der Bewuchs ist überwiegend krautartig. Seltene oder gefährdete Pflanzenbestände sind nicht vorhanden.

G.3. Planungsziele

G.3.1 Grundidee

Durch das Freiwerden der Lagerhallen im westlichen Planungsbereich sowie der beabsichtigten Absiedelung des daneben angesiedelten KFZ Betriebes wird in der naturräumlich interessanten Lage am Landschaftsschutzgebiet und zugleich Ortsrand der Stadt Dachau hochwertige Baufläche frei. Diese soll von der bisher gewerblichen nun einer entsprechenden höherwertigen Wohnnutzung zugeführt werden.

In dem neuen Wohnquartier sollen Hausgruppen in einer kompakten Siedlungseinheit entstehen. Das Quartier soll mit mäßig verdichteter kleinteiliger Bebauung und maßvoller Höhenentwicklung in sich abgeschlossen werden. Insbesondere sind die Vorgaben der schalltechnischen Untersuchungen bei der Quartiersplanung sorgfältig zu berücksichtigen. Das Wohnumfeld soll mit Aufenthaltsfunktion für Kinder und Bewohner hochwertig entwickelt werden.

Der bereits bisher als Gewerbegebiet genutzte östliche Teil des Planungsgebietes soll städtebaulich neu geordnet sowie planungsrechtlich auf die neue Wohnnutzung abgestimmt werden. Innerhalb der Gebiete soll den künftigen Nutzern dabei möglichst viel Spielraum in der Anordnung der baulichen Anlagen jedoch immer unter Berücksichtigung Planungs- und Bauordnungsrechtlicher Festsetzungen ermöglicht werden. Auch hier gelten die Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung auf die Gesamtplanung.

G.3.2 Zielsetzung

G.3.2.1 Schaffung neuer Erschließungstrassen

Für den geplanten Erholungspark im Norden des Planungsgebietes soll eine neue Erschließungsstraße geschaffen werden.

Die bestehende Roßwachtstraße soll nach Osten verlängert und mit der vorhandenen Straßentrasse im Gelände der Bereitschaftspolizei entlang des Gröbenbaches verknüpft werden. Damit soll eine neue leistungsfähige Erschließungsspanne entstehen, die am John-F.-Kennedy-Platz und an der Erich-Ollenhauer-Straße ans übergeordnete Straßennetz angebunden wird.

Das Wohnquartier soll durch verkehrsberuhigte Straßen mit Vorrang für Fußgänger erschlossen werden.

G.3.2.2 Versiegelung

Reduktion der vorhandenen Versiegelungsflächen durch Hallen und befestigte Außenanlagen. Schaffung von zusammenhängenden Grünflächen und Bepflanzungen

Minimierung der Versiegelung von Flächen für Gebäude sowie Erschließungsflächen insbesondere im gewerblichen Bereich aus ökologischen Gründen zur Entlastung des Wasserhaushaltes

G.3.2.3 Ausnutzung vorhandener technischer Infrastruktur

Reduktion des notwendigen Erschließungsaufwandes für das Planungsgebiet durch Ausnutzung der vorhandenen Medienversorgungen für die neue Nutzung und Bebauung. Alle wichtigen Medien sind am Grundstück bereits anhängig

G.3.2.4 Anpassung und Überleitung zum Ortsrand

Entwickeln eines stadtlandschaftlichen Konzeptes, das zwischen der neuen Wohnbebauung und dem Ortsrand überleitet

Starke Durchgrünung des Gebietes unter Bewahrung wichtiger Bestandselemente und optischer Bezüge

G.3.2.5 Durchlässigkeit durch Wegeverbindungen

Verkehrsberuhigung mit Vorrang für Fußgänger im Wohngebiet.
Engmaschiges Fuß- bzw. Kombiniertes Fuß-Radwegenetz durch das Wohnquartiers mit Anbindung an den geplanten Erholungspark nördlich des Planungsgebietes.

G.3.2.6 Landschaftsplanerische Zielsetzungen

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes im Ampertal und dem relativ hoch anstehenden Grundwasser ist bei der Durchgrünung besonderer Wert auf eine dem Standort angepaßte Pflanzenauswahl zu legen.

Der Versiegelungsgrad durch Gebäude, Verkehrsflächen und Stellplätze soll so gering wie möglich gehalten werden.

Die das Gebiet im Westen und Norden umschließende parkartige Kulisse mit großkronigen Laubbäumen dient als Einbettung der neuen Wohnbebauung in die Landschaft. Hier sind keine massiven Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung notwendig.

Eingrünungsmaßnahmen am Rand des Gebietes sind dagegen vor allem im östlichen Bereich der geplanten Misch- und Gewerbenutzung notwendig. Hier ist auch auf eine ausreichende Durchgrünung innerhalb der Gewerbeflächen zu achten.

G.4. Planung

G.4.1 Städtebauliches Konzept

Durch die in der Erschließungs- und Nutzungsstudie der Stadt Dachau vorgesehene Anbindung des Erholungswaldes nördlich des Planungsgebietes an die Roßwachtstraße wird das Gesamtareal durchschnitten und in zwei Bereiche geteilt. Damit kann das im westlichen Planungsbereich liegende Grundstück auf Grund der begünstigten, landschaftlich geprägten Randlage einer entsprechenden Wohnnutzung zugeführt werden.

Für den östlichen Teil des Planungsgebietes bleibt die gewerblicher Nutzung mit einer städtebaulichen Neuordnung bestehen. Dabei wurde die Neuordnung am östlichen Grundstücksrand so gewählt, daß der bestehende Gleiskörper in eine Grünfläche eingebunden werden kann.

Durch ein zwischengeschaltetes Mischgebiet findet die Überleitung zwischen Wohnen und Gewerbe statt.

Die städtebauliche Planung berücksichtigt insbesondere die Belange des Schallimmissionsschutzes (siehe auch F.4.3.) sowohl durch Festlegung unterschiedlicher Gebietsnutzungen als auch durch Gebäudelage und Gebäudestellung.

Das Wohnquartier wird in seiner Gesamtanlage durch die Maßstäblichkeit und die Gliederung der Baumassen dem Anspruch hoher Wohnqualität gerecht.

Durch die raumbildende Gebäudestellung mit knapp gehaltenen Bauräumen entstehen klare städtebauliche Räume, die das Quartier in sich abschließen. Desweiteren wird durch die kompakte Bebauung die Versiegelung des Bodens in Grenzen gehalten.

Konsequente Süd bzw. West Orientierung bieten optimale Besonnung und Einsatzmöglichkeit von Solarenergienutzung

Zur Abschottung der westlich gelegenen Hundesportanlage werden die notwendigen Garagen in zwei Garagenbauwerken am westlichen Grundstücksrand zusammengefaßt.

Mit der Neuordnung des östlichen Gewerbe- und Mischgebietsbereiches werden die vorhandenen nachbarlichen Strukturen der Gebäudestellung mit klarer Firstrichtung und länglichen Baukörpern aufgenommen.

Das Mischgebiet soll dabei nicht nur nutzungsspezifisch sondern auch gestalterisch vom Wohnen zum Gewerbe überleiten.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen kann hier ein „Gewerbe im Park“ entstehen.

Das gesamte Planungsgebiet kann an die vorhandenen Medienversorgungen angeschlossen werden

G.4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im westlichen Grundstücksbereich Wohnbebauung mit Festsetzung WA - Allgemeines Wohngebiet

Östlich der Erschließungsstraße 2 Mischgebietsnutzung mit Festsetzung MI - Mischgebiet zur Nutzungsüberleitung und Puffer zwischen Wohnen und Gewerbe

Im östlichen Grundstücksteil gewerbliche Nutzung mit Festsetzung GE – Gewerbegebiet

G.4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die kompakt gefaßten Bauräume sowohl in Verbindung mit Festsetzungen in Absolutwerten für die Grundflächen und Geschoßflächen der einzelnen Quartiere als auch durch Festsetzung der Absolutwerte der Geschoßfläche in den einzelnen Bauräumen eindeutig geregelt.

Mischgebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen in Absolutwerten für die Grundflächen und Geschoßflächen eindeutig geregelt. Die weitläufig geplanten Baugrenzen erlauben dabei optimale Gebäudeanordnung innerhalb des Nutzungsgebietes entsprechend den jeweiligen individuellen Ansprüchen künftiger Nutzer.

Gewerbegebiet

Die weitläufig geplanten Baugrenzen in Verbindung mit Festsetzungen in Absolutwerten für die Grundflächen und Geschoßflächen erlauben analog dem benachbarten Mischgebiet optimale Gebäudeanordnung innerhalb des Nutzungsgebietes. Die Anzahl der Hallen und deren Aufteilung kann entsprechend der Nutzungsanforderung erfolgen.

G.4.1.3 Bauweise

Allgemeines Wohngebiet.

Kompakte Reihenhäuser süd- bzw. westorientiert in der Bauweise II + D
Ortstypische symmetrische Satteldachform mit Dachneigung zwischen 40° und 45°

Die Höhenentwicklung der Häuser ist durch Festsetzungen für Wandhöhen und Höhenlage der Gebäude geregelt.

Mischgebiet

Im Mischgebietsbereich Gebäude für nichtstörende gewerbliche Nutzung
Bauweise II + D , Satteldach mit Dachneigung 40° – 45 °, Firstrichtung zwingend vorgeschrieben, Spielraum in der Gebäudelage innerhalb der Baugrenzen.
Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch Festsetzungen für Wandhöhen und Höhenlage der Gebäude geregelt.

Gewerbe

Keine Festsetzung bezüglich Geschossen sondern Festsetzungen der maximalen Wandhöhe bzw. Firsthöhe zur Baumassenbeschränkung.
Flachdach bzw. Satteldach mit Dachneigung 0° - 20° je nach Nutzungsanforderungen. Flachdach zwingend begrünt.

G.4.2 Erschließungskonzept

G.4.2.1 Verkehrliche Erschließung

Allgemeines Wohngebiet

Zufahrt zum westlichen Wohnquartier über die Roßwachtstraße im Süden und die neue, in den Erholungspark führende Erschließungsstraße 2 und in das Wohnquartier über die verkehrsberuhigt ausgebaute Erschließungsstraße 1. Diese Stichstraße wird als Mischverkehrsfläche ausgebildet, d.h. alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt. Durch Form und Gestaltung der Straßenfläche wird dies noch unterstützt.

Am Ende der Stichstraße ist ein Wendeplatz angeordnet. Links und rechts des Wendeplatzes schließen sich befahrbare Erschließungswege zu den Garagen an. Im Straßenraum sind Besucherstellplätze ausgewiesen, die durch Baumpflanzungen arrondiert werden.

Ein Netz von Fußwegen bzw. kombinierten Fuß-Radwegen bindet das gesamte Quartier sowohl an die Roßwachtstraße sowie den nördlich Erholungspark optimal an.

Mischgebiet

Das Mischgebiet wird von der Erschließungsstraße 2 bzw. der Erschließungsstraße 3 erschlossen. Die Verkehrliche Anbindung in das Mischgebiet erfolgt von der Erschließungsstraße 3 aus.

Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet wird über die Erschließungsstraße 3 erschlossen. Die Verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über noch frei wählbare nutzungsspezifische Anknüpfungspunkte Gewerbefläche / Erschließungsstraße 3.

G.4.2.2 Ruhender Verkehr

Stellplätze werden mit möglichst wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt. Zusammenhängende Stellplatzflächen werden mit Pflanzgeboten zur besseren Durchgrünung versehen.

Öffentliche Stellplätze

Im Straßenraum der Erschließungsstraße 1 bzw. Erschließungsstraße 2 sind öffentliche Stellplätze für Besucher des Wohngebietes bzw. des Mischgebietes vorgesehen.

Private Stellplätze

Unterbringung Bedarf Wohnen in Einzelgaragen mit offenen Stellplätzen vor der Garage bzw. im Garagenhof entsprechend Stellplatzverordnung der Stadt Dachau.

Unterbringung Bedarf nichtstörende gewerbliche Nutzung oberirdisch auf dem Grundstück.

Unterbringung Bedarf gewerbliche Nutzung oberirdisch auf dem Grundstück.

G.4.3 Immissionsschutz

Die vorgelegte städtebauliche Planung berücksichtigt die Belange des Schallimmissionsschutzes durch die Lage und Gebäudestellung sowie Orientierung. (Siehe hierzu auch schalltechnische Untersuchung vom Büro Möhler und Partner vom 15.01.1998 bzw. Ergänzung vom 31.03.1999)

G.4.3.1 Lärmabschottung zum Gewerbe im Osten

Zur Lärmabschottung für die im östlichen Grundstücksbereich liegenden Gewerbeflächen, die neu geordnet werden sollen, wird östlich der zum Erholungspark führenden Erschließungsstraße 2 eine Mischgebietsnutzung (Mischgebiet MI) mit entsprechender Gebäudestellung vorgeschlagen. Dieser Mischgebietspuffer soll einen kontinuierlichen Übergang zwischen der gewerblichen Nutzung im Osten und der allgemeinen Wohnnutzung im Westen schaffen.

Desweiteren werden für das Gewerbegebiet GE und Mischgebiet MI flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Diese Festsetzung bedeutet, daß in dem genannten Gebiet jeder Betrieb geeignete technische Vorkehrungen bzw. organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, damit die von seinen Anlagen – einschließlich des auf dem Betriebsgrundstück stattfindenden Verkehrs - in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Baugebietes (bei innerhalb des Baugebietes bestehenden Büros bzw. Betriebswohnungen auch vor deren Fenstern) verursachte Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstückes der festgesetzte Schalleistungspegel L_w abgestrahlt würde.

Durch den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird das flächenhafte Emissionsverhalten eines Betriebs / einer Anlage beschrieben. Es handelt sich hierbei um eine, dem konkreten Betrieb innewohnende, prägende Eigenschaft.

G.4.3.2 Abschirmung gegen Hundesportanlage im Westen

Aufgrund der von der Grundstücksgrenze abgerückten Gebäudelage ist kein abschirmender Schallschutz zur Hundesportanlage zwingend notwendig. Mögliche Schallimmissionen werden jedoch durch die Anordnung von 2 Garagenbauwerken mit Pultdach parallel zur Grundstücksgrenze abgeschirmt. Die offene Lücke zwischen den beiden Garagengebäuden wird durch Erhalt und Begrünung der rückwärtigen Bestandswand der Lagerhallen an dieser Stelle zusätzlich zur Lärmabwendung geschlossen. Diese Gebäuderiegel übernehmen nicht nur zusätzlichen Schallschutz, sondern bilden zugleich den räumlichen Abschluß des Quartiers nach Westen.

G.4.3.3 Einwirkung elektromagnetischer Felder

Keine maßgeblichen Immissionsorte innerhalb des Planungsgebietes.

G.4.4 Altlastenverdachtsfläche

Auf dem Grundstück der ehemaligen Rohrmattenfabrik, Fl.-Nr. 518/18, 518/6, 518/3 und 515/1, sowie des Kfz-Betriebes Fl.-Nr. 513/3, wurden durch das Grundbaulabor München Bohrungen, Schürfungen sowie Rammsondierungen durchgeführt. Desweiteren wurden Bodenluftentnahmen sowie Kernbohrungen in den Bestandsgebäuden vorgenommen. Die jeweils genauen Lage der einzelnen Untersuchungen auf dem Grundstück kann dem Gutachten des Grundbaulabor München vom 26.08.1998 entnommen werden.

Die chemischen Analysen der Bodenproben, Bodensubstanzen und Grundwasserproben ergaben geringe Stufe-1-Werte Überschreitungen bei Schwermetallen und PAK bzw. MKW, PAK und Nitrit.

Die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen weisen keine sanierungsrelevanten Verunreinigungen des Untergrundes durch leichtflüchtige Schadstoffe bzw. durch organische Abbauprodukte (Methan) auf.

Im Bereich des verfüllten Amperaltarmes weist das Grundstück eine gering belastete Altauffüllung bis zu einer Mächtigkeit von ca. 2,3 m auf. Diese künstlich aufgeschütteten Böden sind bei Aushubmaßnahmen aufgrund der zum Teil deutlichen ZO-Wert-Überschreitungen zu separieren und geordnet zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gleiches gilt bei Abbruch- oder Umbaumaßnahmen für die Bausubstanz im Bereich der beiden bestehenden, östlichen Hallen sowie für das Betriebsgebäude des KFZ-Betriebes.

Die Belastungen ergeben jedoch - soweit sie festgestellt wurden - ein relativ niedriges Gefährdungspotential. Eine Überplanung mit Wohn- und Arbeitsstätten ist deshalb grundsätzlich möglich. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, daß über die in den durchgeführten Untersuchungen erkannten Schadstoffe hinaus weiteres Gefährdungspotential, insbesondere in den von den Stichprobenuntersuchungen nicht erfaßten Bereichen vorhanden ist.

Da im Planungsgebiet Arbeitsstätten und Wohnungen geschaffen werden sollen, d.h. langandauernder Aufenthalt von Menschen auf den betroffenen Flächen zu berücksichtigen ist, kann eine - wenn auch nur geringfügige - Beeinträchtigung der Gesundheit von Menschen durch derzeit nicht bekannte Gefährdungspotentiale nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Da die genaue Lage dieser Gefährdungspotentiale nicht bekannt ist, werden aufgrund der fachlichen Stellungnahme des Landesamtes für Umweltschutz sowie des Wasserwirtschaftsamtes die Grundstücke Fl.-Nr. 518/18, 518/6, 518/3 und 515/1 sowie Fl.-Nr. 513/3, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die Hinweise und Vorschläge der beteiligten Fachstellen - insbesondere betreffend Bereich Auffüllungen Amperaltarm sowie noch abzubrechender Bestandsgebäude - bei den Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und in enger Abstimmung mit den Fachstellen durchzuführen.

G.4.5 Grünordnung

G.4.5.1 Gehölzbestände zu erhalten

Zum Schutz der belebten Umwelt und als Beitrag zur raschen Eingrünung des Bebauungsplangebietes sollen möglichst viele Bestandsbäume erhalten werden. Bei den zu erhaltenden Bäumen handelt es sich um die Straßenbäume an der Roßwachtstraße sowie eine kleine Baumgruppe am Nordostrand des Gebietes.

G.4.5.2 Pflanzmaßnahmen

Als Maßnahme zur Durchgrünung des Baugebietes wird das Anpflanzen von standortgerechten, überwiegend heimischen Gehölzen mit Mindestpflanzgrößen vorgegeben.

G.4.5.3 Private zu begrünende Flächen Wohngebiete

Um eine naturfremde und nicht ortsbildgerechte Ausprägung der privaten Freiflächen zu verhindern und eine ausreichende Durchgrünung der Siedlungsflächen zu gewährleisten, sollen bei den Pflanzmaßnahmen standortgerechte und überwiegend heimische Gehölze verwendet werden. Wichtige Baumstandorte zur Bildung von Grünachsen werden festgesetzt. Daneben wird eine Mindestbepflanzung mit Laub- oder Obstbäumen pro Fläche vorgeschrieben.

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades und damit zur Steigerung der Regenwasserrückhaltung wird der maximale Grad der Versiegelung in den privaten Grünflächen beschränkt.

Der Bau von durchgehenden Zaunsockeln soll aus siedlungsökologischen Gründen nicht erfolgen, da sie für viele Kleintiere ein Wanderhemmnis darstellen würden.

G.4.5.4 Private zu begrünende Flächen Misch- und Gewerbegebiet

Für die Pflanzmaßnahmen im Misch- und Gewerbegebiet sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten zulässig, um eine möglichst naturnahe Eingrünung zu erreichen und um dem Standort am Rand des Ampertales gerecht zu werden.

Um eine ausreichende Durchgrünung der Misch- und Gewerbeflächen zu erreichen, wird je 4 vorgesehenen Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum festgesetzt. Großkronige Laubbäume dienen als Schattenspender und zur Staubfilterung. Sie wirken temperaturnausgleichend und reduzieren die Aufheizung größerer Belagsflächen wie Fahrbahnen und Stellplätze. Die Baumstellung soll dabei möglichst rasterartig erfolgen, um auch optisch eine gleichmäßige Durchgrünung zu erreichen. Das Prinzip der rasterartigen Baumstellung ist auch

bei veränderten Zufahrten und dadurch geänderten Stellplatzsituationen anzuwenden.

Entlang der Roßwachtstraße wird eine Baumreihe mit einer Baumart festgesetzt, um ein einheitliches Bild des Straßenraumes zu erreichen.

Am östlichen und nördlichen Rand des Gewerbegebietes wird eine Eingrünung des Gebietes mit einer durchgehenden Baumreihe vorgegeben. Eine gleichbleibende Baumart ist nicht vorgesehen, eine gemischte Bepflanzung ist erwünscht, um einen natürlichen Charakter zu gewährleisten.

Die nicht bepflanzten Wiesenbereiche sollten als extensive Blumenwiesen (z. B. zwei- bis dreimalige Mahd im Jahr) erhalten werden.

G.4.5.5 Bäume zu entfernen

Bei den im Plan als "zu entfernend" gekennzeichneten Bäumen handelt es sich um einige kleinere Laubbäume entlang des Geländes der Isar-Amper-Werke, die im Zuge der geplanten Verlängerung der Roßwachtstraße voraussichtlich nicht zu erhalten sind. Der Verlust dieser Bäume ist durch Ersatzpflanzungen im Bereich der Grünflächen und entlang der Straßenräume zu kompensieren.

G.4.5.6 Straßenbegleitendes Grün

Zur Steigerung der Wohnqualität und zur Durchgrünung des Wohngebietes wird entlang der Erschließungsstraßen die Pflanzung von Laubbäumen vorgeschlagen. Die Bäume sollen die Erlebniswirksamkeit des Straßenraumes erhöhen. Bei den Baumpflanzungen wird jeweils eine Baumart für einen Straßenabschnitt bzw. eine Platzsituation vorgeschlagen, um ein einheitliches Straßen- oder Platzbild zu gewährleisten und die verschiedenen Räume identifizierbar zu machen.

G.4.5.7 Private Stellplätze

Die vorgesehenen Belagsarten dienen einer Verringerung des Versiegelungsgrades. Eine geringere Versiegelung bewirkt zudem auch eine Reduzierung der stadtklimabelastenden Aufheizung von Siedlungsflächen.

G.4.5.8 Boden

Zum Schutz des belebten Oberbodens ist er vor Baubeginn abzuschieben und in Mieten zu lagern. Die Zwischenbegrünung dient der Stickstoffsammlung und dem Erosionsschutz.

G.4.5.9 Dach- und Fassadenbegrünung

Als Maßnahme zur Eingriffskompensation soll bei Flachdachbau eine extensive Dachbegrünung durchgeführt werden. Sie bewirkt u. a. eine Verringerung der Abflußspitzen von Dächern.

Eine Fassadenbegrünung dient der optischen Aufwertung von großen Fassadenflächen und verbessert das Ortsklima.

G.4.5.10 Entwässerung

Die Ableitung des Oberflächenwassers über Versickerungen auf dem jeweiligen Grundstück soll die ausreichende Grundwasserneubildung gewährleisten und eine zusätzliche Belastung der Kläranlage und damit eine weitere Beeinträchtigung des Vorfluters Amper vermeiden.

G.5. Statistik

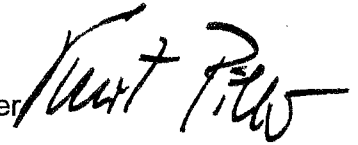
Bruttobauland	ca. 21.112 m²
Nettobauland	
Nettobauland WA	ca. 7.165 m ²
Nettobauland MI	ca. 2.140 m ²
<u>Nettobauland GE</u>	<u>ca. 6.755 m²</u>
Summe Nettobauland	ca. 16.060 m ²
Öffentliche Flächen	
Straßen incl. öffentliche Stellplätze	ca. 4.227 m ²
<u>Erschließung Fuß- Und Radwege</u>	<u>ca. 825 m²</u>
Summe öffentliche Flächen	ca. 5.052 m ²
Öffentliche Stellplätze	
Besucherstellplätze Wohnen öffentlich	ca. 9 Stp
<u>Besucherstellplätze Mischgebiet/Gewerbe öffentlich</u>	<u>ca. 18 Stp</u>
Summe Stellplätze öffentlich	ca. 27 Stp
Private Stellplätze	
Stellplätze Wohnen (2 Stp / Haus)	ca. 60 Stp
<u>Stellplätze Gewerbe</u>	<u>ca. 77 Stp</u>
Summe Stellplätze privat	ca. 137 Stp
Flächen für Versorgungsanlagen	
Die Flächen für Versorgungsanlagen sind in den privaten Nettobaulandflächen eingerechnet.	
Wohneinheiten	
Zu erwartende Wohneinheiten	ca. 30 Häuser
Zu erwartende Einwohner (2,5/WE)	ca. 75 Einwohnern
Bruttobauflächen Grundflächen	
Grundfläche WA gesamt	ca. 2.802 m ²
Grundfläche MI gesamt	ca. 1.000 m ²
<u>Grundfläche GE gesamt</u>	<u>ca. 4.000 m²</u>
Summe Grundfläche gesamt	ca. 7.802 m ²
Grundflächendichte Wohnen (WA)	0,39
Grundflächendichte Mischgebiet (MI)	0,46
<u>Grundflächendichte Gewerbegebiet (GE)</u>	<u>0,59</u>
Summe Grundflächendichte	0,48
Bruttobauflächen Geschoßflächen	
Geschoßfläche WA gesamt	ca. 4.060 m ²
Geschoßfläche MI gesamt	ca. 2.000 m ²
<u>Geschoßfläche GE gesamt</u>	<u>ca. 8.000 m²</u>
Summe Geschoßflächen gesamt	ca. 14.060 m ²
Geschoßflächendichte Wohnen (WA)	0,56
Geschoßflächendichte Mischgebiet (MI)	0,93
<u>Geschoßflächendichte Gewerbe (GE)</u>	<u>1,18</u>
Summe Geschoßflächendichte	0,87

H) Verfahrenshinweise

H.1 Der Stadtrat hat am 12.02.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100/98 „Roßwachtstraße Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 21.04.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Dachau, den 14. DEZ. 2000

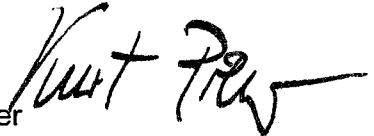
Kurt Piller
Oberbürgermeister



H.2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 22.04.1998 bis 13.05.1998 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde bis 22.05.1998 durchgeführt.

Dachau, den 14. DEZ. 2000

Kurt Piller
Oberbürgermeister



H.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.01.1999 bis 01.03.1999 öffentlich ausgelegt.

Dachau, den 14. DEZ. 2000

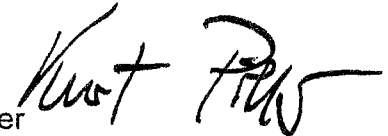
Kurt Piller
Oberbürgermeister



H.4 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.08.1999 bis 08.09.1999 erneut öffentlich ausgelegt.

Dachau, den 14. DEZ. 2000

Kurt Piller
Oberbürgermeister



H.5 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 i.V. mit § 13 Nr. 2 BauGB den Betroffenen und gemäß § 4 Abs. 4 den berührten Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme bis zum 21.07.2000 gegeben.

Dachau, den 14. DEZ. 2000

Kurt Piller
Oberbürgermeister



H.6 Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 10.10.00 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dachau, den 14. DEZ. 2000

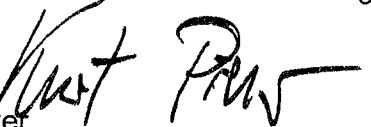
Kurt Piller
Oberbürgermeister



H.7 Der Beschluß des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 14.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht. 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 14. DEZ. 2000

Kurt Piller
Oberbürgermeister



A) Plandarstellung



B) Festsetzungen durch Planzeichen

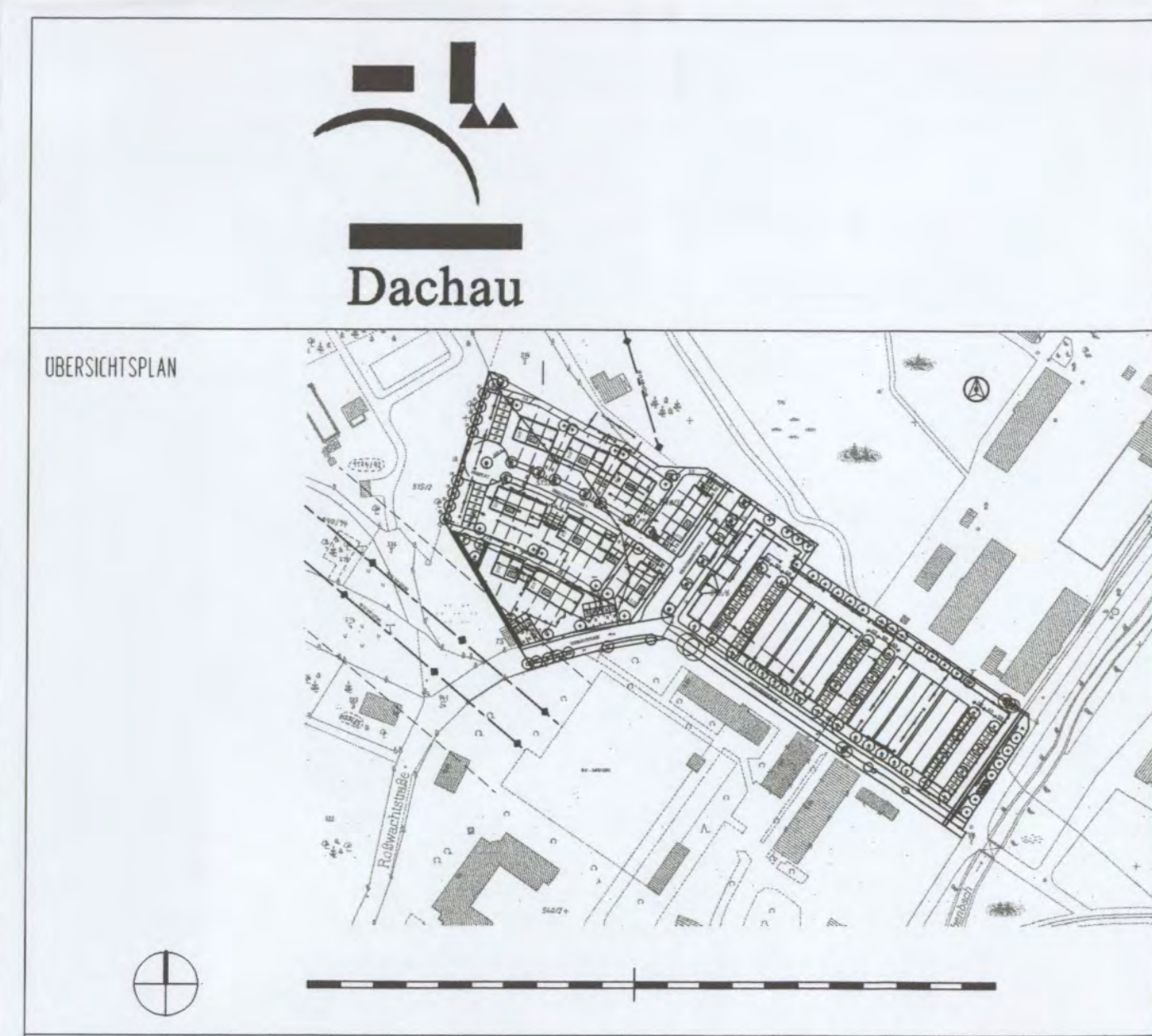
- B.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- B.1.1. WA Allgemeines Wohngebiet im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2,4 und 5 BauNVO nicht zulässig
 - B.1.2. MI Mischgebiet im Mischgebiet sind Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig
 - B.1.3. GE Gewerbegebiet im Gewerbegebiet sind Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig
- B.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- B.2.1. Grundfläche GFmax maximal zulässige Grundfläche
 - B.2.2. Geschossfläche GFmax maximal zulässige Geschossfläche
 - B.2.3. Zahl der Vollgeschosse I = 2 Vollgeschosse
 - B.2.4. Wandhöhe Hmax maximal zulässige Wandhöhe
- B.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- B.3.1. Baugrenze
 - B.3.2. h Nur Hausgruppen zulässig
- B.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- B.4.1. Straßenbegrenzungslinie
 - B.4.2. öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - B.4.3. öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 - B.4.4. Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Eigenlärweg)
- B.5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- B.5.1. Private zu begründende Fläche
 - B.5.2. Vorgartenzonen ohne Einfriedungen
 - B.5.3. Baum zu pflanzen gemäß testliche Festsetzungen E.5.2
Festgesetzte Arten
AP = Acer platanoides, Spitz-Ahorn
PA = Prunus avium, Vogel-Kirsche
TC = Tilia cordata, Winter-Linde, STU 20-25
OB = Obstbäume
 - B.5.4. Baum zu erhalten
 - B.5.5. Mauerbegrünung durch Kletterpflanzen, mind 1 Pflanze je 2 m entsprechende Mauerlänge
- B.6. Sonstige Festsetzungen**
- B.6.1. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Baubereiches
 - B.6.2. Satteldach mit Hauptfirstrichtung
 - B.6.3. Garagen
 - B.6.4. Fläche für Versorgungsanlage (Gas)
 - B.6.5. Fläche für Abfallentsorgung
 - B.6.6. Flachdach
 - B.6.7. Pultdach
 - B.6.8. Satteldach
 - B.6.9. Dachneigung, z.B. von 40° bis 45°

C) Hinweise

- C.1. 518/6 Flurstücknummer, z.B. 518/6
- C.2. Bestehende Grundstücksgrenze
- C.3. Aufzubauende Grundstücksgrenze
- C.4. Bestehendes Gebäude
- C.5. Abzubrechendes Gebäude
- C.6. Bestehende Wand
- C.7. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- C.8. Baubeschränkungszone (ausgenommen Garagen und Nebengebäude)
- C.9. 400 maximale Geschosshöhe je Bauraum z.B. 400 m²
- C.10. Erschließungsrate 1 Vorgesehene Straße z.B. Erschließungsstraße 1
- C.11. ST privater Stellplatz
- C.12. Fw öffentlicher Fußweg
- C.13. privater Fußweg
- C.14. F/R kombinierter Fuß-/ Radweg
- C.15. 3,50 Maßfestsetzung in Meter, z.B. 3,50 Meter
- C.16. Baum zu pflanzen im Straßenraum
FE = Fraxinus excelsior, Gewöhnliche Esche
PC = Pyrus calleryana "Chanticleer", Wild-Birne
Baum zu erhalten im Straßenraum
- C.17. Baum zu entfernen im Straßenraum
- C.18. Gleiskörper
- C.19. Füllschema der Nutzungsschablone

D) Kennzeichnung

- D.1. Umgrenzung Altlastenverdachtsfläche Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100/98 "Roßwachtstraße Nord"

TEL: 08131/75-0 FAX: 08131/75-299	Große Kreisstadt Dachau 85221 Dachau - Konrad-Adenauer-Straße 2-4
STADTBAU TEL: 08131/706222 FAX: 08131/706299	GOSSNER Planungsbüro GmbH 85221 Dachau - Pacellstraße 13
GRÜNORDNUNG TEL: 08131/25005 FAX: 08131/25022	Luska & Karrer Landschaftsarchitekten BDLA 85221 Dachau - Sudetenlandstraße 75-77
LEISTUNGSSTADIUM: Bebauungsplan	
PLANNINHALT: A-Plandarstellung B-Festsetz. d. Planzeichen C-Hinweise	
ANDERUNGEN: 07.12.98-Gleiskörper 2103.00-Anregung öff. Ausl. 30.07.99-Anregung öff. Ausl. 31.08.00-Kennzeichnung Altlasten	
GEZ. GOP	GEZ. PG
M = 1 : 500	DATUM 21.03.2000