

STADT DACHAU

GROSSE KREISSTADT

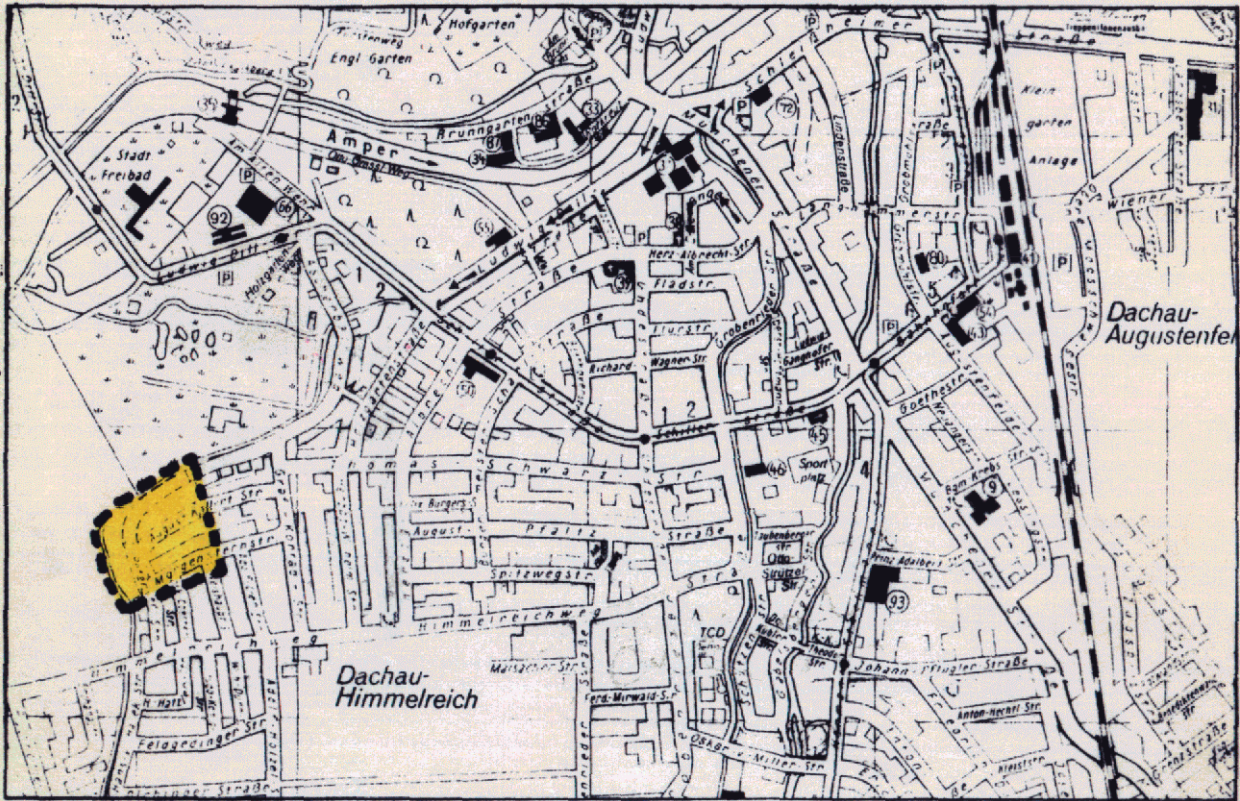
5.

BEBAUUNGSPLAN NR. 2884

ASCHERBACHWEG
MORGENSTERNSTRASSE

ORIGINAL II

LAGE IM STADTGEBIET



STADTBAUAMT / STADTPLANUNG

[Handwritten Signature]
HENGSTENBERG
STADTBAUMEISTER
gez.

EBERHARD
TECHN. OBERAMTSRAT

PLANVERFASSER
HEILMANN UND KATH
DIPLOM-INGENIEURE · STADTPLANER · ARCHITECTEN
BRUCKER STRASSE 77
80660 DACHAU TELEFON (081 31) 7 97 20

gez.
KATH
REGIERUNGSBAUMEISTER

STADT DACHAU

[Handwritten Signature]
DR. REITMEIER
OBERBÜRGERMEISTER



SIEGEL
VORABZUG
DACHAU, DEN 1.10.1985

Aufstellung

Änderung

Ergänzung

Aufhebung

genehmigt mit **RS** vom **19.6.1986**
Nr. **221/1-4622.1 DAH 3-3 (86)**

Regierung von Oberbayern

L.A.

Roselius
(Roselius)
Reg. Dir.



gefertigt *1986*

geprüft *1986*

Dachau, *12.1.1986*

Vermessungsamt

Wank
Wank
Amtsleiter

BEBAUUNGSPLAN NR. 2884

ASCHERBACHWEG / MORGENSTERNSTRASSE

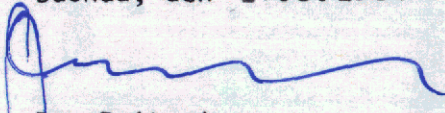
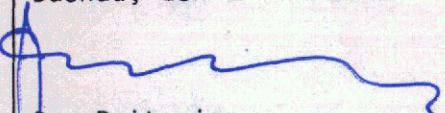
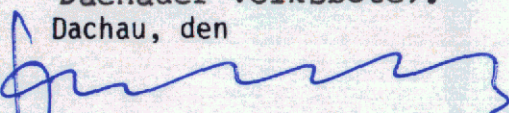
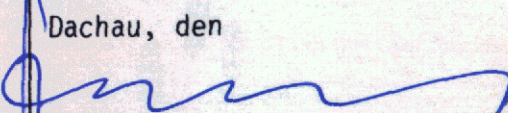
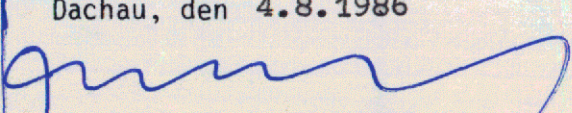
Die Stadt Dachau erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Gliederung:

1. Verfahrenshinweise
2. Plandarstellung
3. Festsetzungen durch Text
4. Festsetzungen durch Planzeichen
5. Hinweise
6. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen
7. Begründung

1. VERFAHRENSHINWEISE

<p>Die öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 2 a Abs. 2 BBauG wurde vom 25.9. - 19.10.1984 durchgeführt</p> <p>Dachau, den 17.3.1986</p>  <p>Dr. Reitmeier Oberbürgermeister</p>	<p>Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 4.2.1986 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen</p> <p>Dachau, den 17.3.1986</p>  <p>Dr. Reitmeier Oberbürgermeister</p>
<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG von 18.11.1985 bis 18.12.1985 öffentlich ausgelegt. (Amtsblatt - Dachauer Volksbote).</p> <p>Dachau, den</p>  <p>Dr. Reitmeier Oberbürgermeister</p>	<p>Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 19.6.1986 - 221/1-4622.1* gemäß § 11 BBauG genehmigt. * DAH 3-3(86)</p> <p>Dachau, den</p>  <p>Dr. Reitmeier Oberbürgermeister</p>
<p>Die Genehmigung und die Auslegung sind am 16.7.1986 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.</p> <p>Dachau, den 4.8.1986</p>  <p>Dr. Reitmeier Oberbürgermeister</p>	<p>2. ENTWURF 1.10.1985</p>

3. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 3.1.1 Das gesamte Bauland ist als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt.
 - 3.1.2 Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 3.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE
 - 3.2.1 Balkone, Wintergärten und Loggien bleiben bei der Ermittlung der Geschößfläche unberücksichtigt.

- 3.2.2 In den Teilbereichen 3, 4 und 5 kann das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein.
- 3.2.3 In den Teilbereichen 1 und 2 darf das Dachgeschoß kein VG sein.
- 3.2.4 Nebengebäude, Garagen, die Trafostation, sowie überdachte Rampen zu den Tiefgaragen werden zwingend festgesetzt in erdgeschoßiger Bauweise mit Sattel- bzw. Pultdächern, Dachneigung (flacher als) 30 Grad, Dachdeckung angepaßt an die Hauptgebäude.
- 3.2.5 Hausgruppen und Doppelhäuser, sowie Reihengaragen, Doppelgaragen und zusammengebaute Nebenanlagen müssen gleiche Trauf- und Firsthöhen erhalten.
- 3.2.6 Soweit sich im Bereich des Wohnangers bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als nach Art. 6 und 7 BayBO zulässig, werden diese ausdrücklich zugelassen.
- 3.2.7 Höhenlage der Geländeoberflächen maximal 30 cm über Straßenoberkante.











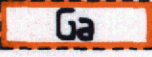


3.3 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEBÄUDE

- 3.3.1 Alle Gebäude, Garagen, Nebengebäude, Mauern und Einfriedungen sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen und im Sinne eines organischen Stadtbildes zu gestalten.
- 3.3.2 Satteldächer und versetzte Pultdächer sind nur in naturroter Dacheindeckung zulässig. Glasdächer (Wintergärten) sind ausnahmsweise zulässig.
- 3.3.3 Alle Fassaden sind farblich hell und zurückhaltend zu gestalten.

3.4 FREIANLAGEN

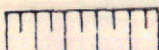
- 3.4.1 Alle Freiflächen sind zu begrünen.
- 3.4.2 Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen sind offen auszuführen. Sie sind als senkrechte Holzstaketenzäune oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune auszuführen.
- 3.4.3 Höhe aller Einfriedungen maximal 1,30 m.
- 3.4.4 Privatgärten sind mit einheimischen, landschaftsgebundenen Gehölzen zu bepflanzen.
- 3.4.5 Zum Wohnanger hin können die Privatgrundstücke ausnahmsweise auch nach einheitlichem Konzept mit berankten Mauern eingefriedet werden.

4 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

4.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
4.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG WR	reine Wohngebiete
4.3	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
4.3.1	I + D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Dachausbau (s. Ziff. 3.2.2, Satzung)
4.3.2	II + D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (s. Ziff. 3.2.3, Satzung)
4.3.3	350	Geschoßfläche - GF - als Höchstgrenze innerhalb der dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen, z.B. 350 qm.
4.4	BAUWEISE	
4.4.1		Baulinie
4.4.2		Baugrenze
4.4.3		offene Bauweise, nur Einzel und Doppelhäuser zulässig. Teilbereich 1 Geschöwohnungen.
4.4.4	TH 3,5	maximale Traufhöhe, z.B. 3,5 m
4.4.5	SD	Satteldach
4.4.6	≤ 42°	Dachneigung gleich oder kleiner als z.B. 42 Grad
4.4.7		Firstrichtung bei Satteldächern auf Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen
4.5	VERKEHRSFLÄCHEN	
4.5.1		Straßenbegrenzungslinie
4.5.2		öffentliche Verkehrsfläche
4.5.3		öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg)
4.6	SONSTIGES	
4.6.1		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
4.6.2		Stellplätze
4.6.3		Garagen
4.6.4		Tiefgaragen mit Zu- und Ausfahrt
4.6.5		Rampe überdacht


4.6.6 **5** Maßfestsetzung, z.B. 5 Meter


4.6.7 $\pm 0 -10$ Höhendifferenz


4.6.8  Böschung

4.6.9  Trafostation


4.7 GRÜNFLÄCHEN

4.7.1  öffentliche Grünfläche mit Saumpfad


4.7.2  öffentliche Grünfläche (durch Grunddienstbarkeit gesicherte Eigentümeranlage)


4.7.3  Bäume zu pflanzen auf privaten Flächen als hochstämmige, einheimische Laubbäume
Arten: Esche, Erle, Birke, Eiche, Weide, Linde, Ahorn

4.7.4 Für den Bereich des Wohnangers ist eine detaillierte Grünplanung zusammen mit den Einzelbauanträgen vorzulegen


4.7.5  Spielplatz für Kinder bis z.B. 12 Jahre


5. HINWEISE

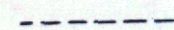
5.1  bestehende Gebäude

5.2  vorgeschlagene Form des Baukörpers


5.3 **1831/3** Flurstücksnummer


5.4  Grundstücksgrenzen

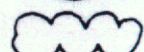
5.5  aufzuhebende Grundstücksgrenzen


5.6  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

5.7 **9.5** hinweisende Maßzahl, z.B. 9,5 Meter

5.8  Kinderspielfläche

5.9  Bäume auf öffentlichen Flächen (= Schema)

5.10  Sträucher (Erlen - Eschen - Uferbegrünung)

5.11  offene Torsituation mit Torbogen

5.12  Spielhäuschen

5.13 Die Detailausbildung und Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen (verkehrsberuhigte Wohn- und Spielstraßen) bleibt der Stadt vorbehalten. Bäume auf öffentlichen Flächen sind deshalb nur in schematischer Darstellung eingetragen.

5.14 Für die Ausbildung von Kinderspielplätzen wird auf DIN 18034 "Spielplätze für Wohnanlagen" hingewiesen.

6 KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6.1

②

Teilbereichsbezeichnung

6.2



offene Wasserfläche Ascherbach

7. BEGRÜNDUNG

7.1 ANLASS DER PLANUNG

Öffentliches Interesse zur Schaffung baureifer Grundstücke

7.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Planung ist aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht auch dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan.

7.3 BESTAND

Die überplanten Flächen sind derzeit unbebaut und landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände ist fast eben.

7.4 PLANUNGSZIELE

Lockere, höhenmäßig beschränkte Bebauung E + D zum Ortsrand am Ascherbach. Im Inneren des Plangebietes E + I + D. Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude mit geneigten Satteldächern in ortstypischer Bauweise. Offene Bauweise entsprechend der vorgegebenen Gebietsstruktur.

Im Kern des Baugebiets werden die Gebäude um einen räumlich konzipierten, ruhigen Wohnanger gruppiert. Die gestalterische Durchbildung des Angers soll dem Baugebiet ein individuelles Gepräge geben und dazu beitragen, daß dieser Stadtbereich ein "Gesicht" erhält, an dem sich die Bewohner eindeutig orientieren können.

Wohnwegeerschließung verkehrsberuhigt, wobei eine gute Anbindung an das vorhandene Straßennetz und zur Landschaft angestrebt wurden.

Die öffentliche Erschließung des Angers erfolgt von den offenen Torbauten ausgehend über öffentliche, bzw. öffentlich gewidmete Wohnwege.

7.5 PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Nettowohnbauland ca. 18.200 qm = 79,9 %
(einschl. öffentlich gewidmeten
Erschließungs und Grünflächen
mit ca. 1.200 qm = ca. 5,3 %)

Öffentliche Erschließung ca. 4.580 qm = 20,1 %
(ohne öffentlich gewidmete Flächen)

Bruttowohnbauland ca. 22.780 qm = 100,0 %

Summe Geschoßflächen maximal 10.120 qm

GFZ im Mittel ca. 0,56

GFZ Randbereiche ca. 0,50 bis 0,55

GFZ Anger gesamt ca. 0,60

Wohneinheiten ca. 42 WE in Doppelhäusern
ca. 65 WE im Angerbereich
107 WE insgesamt

Einwohnerzuwachs in Doppelhäusern ca. $29 \times 3,5$ = ca. 100 E
im Wohnanger 5250 : 40 = ca. 130 E
gesamt 230 E

7.6 HÖCHSTGRUNDWASSERSTAND

Da mit einem max. höchsten Grundwasserstand von ca. 1,0 m unter Gelände zu rechnen ist, sind bauliche Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wanne) vorzusehen.

