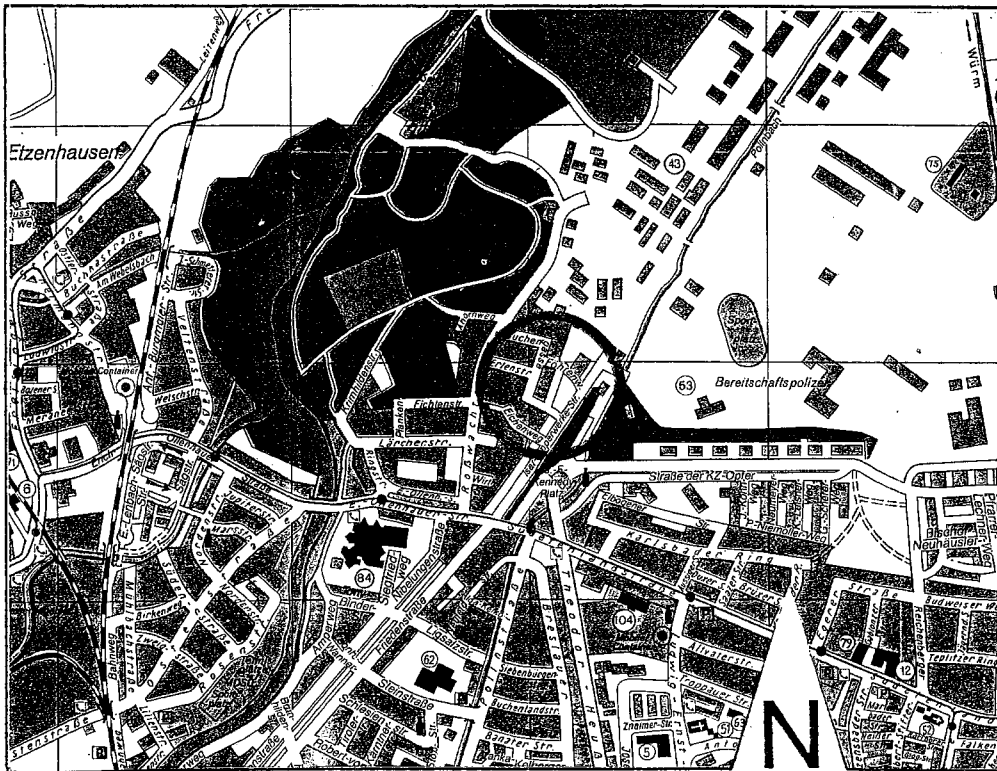




Dachau

GROSSE KREISSTADT
DACHAU



BEBAUUNGSPLAN
NR. 51/90
„FÖHRENWEG“

Stadtbauamt Dachau
Abt. Hochbau/Stadtplanung

Stand: 17.06.1998

INHALTSVERZEICHNIS

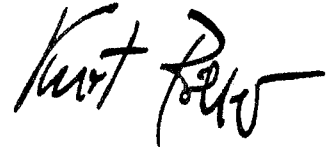
1. Verfahrenshinweise
2. Textliche Festsetzungen
3. Textliche Hinweise
4. Begründung
5. Plandarstellung

1 VERFAHRENSHINWEISE:

- 1.1 Der Stadtrat hat am **10.07.1990** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51/90 „Föhrenweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am **10.09.1990** ortsüblich bekanntgemacht.

Dachau, den **24. Juli 1998**

Kurt Piller
Oberbürgermeister



- 1.2 Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen Gesetz öffentlich vom **30.5.1997** bis **30.6.1997** öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung informiert.

Dachau, den **24. Juli 1998**

Kurt Piller
Oberbürgermeister



- 1.3 Mit Beschluß des Bauausschusses vom **13.11.1997** wurden Änderungen im Bebauungsplanentwurf beschlossen. Nach § 3 Abs. 2 wurde der Bebauungsplanentwurf erneut in der Zeit von **29.12.1997** bis **29.1.1998** ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung informiert.

Dachau, den **24. Juli 1998**

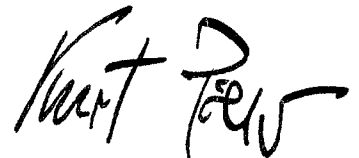
Kurt Piller
Oberbürgermeister



- 1.4 Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom **07.07.1998** den Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen.

Dachau, den **24. Juli 1998**

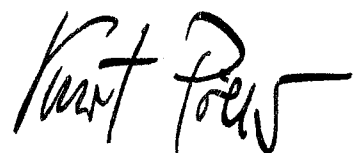
Kurt Piller
Oberbürgermeister



- 1.5 Der Beschluß des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am **27.7.1998** ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 **24. Juli 1998**

Kurt Piller
Oberbürgermeister



2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Die große Kreisstadt Dachau erläßt auf Grund §§ 2, 3, 4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 in Verbindung mit dem BauGB MaßnahmenG vom 28.04.1993, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl.I, S. 132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I 1991, S. 58) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird reines Wohngebiet (WR) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung geht aus der Plandarstellung hervor.

2.3 Bauweise, Bauhöhen, Baulinien, Baugrenzen

2.3.1 Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

2.3.2 Die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschoßes wird mit höchstens 0,3 m über der Höhe des Gehbahnanschnitts der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

2.3.3 Soweit sich bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als nach Art. 6 und 7 BayBO zulässig, werden diese ausdrücklich zugelassen.

2.4 Dächer

2.4.1 In den Bauquartieren sind nur geneigte Dächer und angelehnte Pultdächer zulässig.

2.4.2 Die festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.

2.4.3 Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Sonnenkollektoren) sind zulässig.

2.5 Stellplätze und Garagen

- 2.5.1 Stellplätze und sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Unterbau zu versehen, soweit nicht andere Vorschriften eine Versiegelung erfordern.
- 2.5.2 Altlastenverdächtiges Material ist beim Aushub unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde und der Immissionsschutzbehörde zu melden.

2.6 Freiflächen und Grünordnung

- 2.6.1 Die vorgesehene Nutzung der nicht überbauten und nicht als Stellplätze, Wege oder Lagerflächen genutzten Grundstücksflächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur Grünordnung insbesondere zur Vegetationsplanung, sind vom Bauherren in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gem. § 1 Art. 5 BauVorIV mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- 2.6.2 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.

3 TEXTLICHE HINWEISE:

- 3.1 Die aus dem Grundstück mit der Flur-Nr. 540/112 wegzumessende und zu begrünende Teilfläche kann erst dann entsprechend der planlichen Darstellung realisiert werden, wenn die auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 540/10 vorhandene Garage beseitigt worden ist.
- 3.2 Für die Anzahl der notwendigen Stellplätze und die allgemeinen Anforderungen an die Stellplätze gelten die Stellplatzrichtlinien der Stadt Dachau vom 26.10.1992.
- 3.3 Auf einer Teilfläche der Isar-Amperwerke Flur Nr. 540/22 soll wegen vorhandener Fernmelde- und Mittelspannungskabel für die geplante Garageneinfahrt sichergestellt werden, daß die Kabeltrasse bei Störungen jederzeit zugänglich sein muß, und deshalb nicht betoniert werden darf. Eine Teerung oder Pflasterung der Garagenzufahrt ist möglich. Abhängig von der Verlegetiefe der Kabel können zusätzliche Sicherungsmaßnahmen für die Kabel notwendig werden, deren Kosten der Veranlasser zu tragen hat. Dies gilt auch für die Wiederinstandsetzung der Wege nach störungsbedingten Aufgrabungen. Die Schutzstreifenbreite der Kabeltrassen für Aufgrabungen beträgt je 1 m von dem jeweiligen äußeren Kabel. In diesem Bereich sind Grabarbeiten ohne Zustimmung der Isar-Amperwerke nicht erlaubt. Über die Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnden Sträucher angepflanzt werden. Für eine derartige Bepflanzung beträgt die Schutzzone nach DIN 18920 (Baumschutz) je 2,5 m.

4 BEGRÜNDUNG:

Anlaß

Der Bebauungsplan Föhrenweg geht auf die Auflassung des Bahngleisstücks vom Bahnhof Richtung Isar-Amperwerke (ehem. KZ-Zufahrt) zurück. Die Bahnfläche wurde der Stadt übereignet und ermöglichte im südlichen Bereich einen kombinierten Geh- und Radweg von der Schleißheimer Straße bis zur Erich-Ollenhauer-Straße bzw. Sudetenlandstraße. Von der Sudetenlandstraße bis zum Eingangstor der Isar-Amperwerke ist ein kombinierter Geh- und Radweg, sowie die Möglichkeit der Erschließung der westlich gelegenen Grundstücke geschaffen worden. Hierdurch war der rückwärtig gelegene Föhrenweg entlang des westlichen Geltungsbereichs in dem nicht notwendigen Teil, gem. Beschluß des Stadtrates an die anliegenden Grundstückseigentümer zurückübereignet worden. Dieser Vorgang ist abgeschlossen.

Die neue Erschließungsqualität ermöglicht von der Roßwachtstraße zwei Geh- und Radwegeverbindungen zum John-F.-Kennedy-Platz. Diese Möglichkeiten sind durch Eigentum der Stadt gesichert. Ein Teilstück ist privat und soll durch Wegerecht gesichert werden, falls die Übereignung nicht zustande kommt.

Eine Straßenverbindung von der Roßwachtstraße zur Isar-Amperwerstraße ist in diesem Zusammenhang nicht sinnvoll und zweckdienlich, da sie einen Schleich- und Sickerverkehr erzeugen würde und dies auf Straßen, die nicht nach den heutigen Regeln der Straßenbaukunst ausgebaut sind. Eine Verbindung von der Roßwachtstraße zur Isar-Amperwerkstraße für den Fahrverkehr scheidet somit aus.

Ausgangslage

Im geltenden Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet reines Wohngebiet vorgesehen. Auf dieser Grundlage wird ein Bebauungsplan entwickelt, der auch reines Wohngebiet festsetzt. Das Maß der baulichen Nutzung und die Organisation der Gebäude ist so gewählt, daß sie sich dem Rahmen der Umgebungsbebauung anpaßt. Es sind somit nur zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern vorgesehen. Diese Gebäude sind als Eigenheime bestens geeignet.

Bei der Planung ist weitestgehend der bauliche Bestand berücksichtigt und in seiner baurechtlichen Situation verankert worden. Baurechtsminderungen sind nicht vorgesehen. Die zwei verbliebenen Baracken auf dem nördlichen Teilgebiet sind zum Abbruch vorgesehen. Der öffentliche Weg im nördlichen Bereich, der zum Teil über diese Fläche führt, konnte bisher nicht verwirklicht werden, da die Baracken noch nicht abgebrochen worden sind. Dieser Weg kann und wird dann umgehend verwirklicht werden.

Verbleibendes Grundstück

Am nördlichen Ende des Geh- und Radweges (ehem. KZ-Zufahrt) ist gem. dem Beschluß des Stadtrates ein Teil des Gleises als Erinnerungsstück und Mahnmal verblieben. Dieser Teil ist als öffentliche Fläche im Bebauungsplan aufgenommen worden. Das Gleisstück ist demnach auch für die Beibehaltung vorgesehen (Straßenbegleitgrün).

Planungsziel

Mit dieser Bebauungsplanung soll den Zielen der Stadt und den Zwecken einer geordneten Bebauung eine rechtliche Grundlage gegeben werden.

Nachdem die Rückübergabe des Föhrenweges abgeschlossen ist und die Übergabe des ehemaligen Gleisstücks an die Stadt abgeschlossen ist und auch der Geh- und Radweg entlang der Isar-Amperwerkstraße zwischenzeitlich hergestellt wurde, kann eine geordnete Bebauung angegangen werden. Zwischenzeitlich sind auch auf dieser Grundlage einige Baugenehmigungen ausgereicht worden, die den Zielen und Zwecken und den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans voll entsprechen

Planungsstatistische Zahlen

Fläche	m ²
Geltungsbereich	9.800
- davon öffentliche Verkehrsfläche	2.100
- Nettobauland	6.100
Grundflächen zulässig	1.880
Grundflächenzahl maximal	0,31
Geschoßflächen zulässig *	3.760
Geschoßflächenzahl maximal	0,62

Dachau, den 17.06.1998

Planfertiger

Stadtbauamt Dachau / Abt. Hochbau/Stadtplanung



- ### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - WR** Reines Wohngebiet
 - II+D** Zahl der Vollgeschosse z.B. II+D
 - GR280** Grundfläche z.B. 280 qm
 - SD<45°** Satteldach < 45°
 - Firstrichtung
 - Baugrenze
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen
 - oberirdischer Stellplatz
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen
 - zu begründende private Grundstücksfläche
 - öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz

- ### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
- erweiterter Geltungsbereich der Vorentwurfsplanung
 - 540/81** Flurstücksnummer
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Vorschlag Aufhebung Grundstücksgrenzen
 - Vorschlag neue Grundstücksgrenzen
 - Bestehende Haupt- und Nebengebäude
 - Maßzahl z.B. 3,5 m
 - Gebäudebestand zu beseitigen
 - Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Eigentümerweg)
 - RW** Radweg
 - FW** Fußweg
 - Straßenbegleitgrün
 - zu erhaltender Baum
 - zu pflanzender Baum

- ### SONSTIGE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt zu belastende Flächen
 - Gedenksteinstück als Mahnmahl

GROSSE KREISSTADT DACHAU BEBAUUNGSPLAN NR. 51/90 FÖHRENWEG

5. PLANDARSTELLUNG

KARTENGRUNDLAGE : DIGITALE FLURKARTE
VERMESSUNGSAMT DACHAU

gez.: 17.3.97			
gegü.: 13.11.97		M 1:500	
gegü.: 17.6.1998		Bearbeiter: Hr. Wäsler Tel.: 08131/75231	
Datei: c:\bpl\ppl05190\cad\foehweg.dwg			