

STADT DACHAU

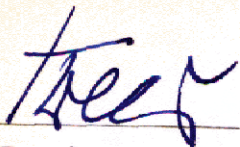
BEBAUUNGSPLAN Nr.6/65

für das Gebiet an der Münchener Straße
zwischen der Hermann-Stockmann-Straße und der
Prinz-Adalbert-Straße in Dachau.

Dachau, im Juli 1967

Planfertiger:

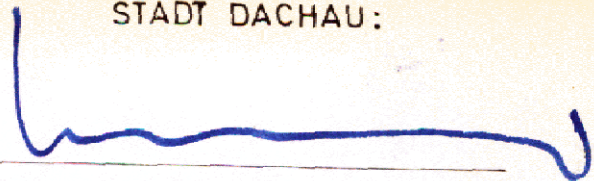
STADTBAUAMT:



(Treu)



STADT DACHAU:



(Dr. Reitmeier)
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde mit
Stadtratsbeschuß Nr. 238
vom 16.1.1968 als Satzung
beschlossen (§ 10 BBauG).

Dachau, den **3. APR 1968**

STADT DACHAU



(Dr. Reitmeier)
1. Bürgermeister

Die Regv.Obb.hat den Bebauungs-
plan mit RE vom 21.11.68 Nr.II/2
f-IV B - 6102 DAH 3 gem. § 11
BBauG genehmigt.

Dachau, 10.3.1969
STADT DACHAU




(Dr. Reitmeier)
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit der
Bekanntmachung rechtsverbind-
lich geworden (§ 12 BBauG).
Tag der
Veröffentlichung: 10. DEZ. 1968

Dachau, den 15. JAN. 1969

STADT DACHAU



(Dr. Reitmeier)
1. Bürgermeister

Geändert gemäß Stadtratsbeschluß Nr. 238 vom 16.1.1968

ZEICHENERKLÄRUNG:

A) Für die Festsetzungen:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie

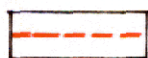


Öffentliche Verkehrsfläche
(Innerhalb des Geltungsbereiches)

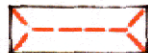
GA

Fläche für Garagenbauten. Zugelassen Pult- und
Flachdächer, max. Höhe 3.50 m

Stellung der baulichen Anlage und Art der
Dachform durch Angabe der Firstrichtung:



für Satteldächer



für Walmdächer



Zwingend 1 Vollgeschoß. Erdgesch. Bebauung mit
Pult- oder Flachdächer; max. Höhe 3.50 m



Zwingend 2 Vollgeschosse. Erd- und 1 Vollgeschoß;
Dachneigung 25°.



Zwingend 3 Vollgeschosse. Erd- und 2 Vollgeschosse;
Dachneigung 25°.





Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



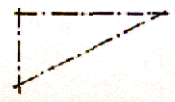
Nur Hausgruppen zulässig



Abbruch der Altgebäude

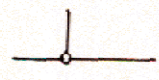
-  Normale einspurige Ein- und Ausfahrten zu und von den Garagen oder Grundstücken
-  Ein- und Ausfahrten auf die gesamte Länge der Garagenanlage oder der Stellplätze
- 5** Festsetzende Maße (Rote Maßzahlen)

Weitere Festsetzungen siehe Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 6/65.

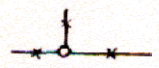


Sichtdreieck

B) Für die Hinweise:



Bestehende Grundstücksgrenzen



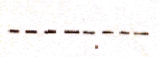
Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



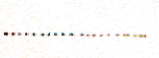
Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



Neuplanung ausserhalb des Geltungsbereiches



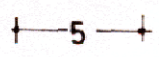
Altgebäudeflucht

1124

Flurstücksnummern

TA

Tankstelle



Vorhandene Maße (schwarze Maßzahlen)

G

Gehsteig

P

Parkstreifen

F

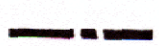
Fahrbahn

R

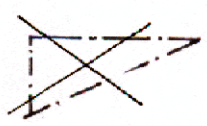
Radfahrweg



Vorhandener Entwässerungskanal



Festgesetzte Straßenbegrenzungslinie
(Mit Bescheid des Landratsamtes Dachau vom 6.6.1961 Nr. 9/610 - 4/2)



~~Sichtdreieck~~



S a t z u n g

Bebauungsplan Nr. 6/65 der Stadt Dachau

Die Stadt Dachau erläßt als Satzung aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (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 u n g s p l a n

Nr. 6/65

für das Gebiet an der Münchener
Straße zwischen der Hermann-
Stockmann-Straße und der Prinz-
Adalbert-Straße

§ 1

Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan vom Juli 1967^{*} und nachstehenden Vorschriften.

§ 2

- (1) Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- (2) Die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und Ziff. 6 BauNutzVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNutzVO ausgeschlossen.

§ 3

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

* in der Fassung der Änderung vom 16.1.1968

§ 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) Dachauf- und -ausbauten sowie der Ausbau des Dachraumes sind nicht zulässig.
- (2) Als Deckungsmaterial für Dächer darf nur hartes Material verwendet werden.
- (3) Blechdeckungen sind nur für Flachdächer bei Garagen und erdgeschossigen Nebenanlagen zulässig.
- (4) An den Giebel- und Traufseiten der Gebäude ist ein Dachvorsprung 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

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit maximal 0,30 m über Gehsteigoberkante festgelegt.

§ 9

- (1) Einfriedungen sind in einheitlicher Gestaltung auszuführen. Zulässig sind farbig behandelte gehobelte Lattenzäune und Einfriedungsmauern. Die Höhe der Einfriedung wird auf 1,00 m über Gehsteigoberkante festgelegt. Der Zaunsockel darf 0,20 m über Gehsteigoberkante nicht überschreiten, Zwischenpfosten sind verdeckt anzuordnen.
- (2) Zugangs- und Zufahrtstore in der Einfriedung sind so anzulegen, daß sie nicht nach der Straßenseite geöffnet werden können.
- (3) Außer den im Plan festgesetzten Einfahrten sind nur bei dringendem Bedürfnis ausnahmsweise weitere Einfahrten zulässig.

§ 10

- (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.

§ 11

Anpflanzungen aller Art dürfen zur Freihaltung der Sicht innerhalb der eingetragenen Sichtdreiecke nicht höher als 1,00 m gehalten werden. Ebensovienig dürfen dort nichtgenehmigungspflichtige Bauten errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die die Straßenoberkante um mehr als 1,00 m überragen.

§ 12

- (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.

§ 13

Grundstücksteilungen sind nur zulässig, soweit die Restgrundstücke 800 m² nicht unterschreiten.

§ 14


Die im Bereich dieses Bebauungsplanes mit Bescheid des Landratsamtes Dachau vom 6.6.1961 Nr. 9/610-4/2 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie entlang der östlichen Seite der Hermann-Stockmann-Straße wird aufgehoben.

§ 15

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

Dachau, den 16. 1. 1968

STADT DACHAU


(Dr. Reitmeier)
i. Bürgermeister

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 9.10.1968 mit 9.11.1968 öffentlich ausgelegt.
2. Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 16.1.1968 Nr. 238 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
3. Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit EntschlieÙung vom 21.11.1968 Nr. II/2-f-IV B 5-6102 DAH 3 gemäß § 11 BBauG genehmigt.
4. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 10.12.1968 mit 10.1.1969 gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 10.12.1968 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Dachau - Dachauer Volksbote - Nr. 191 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Dachau, 15. 1. 1969

STADT DACHAU



(Dr. Reitmeier)
1. Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

Das zur Bebauungsplanfestsetzung vorgesehene Gebiet liegt an der Münchener Straße zwischen Prinz-Adalbert-Straße und Hermann-Stockmann-Straße in Dachau. Das Gebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und weist derzeit eine zweigeschossige Altbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise mit unterschiedlichen Dachformen auf. Die Bebauung dient vorwiegend dem Wohnen.

Aufgrund der Lage der Grundstücke im Gebiet der unteren Stadt an verkehrsmäßig stark frequentierten Straßen, der Münchener Straße (D 304) und der Hermann-Stockmann-Straße, als Sammelstraße für den Stadtteil Dachau-Süd, ist künftig die Entwicklung zu einer Geschäftsstraße gegeben und eine mehrgeschossige Blockbebauung städtebaulich wünschenswert.

Auch für das im Osten gegenüberliegende Gebiet ist durch eine Baulinienfestsetzung bereits eine mehrgeschossige Bebauung festgelegt, welche zum Teil schon begonnen wurde. Neuerlich eingereichte Änderungsvorschläge für dieses Gelände sehen eine neuzeitliche offene, noch höhere Bebauung vor. Nördlich des Festsetzungsgebietes ist durch einen Gewerbebetrieb bereits eine dreigeschossige Bebauung gegeben, welche ebenfalls entlang des restlichen Teilstückes der Münchener Straße bis zur Johann-Pflügler-Straße durch einen Bebauungsplan festgesetzt werden soll.

Aus o.a. Gründen wurde die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNutzVO gewählt und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Satz 4 und 6 BauNutzVO (Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung) nicht zugelassen.

Der Umfang der Gebietsausweisung, die Anordnung der Blockbebauung, die Bebauungsdichte und die Vorschriften entsprechen o.a. Überlegungen. Hinsichtlich des Gebietsumfanges soll hauptsächlich die Altbebauung entlang der Münchener Straße neu gestaltet werden. Die anschließenden Grundstücke an der Prinz-Adalbert-Straße und Hermann-Stockmann-Straße sind zum großen Teil erst in den letzten Jahren bebaut worden, so daß hier Änderungen nicht zu erwarten und städtebaulich gesehen auch nicht notwendig sind.

Die zur Erschließung notwendigen Straßen einschließlich der D 304 sind im Teilausbau schon vorhanden, müssen aber noch den Verkehrsgegebenheiten angepaßt und entsprechend der Planung ausgebaut werden. Zur geordneten Erschließung dieses Gebietes ist daher der endgültige Ausbau der Münchener Straße, Hermann-Stockmann-Straße und Prinz-Adalbert-Straße erforderlich. Voraussetzung für die festgesetzte Bebauung ist die Regelung und Sicherung der Erschließung (Straße, Kanalisation usw.).

Die durch die Bebauungsplanfestsetzung entstehende Auf-
füllung des Baugebietes mit ca. 70 Wohneinheiten ist auf
die vorhandenen sozialen, verwaltungstechnischen und
kulturellen städtischen Einrichtungen nur von geringem
Einfluß.

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

M a ß n a h m e	Gesamtkosten DM	Anteil der Stadt DM
A) <u>Erstellung der Anlagen und Einrichtungen</u>		
1. Straßenherstellung bzw. Erdausbau einschl. Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung		
a) Münchener Straße	101.000,--	10.100,--
Anteil Staat	40.500,--	--
b) Hermann-Stockmann- Straße	63.000,--	6.300,--
c) Prinz-Adalbert-Str.	28.400,--	2.850,--
2. Kanalisation		
a) Münchener Straße	40.000,--	4.000,--
b) Hermann-Stockmann- Straße	36.000,--	3.600,--
3. Wasserversorgung (Hauptrohrstrang bereits vorhanden, lediglich ver- stärkte Hausanschlußlei- tungen erstellen)	8.000,--	--
4. Stromversorgung (einschl. Anteil Trafostation)	80.000,--	--
Erschließungskosten	397.000,--	27.000,--
B) <u>Nachfolgelasten</u>		
ca. 70 WE x 6.000,-- DM	420.000,--	210.000,-- (50 %)
C) <u>Unterhalt der Anlagen und Einrichtungen</u>	jährlich ca.	3.500,-- DM

Anträge auf Bebauung einzelner Grundstücke wie BP, FlNr. 1124/14 und Helmut Jäger, FlNr. 1121/2, liegen bereits mehrere Jahre zurück. Ein Bauantrag des Herrn Jäger auf Grenzausbau zum Nachbarn Niestle zur Vorbereitung der geschlossenen Bauweise wurde im Widerspruchsverfahren von der Regierung von Oberbayern mit RE vom 22.10.1965 Nr. II A e - 4 B V - 13 355/51 mit der Bemerkung zurückgewiesen, daß derartige städtebauliche Planungen nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu verwirklichen sind.

Die derzeitige Bebauung in diesem Gebiet ist um die Jahrhundertwende entstanden. Der der heutigen Zeit nicht mehr entsprechende städtebauliche Zustand, die Beschaffenheit der Gebäude (zum Teil noch Fachwerkbau und nur zum Teil unterkellert) wie auch die geringen Abstandsflächen, bedingt durch die schmalen Grundstücksformen, verlangen die städtebauliche Neugestaltung dieses Teilgebietes.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, verbleibt deshalb keine andere Möglichkeit, als die Bebauungsplanfestsetzung für dieses Teilgebiet durchzuführen.

Das öffentliche Bedürfnis ist aus o.a. Gründen gegeben. Der Stadtrat hat daher mit Beschluß vom 15.2.1966 Nr. 775 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen.

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 Vorentwurf erstellt.

Das o.a. Gebiet ist bereits bebaut, war im Wirtschaftsplan als Baugebiet ausgewiesen und wird auch im neuen Flächennutzungsplan wieder als Wohnbaufläche aufgenommen.

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