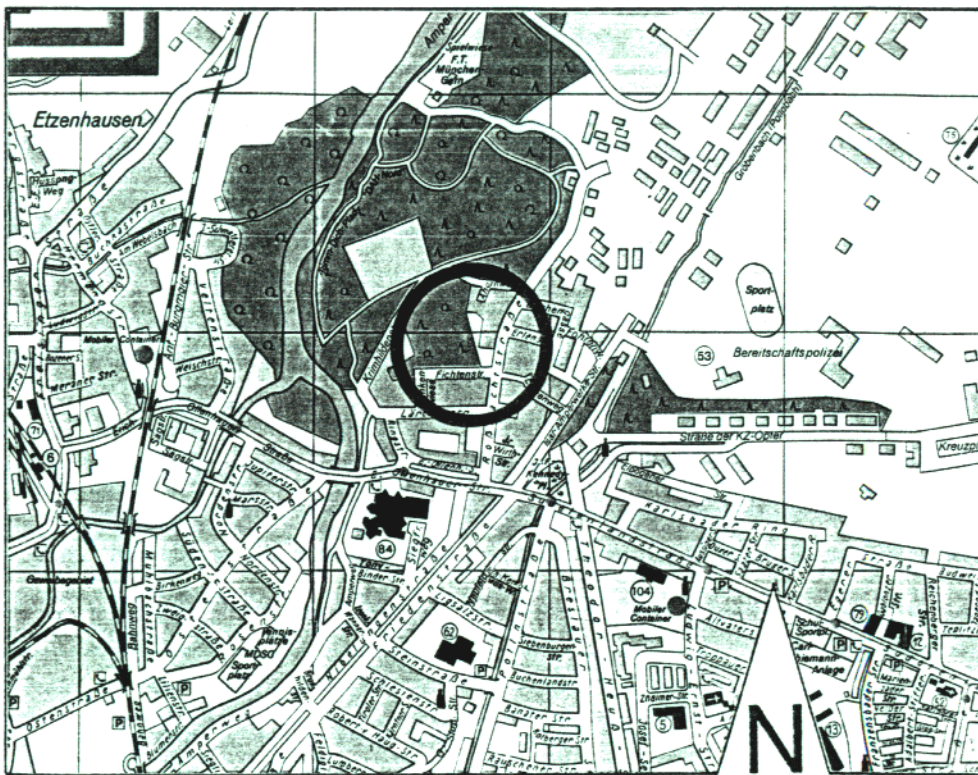




**GROSSE KREISSTADT
DACHAU**



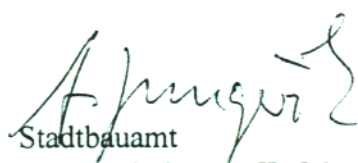
**BEBAUUNGSPLAN NR. 72/94
"JUGENDGÄSTEHAUS"**

Stadtbaubamt Dachau
Stadtplanung II, M = 1:500

Stand: 05.10.1994
08.11.1994

Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr: 72/94 "Jugendgästehaus"

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Verfahrensvermerke	3
2. Plandarstellung M = 1 : 500	(Anlage)
3. Festsetzungen durch Planzeichen	4
4. Hinweise durch Planzeichen	6
5. Festsetzungen durch Text	7
6. Begründung	8
7. Planungsstatistische Zahlen	11
8. Beschlüsse	11



Stadtbauamt
Abt. Stadtplanung II, 5.1a

1. VERFAHRENSHINWEISE:

1.1 Der Stadtrat hat am 10.05.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 27.05.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

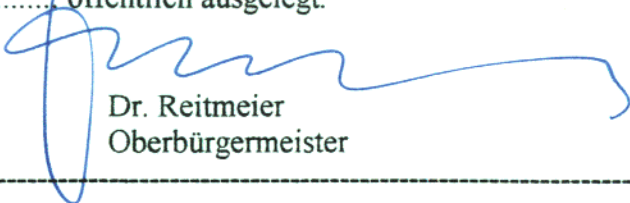
1.2 Die Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 28.06.94 bis 19.07.1994, und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB vom 24.06.1994 bis 27.07.1994 durchgeführt.

Dachau, den 17. MAI 1995


Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

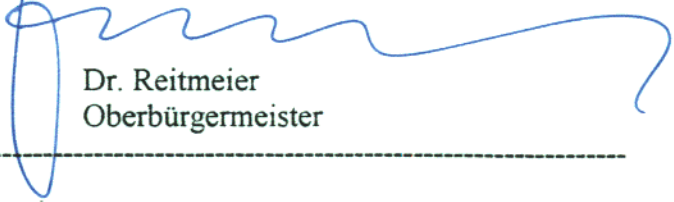
1.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 1.9.94 bis 4.10.94 öffentlich ausgelegt.

Dachau, den 17. MAI 1995


Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

1.4 Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 08.11.94 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dachau, den 17. MAI 1995


Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

1.5 Genehmigungsvermerk der Regierung von Oberbayern

Der Regierung von Oberbayern hat mit Anzeigebescheid vom 02.03.1995, Az.: 220-4622-DAH-3-7-95, keine Rechtsverletzungen nach § 11 Abs. 3 BauGB geltend gemacht.

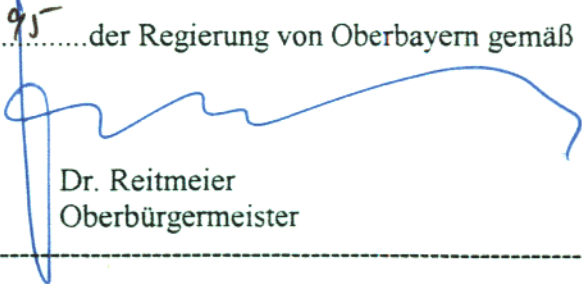
München, den 04. April 1995


Regierung von Oberbayern

Klaus-Peter Schmitt
1. v. Regierungsdirektor




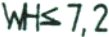











1.6 Der Bebauungsplan wurde am 10.1.95 der Regierung von Oberbayern gemäß § 11 BauGB ~~angezeigt~~ vorgelegt

Dachau, den 17 MAI 1995


Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

1.7 Die Durchführung des ~~Anzeige~~ ^{Genehmigungs}verfahrens wurde am 18/19.3.95 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

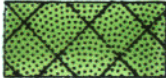
3. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

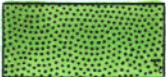
- 3.1  **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
- 3.2. **Art der baulichen Nutzung**
- 3.2.1  Fläche für Gemeinbedarf "Jugendgästehaus"
- 3.3 **Maß der baulichen Nutzung**
- 3.3.2.  Zahl der Vollgeschosse: z.B. zwei Vollgeschosse
- 3.3.3  max. Wandhöhe: z.B. max. 7,2 m bezogen auf den Höhenpunkt HP 475,64
- 3.3.4.  Höhenpunkt, 475,64 m ü. NN
- 3.4. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 3.4.1.  abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- 3.4.2  Baugrenze
- 3.4.3  Flachdach mit Extensivbegrünung
- 3.4.4  Pultdach, z.B. ≤ 15°
- 3.4.5  Zeltdach ≤ 15°
- 3.5. **Verkehrsflächen**
- 3.5.1.  Straßenbegrenzungslinie
- 3.5.2  Anlieferungszone
- 3.5.3  Vorgartenzone, max. 70% versiegelt, Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen
- 3.5.4.  Fläche für nichtüberdachte Stellplätze
- 3.5.5  Fläche für überdachte Stellplätze


3.6 Sonstiges

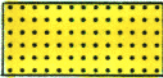
3.6.1  Fläche für Müllraum

3.7 Grünordnung

3.7.1.  Vorhandene Strauchgesellschaft (Liguster, Sambucus, Salix,...) zu erhalten, ggf. zu lichten und mit standorttypischen, heimischen Sträuchern und Stauden zu ergänzen.


3.7.2.  vorhandene Wiesenstruktur in den Gärten ist ca. 60% zu erhalten. An der Grundstücksgrenze sind freiwachsende Hecken aus einheimischen Gehölzen zu pflanzen (in Ergänzung zu Punkt 3.7.1)

3.7.3  Bereich für Grünflächen, max. 40% befestigt, die vorhandene Wiesenstruktur in der nördlichen Hälfte ist möglichst zu erhalten., z.B. als zweischurige Wiese,

3.7.4.  befestigte Fläche für Stellplätze mit geringem Versiegelungsgrad (Pflaster mit Rasenfuge, Rasengitterstein, Schotterrasen)







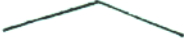



3.7.5.  zu erhaltende Weiden

3.7.6.  zu erhaltende Eichen

3.7.7.  zu entfernender Baum (Birke)

3.7.8.  zu pflanzender heimischer Laubbaum, 2. Ordnung
STU > 20 - 25 cm

4. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | | |
|------|---|--|
| 4.1 |  | bestehende Gebäude |
| 4.2 |  | abzubrechende Gebäude |
| 4.3 |  | bestehende Grundstücksgrenzen |
| 4.4 |  | vorgeschlagener Baukörper |
| 4.5 |  | Schutzwand, max. 2 m hoch |
| 4.6 |  | Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53/90 |
| 4.7 |  | Richtung der Dachneigung |
| 4.8 |  | Wendeschleife für Busse |
| 4.9 | WOHNEN | Hinweis zur Nutzung, z.B. Wohnen |
| 4.10 | • 474,60 | Höhenpunkt im Gelände (Bestand) z.B. 474,60 |
| 4.11 |  | Böschungskante im Gelände (Bestand) |
| 4.12 |  | Oberflurhydrant (Abstimmung mit der FFW Dachau erforderlich) |

5. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5.1 Maß der baulichen Nutzung

- 5.1.1 Die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante darf max. 30 cm über dem Geländeanschnitt liegen.
- 5.1.2 Notwendige Räume für Technik (z.B. Aufzugüberfahrt) dürfen max. 2 m über die Oberkante Dach herausragen. Sie sind untergeordnet in die Dachlandschaft einzubinden. Dachneigung wie Hauptgebäude.

5.2 Grünordnung

- 5.2.1. Die Weiden sollen erhalten werden; Ersatzpflanzung Eschen.
- 5.2.2. Die zu entfernende Birkenreihe im Bauraum des Hauptgebäudes ist durch Ersatzpflanzungen in der Vorgartenzone auszugleichen.
- 5.2.3. Die Flachdächer sind zu begrünen. (Extensivbegrünung)
- 5.2.4. Ein Freiflächengestaltungplan ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

5.3 Sonstiges

- 5.3.1. Der Oberboden muß nachweislich frei von anthropogenen Einflüssen sein. Hierzu ist im Rahmen der Baugenehmigung (Gründordnungsplanung) eine Unbedenklichkeitsbescheinigung zur Bodenbeschaffenheit im Hinblick auf anthropogene Einflüsse vorzulegen.
- 5.3.2. Eine Bebauung der unter Punkt 3.7.1. festgesetzten Fläche auf der Grundstückswestseite, im Bereich der zwei zu erhaltenden Weiden, ist nicht möglich. Entsprechend § 1 Abs. 5 und §14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind genehmigungsfähige Nebengebäude in diesem Bereich grundsätzlich ausgeschlossen.

↙ nur
mögl. mit
Bodenuntersuchung
proble: keine
Weiden

5.0H/Spr

6. Begründung für den Bebauungsplan und Grünordnungsplan "Jugendgästehaus"

6.1. Ausgangslage:

Im derzeitigen geltenden Flächennutzungsplan ist für das Planungsgebiet reines Wohngebiet dargestellt. Da für das Gebiet eine Gemeinbedarfsnutzung vorgesehen ist, ist im Parallelverfahren derzeit eine Änderung des Flächennutzungsplanes von WR in Gemeinbedarf geplant. Dies bedeutet, daß sowohl im Flächennutzungsplan, als auch in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Gemeinbedarfsfläche dargestellt bzw. festgesetzt wird.

Rechtverbindliche Bebauungspläne oder übergeleitete Pläne nach dem Baugesetzbuch, die weiterhin Gültigkeit haben, gibt es für das Planungsgebiet nicht.

Westlich des Planungsgebietes gilt der Bebauungsplan Plankenwiese, der als reines Wohngebiet eine lockere Eigenheim-Bebauung vorsieht und im östlichen Bereich (zum Jugendgästehaus) längere, größere Baukörper vorsieht.

6.2. Bestand:

Im Planungsgebiet befindet sich ein Trafohaus. Dieses Trafohaus soll versetzt werden, ein älteres Gebäude wurde bereits abgebrochen.

Weiterhin befindet sich im Planungsgebiet Baum- und Strauchbepflanzung mit einem gewissen Wert. Diese Bepflanzung ist im Bauwettbewerb durch einen Baumbestandsplan als zu berücksichtigend aufgenommen worden. Das ausgewählte Konzept nimmt diese Vorgaben auf. Die zu erhaltenden Bäume und die zu schützenden Bereiche werden im Bebauungsplan durch gründerische Festsetzungen festgeschrieben und entsprechend vernetzt.

6.3. Planungsziel:

Mit dem Bebauungsplan soll erreicht werden, daß der durch einen Bauwettbewerb erzielte Bau in seiner Lage, Umfang und Größe baulich möglich wird. Hierbei ist vorgesehen, daß die Erschließung über die Roßwachtstraße funktioniert. Im Westen befindet sich eine innere Spiel- und Grünfläche, die weiterhin lockere Gebäude und Personalwohnungen vorsieht. Die Abgrenzung des Gebietes nach Westen ist durch kleinmaßstäbliche Bebauung und durch Grünbepflanzung geprägt. Nach Süden, zur Fichtenstraße, ist eine lockere Begrünung geplant.

Die Höhenentwicklung orientiert sich an der großmaßstäblichen Bebauung der Umgebung. So an dem Hotelgebäude am Anfang der Roßwachtstraße (westliche Seite) und an den Gebäuden mit Lokal an der östlichen Seite der Roßwachtstraße.

Weiterhin besteht im nördlichen Bereich großmaßstäbliche Wohnbebauung. Im rückwärtigen Bereich der Roßwachtstraße sind großmaßstäbliche Gebäude der Isar-Amper-Werke und gewerbliche Bauten vorhanden. Die Struktur wird als Leitlinie durch den Bebauungsplan

"Plankenwiese"(Nr. 53/90), der nord-südlich gerichtete Wohnbaukörper mit Orientierung nach Westen vorsieht, aufgenommen. Die Lösung für diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan nimmt diese Vorgaben auf.

6.4. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan umfaßt den beschriebenen und im Plan dargestellten Umgriff. Es werden zur Festsetzung Baugrenzen insbesondere vorgesehen und die erforderliche Höhenentwicklung festgeschrieben. Die notwendigen Einrichtungen im Bereich werden weiter auch durch Bauräume und Höhenangabe festgeschrieben. Die grünordnerischen Festsetzungen werden sowohl für die Freiflächen als auch für die Bepflanzung aufgenommen.

6.4.1 Art der Nutzung

Unter Berücksichtigung der gewünschten Nutzung wird Gemeinbedarfsfläche "Jugendgästehaus" festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

6.4.2 Maß der Nutzung

Durch das vorgegebene Raumprogramm und die daraus resultierende bauliche Lösung ergibt sich für das Hauptgebäude eine Höhenentwicklung von E + 1 mit flachgeneigtem Dach und Schächte zur Belichtung des Innenbereiches. Weiterhin sind im westlichen Bereich ein Wohngebäude vorgesehen mit ebenfalls einer Höhenentwicklung von E + 1, allerdings mit geringerer Höhenentwicklung. Die zu ermittelnde Geschosßflächendichte erreicht entsprechend dem Entwurf eine maximale Dichte von ca. 0,6. Im Hinblick auf die Grundflächenzahl wird darauf geachtet, daß der Versiegelungsgrad 50% nicht überschreitet.

Die zu überbauende Grundfläche wird im Plan angegeben.

6.4.3. Gebäudehöhen, Einbindung an die Umgebung, Dachform

Die Höhenentwicklung ist, wie bereits beschrieben, mit zwei Vollgeschoßen für das Hauptgebäude festgesetzt. Diese Höhenentwicklung gilt ebenfalls für das Wohngebäude am Nordwestende des Bebauungsplangebietes. Als Dachform ist ein sehr flach geneigtes Dach vorgesehen; in der Mitte wird die Flur- und Aufenthaltszone von oben belichtet. Diese dienen dazu, den Innenraum des Hauptgebäudes zu belichten. Die weiteren Gebäude haben ein begrüntes Flachdach; der Pavillon hat ein Zeltdach.

Die Einbindung in die Umgebung wird dadurch herausgehoben, daß das Hauptgebäude parallel zur Roßwachtstraße liegt. Dieses Gebäude nimmt die großmaßstäbliche Struktur entlang der Roßwachtstraße aus und betont im Knickbereich der Straße, insbesondere die Straßenführung die nach Norden weiterführt.

Nach Westen hin wird durch die Bebauung eine lockere Übergangszone erreicht, die mit einer großzügigen Grün- und Spielfläche eine Verbindung zum Waldgebiet über die Plankenwiese

nach Norden bildet. Westlich des Gebietes ist eine ebenfalls nord-südlich orientierte Wohnbebauung vorhanden, die Richtung Norden über die Plankenwiese hin in die nördliche Waldfläche an der Amper mit ihren Spazierwegen deutet.

Die Baugrenzen sind für die Gebäude so festgesetzt, daß der Planentwurf nur geringfügige Möglichkeit hat, die Grundstruktur zu verlassen. Dies gilt sowohl in der Lage als auch in der Höhenentwicklung. Für untergeordnete Bauteile ist Raum vorhanden.

6.5. Baumbestand, Bepflanzung:

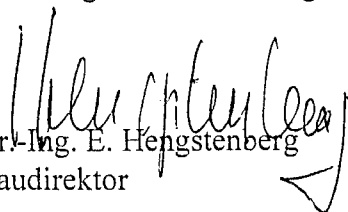
Für die Freiflächen ist mit dem zu erhaltenden Baumbestand eine großzügige Begrünungsanlage geschaffen worden. Diese orientiert sich jeweils nach den prägenden Gebieten mit entsprechender Bepflanzung bzw. Festsetzungen für Schutz oder Erweiterungsbepflanzung. Entlang der Westgrenze ist die besonders schöne und wertvolle Baum- und Strauchfläche als zu entwickeln und zu erhalten, festgesetzt worden. Viele Bäume im Bebauungsplan sind und können erhalten werden. Die zur Entwicklung vorgesehene Bepflanzung kann mit einheimischen Laubbäumen im Zusammenhang der gesamten Auensituation in Richtung Auenwald an der Amper entwickelt werden. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise sind aufgenommen.

6.6. Stellplätze:

An der Nordgrenze des Grundstückes sind die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen worden. Eine Tiefgarage ist nicht vorgesehen. Die Anlieferung für die Küche ist ebenfalls an der Nordgrenze vorgesehen. Hier ist auch eine Überdachung für Fahrräder untergebracht worden. Die Anlieferung mit Bussen ist dahingehend gelöst, daß die Busse in die Einfahrt hineinfahren können, rückwärts rausstoßen und dann vor dem Gebäude auf Privatgrund stehen können. Nach dem Aussteigen der Gäste kann der Bus sich dann Richtung Großparkplatz der Gedenkstätte entfernen. Auf Absprache können dann die Gäste hier wieder abgeholt werden.

6.7. Nutzung des Hauptgebäudes:

Im Hauptgebäude sind ca. 100 Übernachtungsmöglichkeiten vorgesehen, insbesondere für Gruppen und auch Einzelreisende. Im Erdgeschoß ist eine großzügige Kommunikations- und Informationszone geplant, in der auch die erforderlichen Nebenräume für das Jugendgästehaus möglich sind. Im Untergeschoß sind im wesentlichen Technikräume, aber auch Spiel- und Ausgleichsräume möglich.


Dr.-Ing. E. Hengstenberg
Baudirektor

7. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Größe des Geltungsbereiches	ca. 0,675 ha
Nettobauland	ca. 5225 qm
max. zulässige Geschoßfläche	ca. 3540 qm
max. überbaubare Grundfläche	ca. 1880 qm
Wohneinheiten (Personalwohnungen)	ca. 4WE
Sondernutzung mit ca. 100 Gästebetten	

8. BESCHLÜSSE

Bauausschuß (Empfehlung Aufstellungsbeschluß)	18.04.1994
Stadtrat, Aufstellungsbeschluß	10.05.1994
Bauausschuß (Empfehlung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der TÖB)	16.05.1994
Stadtratbeschluß zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der TÖB (auf der Grundlage der Pläne des 1. Wettbewerbspreisträgers)	13.06.1994
Stadtrat, Abwägung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der TÖB, Beschluß zur öffentlichen Auslegung)	09.08.1994
Bauausschuß (Abwägung der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung, Empfehlung Satzungsbeschluß)	24.10.1994
Stadtrat, Billigung der Abwägung und Satzungsbeschluß	08.11.1994



Abt. Stadtplanung und Hochbau 1:1.000
e-Mail: stadtplanung@dachau.de