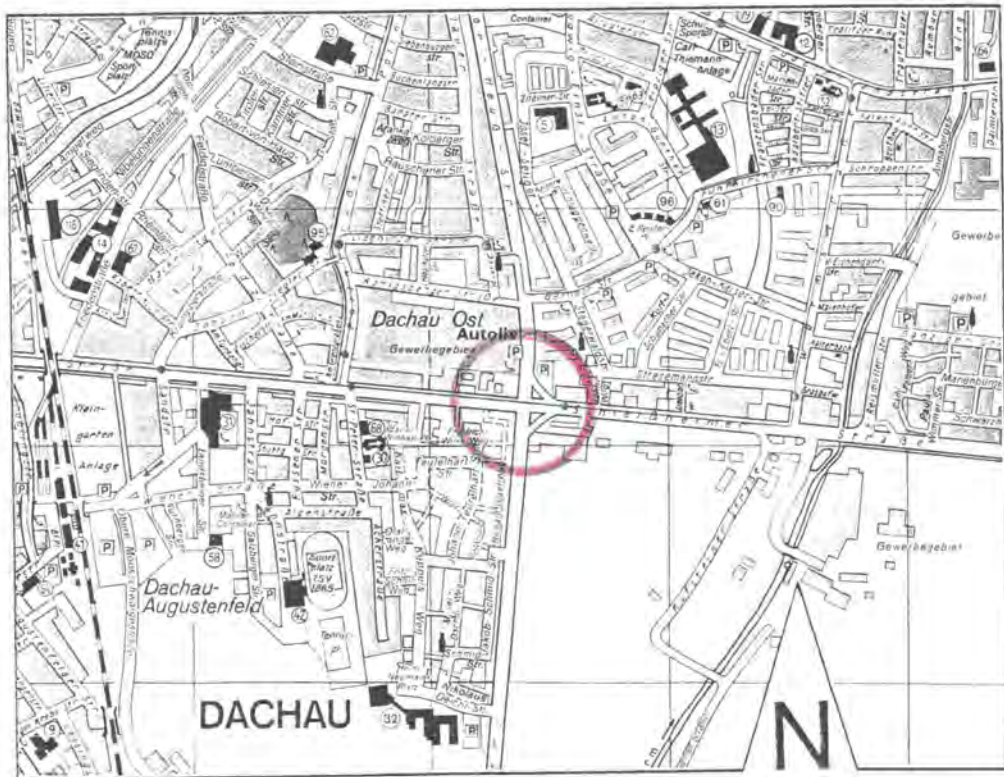


Dachau

GROSSE KREISSTADT
DACHAU



BEBAUUNGSPLAN
NR. 77/95
"Theodor-Heuss-Straße/Schleißheimer Straße"

**BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 77/95 "THEODOR-HEUSS-STR./ SCHLEISSHEIMER STR."**

Die Große Kreisstadt DACHAU erläßt aufgrund §§ 2,3,4,8,9,10,11 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, 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 und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

- Inhalt :**
1. Festsetzungen durch Text
 2. Festsetzungen durch Planzeichen
 3. Hinweise durch Planzeichen
 4. Begründung
 5. Verfahrenshinweise
 6. Plandarstellung

Dieser Bebauungsplanentwurf tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Planverfasser

Stadt Dachau
Stadtbauamt Abt. Stadtplanung

Große Kreisstadt Dachau

Kurt Piller
Oberbürgermeister

**GROSSE KREISSTADT DACHAU BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN
NR: 77/95 "THEODOR-HEUSS-STRASSE/SCHLEISSHEIMER STRASSE"**

1. Festsetzungen durch Text

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Für den räumlichen Geltungsbereich B1 des Bebauungsplans wird Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
Für den räumlichen Geltungsbereich B2 wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.3 Im Baugebiet B1(MI) sind max. 50% der Geschoßfläche für Wohnnutzung zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Für die Bauquartiere sind die max. Wandhöhe sowie die max. Firsthöhe, bezogen auf den Gehbahnanschnitt mit der angrenzenden Straße, festgesetzt.

1.2.2 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) ist durch Planzeichen festgesetzt.

1.2.3 Das Dachgeschoß ist als Vollgeschoß auszubilden.

1.3 Bauweise, Bauhöhen, Baulinien, Baugrenzen

1.3.1 Für die Baugebiete B1 und B2 wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

1.3.2 Die Wandhöhe darf bei den Gebäuden mit der Festsetzung II+D maximal 7,5 m, bei den erdgeschossigen Anbauten maximal 3,50 m betragen.

1.3.3 EGFOK max. 0,3 m über Gehbahnanschnitt bezogen auf Höhenfestpunkt Nr. 1019 Schleißheimer Straße 111, Nordseite, 4,0 m von Ostecke, 0,2 über Boden, Punkthöhe 479.197 ü.N.N (siehe Plandarstellung).

1.4 Dächer

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

1.4.2 Die festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.

GROSSE KREISSTADT DACHAU BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 77/95 "THEODOR-HEUSS-STRASSE/ SCHLEISSHEIMER STRASSE

1.5 Allgemeine Gebäudegestaltung

- 1.5.1 Putze sind in hellen Erdfarben zu gestalten. Farbkombinationen und farblich abgesetzte Sockel sind nicht zulässig. Gemusterte Putze sind nicht zulässig.
- 1.5.2 Abgrabungen und Abböschungen zur Freilegung der Keller sind nicht zulässig.
- 1.5.3 Die einzelnen Bauvorhaben sind gegen Grundwasser ggf. zu sichern (dichte Wanne).

1.6 Stellplätze, Garagen , Tiefgaragen

- 1.6.1 Stellplätze sind den jeweils geltenden Richtlinien der Stadt entsprechend nachzuweisen.
- 1.6.2 Oberirdische Stellplätze sind auf den dafür vorgesehenen Verkehrsflächen unterzubringen.
- 1.6.3 Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind mind. 0,60 m unter das vorhandene Geländeniveau abzusenken und entsprechend hoch mit Oberbodenschicht zu überdecken und zu bepflanzen.
- 1.6.4 Stellplätze und befestigte Flächen sind soweit als möglich mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenbelag zu versehen.
Offene Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, sofern nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist.
Als Beläge sind Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine und Schotterrasen zulässig.
- 1.6.5 Tiefgaragenböden müssen in der untersten Ebene undurchlässig für flüssige Stoffe hergestellt werden.

1.7 Freiflächen und Grünordnung

- 1.7.1 Die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur Grünordnung insbesondere zur Vegetationsplanung, sind vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gem. 2 §1, Art. 5 BauVerfVO mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- 1.7.2 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.
- 1.7.3 Pro angefangener 5 Stellplätze ist ein einheimischer, großkroniger Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen.
- 1.7.4 Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Privatgrund muß ein Mindestabstand von 1,5 m zu den Erdgasleitungen eingehalten werden.

**GROSSE KREISSTADT DACHAU BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 77/95 "THEODOR-HEUSS-STRASSE / SCHLEISSHEIMER STRASSE**

1.8 Immissionsschutz (Schallschutz)

Die schalltechnische Untersuchung Büro UTP vom 24.1.1997 ist Bestandteil der Satzung

- 1.8.1 Für die beiden Baukörper des MI-Gebietes ist die Grundrißgestaltung der Schlaf-und Ruheräume (auch Kinderzimmer) planerisch so zu konzipieren, daß zur Belüftung dieser Räume ein offenes Fenster an der Nordseite IO 6 bzw. Westseite IO 7 (verkehrslärmabgewandte Seite) zur Verfügung steht.

Für die Immissionsorte IO 1 und IO 16 des MI-Gebietes sind Schallschutzfenster der Klasse 3 einzubauen. Für die Immissionsorte IO 2 bis IO 5 (lärmzugewandte Seite) ist der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 4 vorzusehen.

Falls von einer Grundrißgestaltung mit der Möglichkeit einer Belüftung für die Schlaf-und Ruheräume (auch Kinderzimmer) zur verkehrslärmabgewandten Fassadenseite abgewichen wird, so sind die beiden Bauvorhaben des MI-Gebietes gegen Außenlärm durch technische Maßnahmen (z.B. Wintergärten, Schallschutzfenster, erhöhtes Schalldämmmaß der Außenbauteile und dgl.) so zu schützen, daß bei geschlossenen Fenstern und Türen die Innenschallpegel gemäß VDI-Richtlinie 2719, Tabelle 6 nicht überschritten werden. Beim Einbau von Schallschutzfenstern in diesen Räumen sind mechanische Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

- 1.8.2 Für die beiden Baukörper des WA-Gebietes ist die Grundrißgestaltung der Schlaf-und Ruheräume (auch Kinderzimmer) planerisch so zu konzipieren, daß zur Belüftung dieser Räume ein offenes Fenster an der Ostseite IO 13 bzw. Nordseite IO 14 (verkehrslärmabgewandte Seite) zur Verfügung steht.

Für die Immissionsorte IO 8 und IO 15 des WA- Gebietes sind Schallschutzfenster der Klasse 3 einzubauen. Für die Immissionsorte IO 9 bis IO 12 (lärmzugewandte Seite) ist der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 4 vorzusehen.

Falls von einer Grundrißgestaltung mit der Möglichkeit einer Belüftung für die Schlaf-und Ruheräume (auch Kinderzimmer) zur verkehrslärmabgewandten Fassadenseite abgewichen wird, sind die beiden Bauvorhaben des WA- Gebietes gegen Außenlärm durch technische Maßnahmen (z.B. Wintergärten, Schallschutzfenster, erhöhtes Schalldämmmaß der Außenbauteile und dgl.) so zu schützen, daß bei geschlossenen Fenstern und Türen die Innenschallpegel gemäß VDI-Richtlinie 2719, Tabelle 6 nicht überschritten werden. Beim Einbau von Schallschutzfenstern in diesen Räumen sind mechanische Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

- 1.8.3 Sofern im Bereich B2 (WA) Wohnungen im Dachgeschoß untergebracht werden, ist für die den lärmzugewandten Dachseiten ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 45 dB(a) festgesetzt.

**GROSSE KREISSTADT DACHAU BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 77/95 "THEODOR-HEUSS-STRASSE / SCHLEISSHEIMER STRASSE "**

3. Hinweise

- 3.1 Sollte beim Aushub der Baugrube altlastenverdächtiges Material angetroffen werden, ist dies dem Landratsamt Dachau umgehend mitzuteilen.
- 3.2 Vor Beginn der Bauplanung sind rechtzeitig Spartenabstimmungen durchzuführen, um Rohrleitungsüberschneidungen und um notwendige Spartenverlegungen rechtzeitig vorzubereiten bzw. durchzuführen.
- 3.3 Im Gebiet B1 ist zwischen dem geplanten Gebäude E+I und der Erdgasleitung der Stadtwerke München ein Bebauungsabstand von mind. 2,0 m einzuhalten

Planungsstatistische Zahlen

Plangebiet B1	2.684 qm	
Plangebiet B2	1.584 qm	

Nettobauland	4.268 qm	4.268 qm
Straßenflächen	5116 qm	
Grünflächen	3068 qm	

öffentliche Verkehrsflächen	8184 qm	8184 qm

Größe des Geltungsbereiches		12.452 qm
Geschoßflächen B1 mit Dachgeschoß als Vollgeschoß	1790 qm	
Geschoßflächen B2 mit Dachgeschoß als Vollgeschoß	1460 qm	

	3250 qm	

GROSSE KREISSTADT DACHAU BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN NR.77/95 " THEODOR - HEUSS - STRASSE / SCHLEISSHEIMER STRASSE "

4. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77/95

4.1 Anlaß

Am 26.10.1994 wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht, der nach Meinung der Großen Kreisstadt nicht den städtebaulichen Anforderungen der Lage entsprechen kann. Ein so bedeutender Bereich am denkmalgeschützten Schleißheimer Kanal bedarf einer angemessenen Lösung.

Daher hat der Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen, einer Feststellung und Veränderungssperre zugestimmt und ein vorliegendes Planungskonzept erarbeiten lassen.

4.2 Ausgangslage

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist für das Planungsgebiet westlich der Theodor-Heuss-Straße ein Mischgebiet (MI) und östlich Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 24/78 grenzt an das Planungsgebiet südwestlich an.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne oder übergeleitete Pläne, die nach §173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) weiterhin Gültigkeit haben gibt es für das Planungsgebiet nicht.

4.3 Bestand

Das Gelände ist weitgehend eben und mit Ausnahme eines Nichtwohngebäudes auf B1 unbebaut.

Entlang der Schleißheimer Straße im südlichen Bereich der Bauquartiere B1 und B2 befindet sich ein nicht erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand. Südlich der Schleißheimer Straße befindet sich erhaltenswerter Baumbestand.

4.4 Planungsziel

Mit der Bebauungsplanung soll erreicht werden, daß der Kreuzungsbereich Schleißheimer Straße und Theodor-Heuss-Straße durch einen Kreisverkehr verkehrstechnisch neu organisiert werden kann. Die Bauquartiere stimmen daher mit den bestehenden Baugrundstücken nicht überein.

Die Schließung der vorhandenen Baulücke in diesem Bereich durch straßenbegleitende Baukörperanordnung und entsprechender Höhenstaffelung soll zu einer Neuordnung des bisher undefinierten Straßenraumes führen.

Oberirdische Stellplätze und die festgesetzten Wandhöhen ermöglichen eine gewerbliche Nutzung im erdgeschossigen Bereich.

GROSSE KREISSTADT DACHAU BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 77/95 " THEODOR-HEUSS-STRASSE / SCHLEISSHEIMER STRASSE

4.5 Immissionsschutz (Schallschutz)

Die schalltechnische Untersuchung durch das Beratende Ingenieurbüro UTP Umwelt-Technik und Planung GmbH vom 24.01.1997 hat gezeigt, daß die einschlägigen Orientierungswerte von tagsüber/nachts 55/45 dB(A) in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet bzw. von tagsüber/nachts 60/50 dB(A) im Mischgebiet durch die Verkehrsgeräusche der Theodor-Heuss-Straße und der Schleißheimer Straße überschritten werden.

Damit die Verkehrslärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten erheblich reduziert werden können, sind bei der Verwirklichung der vorliegenden Planung für die Schlaf- und ruheräume (auch Kinderzimmer) bauliche Schallschutzmaßnahmen anzustreben. Vorgeschlagen wird vor allem, daß mindestens ein Fenster von Schlaf- und Ruheräumen (auch Kinderzimmer) zu Belüftungszwecken zur lärmabgewandten Seite (IO 6, IO 7 bzw. IO 13, IO 14) orientiert wird.

Falls eine ausschließliche Grundrißorientierung aus planerischen Gesichtspunkten nicht in allen Fällen möglich ist, so sind diese Räume mit Schallschutzfenstern bzw. Wintergärten auszustatten, damit die Anhaltswerte für Innenraumpegel nach der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung" vom August 1987 eingehalten werden können.

**GROSSE KREISSTADT DACHAU BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN
NR.77/95" THEODOR-HEUSS-STRASSE / SCHLEISSHEIMER STRASSE "**

5. Verfahrenshinweise

5.1 Der Stadtrat hat am 22.5.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77/95 beschlossen.

5.2 Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB wurde vom 13.6.1996 bis 04.07.1996 durchgeführt.
Die Beteiligung der TÖB nach §4 BauGB wurde bis zum 12.7.1996 durchgeführt.



Dachau, den **10. Feb. 1998**

Kurt Piller
Oberbürgermeister

5.3 Der Entwurf wurde gemäß §3 Abs.2 vom 28.4. bis 28.5 1997 ausgelegt.
Die TÖB wurden von der Auslegung informiert.

5.4 Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 16.9.1997 den Bebauungsplan gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.



Dachau, den **10. Feb. 1998**

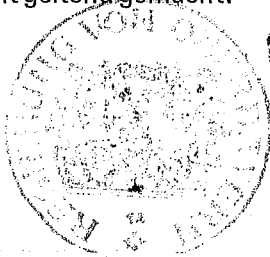
Kurt Piller
Oberbürgermeister

5.5 Der Satzungsbeschluß wurde am **10. Feb. 1998**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.

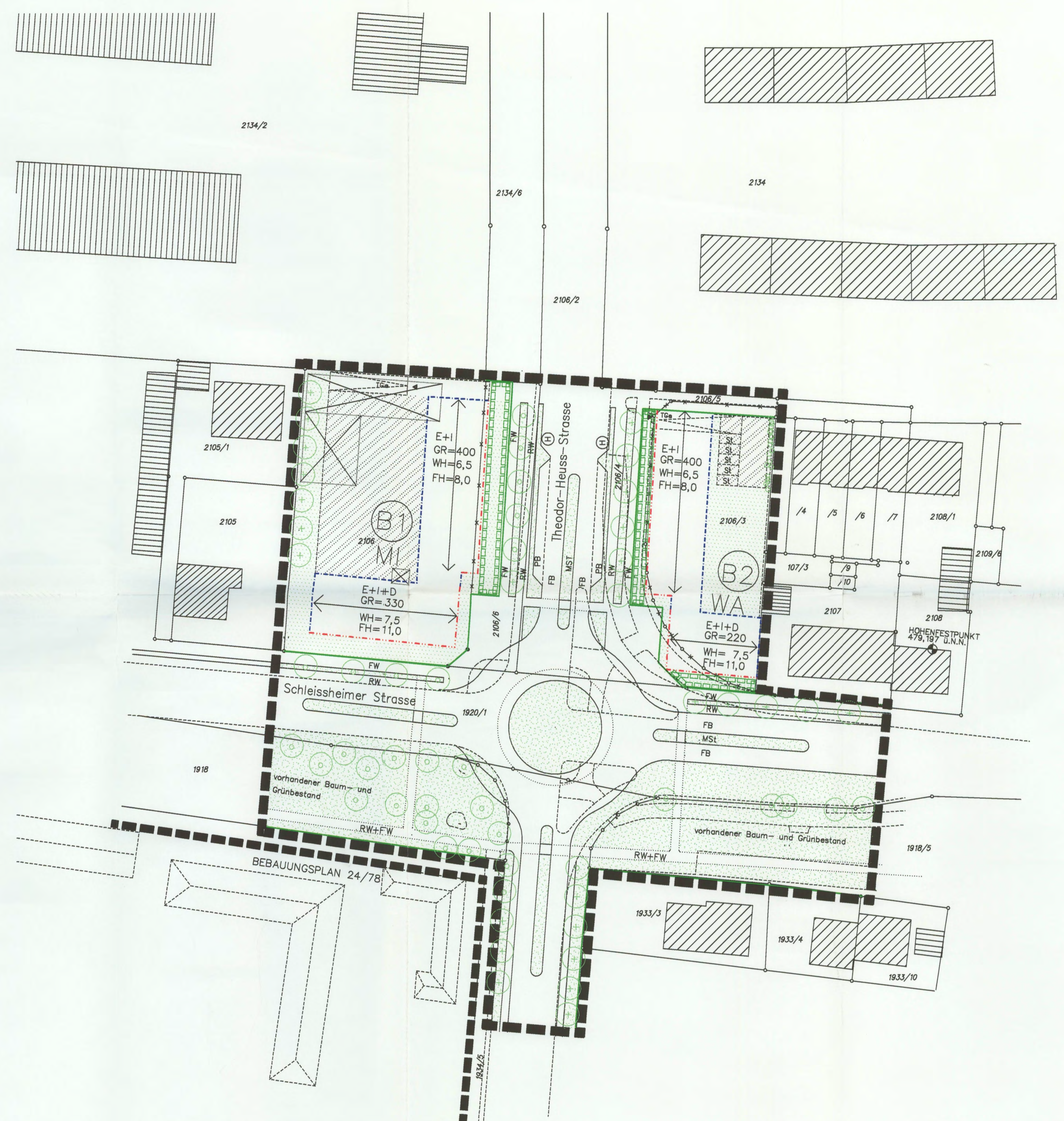
5.6 Der Bebauungsplan Nr. 77/95 wurde mit Anzeigebescheid der Regierung von Oberbayern vom 05.02.98, Az. 220-4622-DAH-3-2(97), sanktioniert. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB a.F. wurde nicht geltend gemacht.

München, den 17.02.98

Klaus-Peter Schmitt
Abteilungsdirektor



Regierung von Oberbayern



2.FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- E+I Zahl der Vollgeschosse z.B E+I (§ 20 BauNVO)
- WH=7,5 Wandhöhe z.B. 7,5 m
- FH=11,0 Firsthöhe z.B. 11,0 m (§ 18 BauNVO)
- GR=400 Grundfläche z.B.400 qm (§ 19 BauNVO)
- Verkehrsflächen für oberirdische Stellplätze (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Private Freifläche zu begrünen
- Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- - - - - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

3.HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 2106 Flurstücksnummer
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag Aufhebung Grundstücksgrenzen
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Gebäudebestand zu beseitigen
- TGa Tiefgarage
- Einfahrt (§ 9 (1) 4 BauGB)
- vorh. Straßenkanten
- gepl. Straßenführung
- H Bushaltestelle
- FB Fahrbahn
- RW+FW Rad- und Fußweg
- RW Radweg
- FW Fußweg
- MST Mittelstreifen
- PB Parkbucht
- St Stellplatz
- 479,197 Höhenbezugspunkt in m ü. NN
- Straßenbegleitgrün
- zu erhaltender Baum
- ⊕ zu pflanzender Baum
- ⊗ zu pflanzende Sträucher

GROSSE KREISSTADT DACHAU

BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN
THEODOR-HEUSS-STR./SCHLEISSHEIMER STR.
NR. 77 / 95

Kartengrundlage: Lageplan Nr. 96103/1 v. 8.1.97
Ing.-Büro K.U.Bling

Kartennachträge: Amtl. Katasterblatt M 1/1000
N.W.V.4.7

Maßnahme: Planzeichnung zur Maßnahme
nur bedingt geeignet, keine Gewähr
für Maßhaltigkeit

PLANVERFASSER: GROSSE KREISSTADT DACHAU
STADTBAUAMT
ABT. STADTPLANUNG

6. PLANDARSTELLUNG

M 1 / 500



	DATUM	BEARB.	GEPR.		
1. ENTWURF	19.2.96	WAE			
GEÄNDERT	12.03.97	WAE			
GEÄNDERT	03.06.97	WAE			
REDAKTIONELL GEÄNDERT	04.02.1998	WAE			