



**GROSSE KREISSTADT  
DACHAU**



**BEBAUUNGSPLAN  
NR. 108/00  
„Liebhofweg“**

**8. Änderung von Nr. 2/62 „Sudetenlandstr.-, Schleißheimer Straße, Bayernstr. und Würmstraße“**

## INHALTSVERZEICHNIS

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

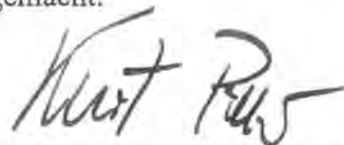
Anlage 1: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 2/62 vom 14.01.1964 (M = 1:1.000)

Anlage 2: GRZ- und GFZ-Berechnung

**1 VERFAHRENSHINWEISE:**

- 1.1 Der Stadtrat hat am 05.04.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108/00 „Liebhofweg“ (8. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2/62 „Sudetenlandstr., Schleißheimer Str., Bayernstr.[Th.-Heuss-Str.] und Würmstr.) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 25.05.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Dachau, den 14. DEZ. 2000

Kurt Piller  
Oberbürgermeister

- 1.2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 29.05.2000 bis 13.06.2000 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde bis 13.06.2000 durchgeführt.

Dachau, den 14. DEZ. 2000

Kurt Piller  
Oberbürgermeister

- 1.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.10.2000 bis 13.11.2000 öffentlich ausgelegt.

Dachau, den 14. DEZ. 2000

Kurt Piller  
Oberbürgermeister

- 1.4 Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 05.12.2000 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dachau, den 14. DEZ. 2000

Kurt Piller  
Oberbürgermeister

- 1.5 Der Beschluß des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 14.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan 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 14. DEZ. 2000

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 27.8.1997 (BGBl.I, S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 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 Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Das zulässige Höchstmaß für die Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt 1,0.

2.2.2 Das zulässige Höchstmaß für die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

#### 2.3 Bauweise

2.3.1 Es ist geschlossene Bauweise festgesetzt.

#### 2.4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

2.4.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen in Garagen, Gemeinschaftsgaragen oder Tiefgaragen zulässig. Ausnahmsweise kann bei Tiefgaragen eine Unterbauung auch außerhalb der Flächen für Nebenanlagen zugelassen werden.

2.4.2 Die Decken von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,6 m hohen Vegetationsschicht zu überdecken.

#### 2.5 Nebenanlagen

2.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Kinderspielplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

#### 2.6 Dachform, Dachgestaltung

2.6.1 Als Dachneigung wird bei festgesetztem Satteldach 30° festgesetzt, dabei ist ein mittiger

First über der Gebäudelängsseite auszubilden. Bei Bauräumen mit festgesetztem einseitig geneigtem Dach ist der First an der festgesetzten Baulinie anzuordnen.

2.6.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

## **2.7 Regelung des Wasserabflusses**

2.7.1 Wege und sonstige befestigte Flächen sind mit einer Befestigung auszuführen, die die Versickerung von Oberflächenwasser zuläßt.

## **2.8 Grünordnung**

2.8.1 Die nicht überbauten und nicht als Wege, Zufahrten o.ä. genutzten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.

2.8.2 Pro angefangener 200 m<sup>2</sup> Freifläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

## **2.9 Einfriedungen**

2.9.1 Einfriedungen sind entlang öffentlicher Straßen und Wege und innerhalb der anliegenden Vorgärten bis zu 1,0 m Höhe über Gehsteigoberkante zulässig.

## **2.10 Immissionsschutz**

2.10.1 Hinsichtlich aller vier Geschosse der beiden unmittelbar an der Schleißheimer Straße stehenden Wohngebäude sind die Grundrisse vorrangig so zu orientieren, dass die ruhebedürftigen Räume (Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer) auf der von der Straße abgewandten Seite (Nordfassade) vorgesehen werden.

2.10.2 Wenn eine Grundrissorientierung zur straßenabgewandten Seite nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, sind Fenster mit einer ausreichenden Schalldämmung einzubauen. Für die schutzbedürftigen Räume ist durch technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen) eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

2.10.3 Die Dimensionierung der Wohngebäude hinsichtlich des Schallschutzes (einschließlich Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) muß den Anforderungen der DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“ genügen. Dies ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

## **3 TEXTLICHE HINWEISE:**

3.1 Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2/62 „Sudetenlandstr., Schleißheimer Straße, Bayernstr. und Würmstraße“ vom 14.01.1964 (s.a. Anlage 1).

3.2 Die Satzung der Stadt Dachau über die Gestaltung von Vorgärten und Garagen vom 12.07.1994 gilt auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, soweit sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht widerspricht.

## 4 BEGRÜNDUNG:

### Anlaß

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde bereits Anfang der 60er Jahre überplant und unterliegt bisher den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2/62 "Sudetenlandstr., Schleißheimer Straße, Bayernstr. und Würmstraße" (s. Anlage 1). In diesem Bebauungsplan sind jeweils an der Nord- und an der Südgrenze des Gebietes zweigeschossige Gebäude mit 25° geneigten Satteldächern festgesetzt. Im Jahr 1970 wurde für den südlichen Teil des Gebietes (Fl.Nr. 2117) eine Baugenehmigung erteilt, die Befreiungen vom Bebauungsplan vorsah. Es wurde ein Wohngebäude (Appartementhaus) mit 3 Vollgeschossen und Flachdach genehmigt, das zudem die Baugrenzen überschritt. Auch das nördliche Wohngebäude an der Stresemannstraße hält mit einer Bautiefe von 13,3 m und einer Dachneigung von 30° die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ein. Für die rund 30 Wohnungen sind derzeit auf dem Grundstück acht oberirdische Stellplätze vorhanden. Die nach dem bisherigen Bebauungsplan zulässigen Garagen wurden nicht ausgeführt.

Aus städtebaulichen Gründen ist jetzt die Änderung des bisherigen Planes erforderlich. Zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere nach kostengünstigen Apartments, will der Eigentümer das bestehende Appartementhaus an der Schleißheimer Straße erweitern und aufstocken. Dies ist unter Beachtung der bisherigen Festsetzungen nach § 30 BauGB nicht genehmigungsfähig. Deshalb soll in einem Bebauungsplan-Änderungsverfahren die städtebauliche Verträglichkeit geprüft werden. Die westlich benachbarten Grundstücke sind in den Geltungsbereich mit einzubeziehen, da eine gemeinsame Innenhof- und Parkierungslösung angestrebt wird.

### Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### Planung

Gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan erfolgt nunmehr eine deutliche Baurechtsmehrung entlang der Schleißheimer Straße. Eine Bebauung mit drei Normalgeschossen und einem Terrassengeschoß (ein weiteres Vollgeschoß) soll eine stärkere bauliche Fassung dieses Hauptstraßenzuges bewirken. Zugleich bewirkt diese Bebauung eine bessere Abschirmung (Lärm!) für die dahinter gelegene Bebauung. An der Stresemannstraße sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebautem Dachgeschoß (bis zur Vollgeschoßgrenze) zulässig.

Im Blockinnenraum soll langfristig versucht werden, die teilweise dort vorhandenen Hauptnutzungen aufzulösen. Es wird dann möglich im Blockinnenraum eine ausreichende Zahl von Stellplätzen in Garagen oder Tiefgaragen zu schaffen. Eine grundstücksübergreifende Parkierungslösung wäre sinnvoll, sie wird durch die Festsetzungen ermöglicht. Eine platzsparende Gemeinschaftslösung würde größere Freiflächen (Gärten, Spielplätze) realisierbar machen.

## Immissionsschutz

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags- Nr. AI1461 / 2000-RT der Firma UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH, Altomünster sind die infolge des Straßenverkehrslärms der Schleißheimer Straße zu erwartenden Geräuschpegel an der bestehenden und geplanten Wohnbebauung rechnerisch ermittelt worden.

Schutzbedürftige Räume sind durch bauliche- und passive Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Zum einen sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern vorrangig zu Außenfassaden zu orientieren, an denen zur Nachtzeit und zum anderen Fenster von Wohn- und Kinderzimmern zu Außenfassaden zu orientieren, an denen zur Tagzeit keine Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung verbleiben. Bei Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. der Immissionsgrenzwerte sind die Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Vorbauten) der schutzbedürftigen Räume so zu dimensionieren, dass die Anforderungen der DIN 4109 bezüglich der erforderlichen Schalldämmmaße erfüllt sind.

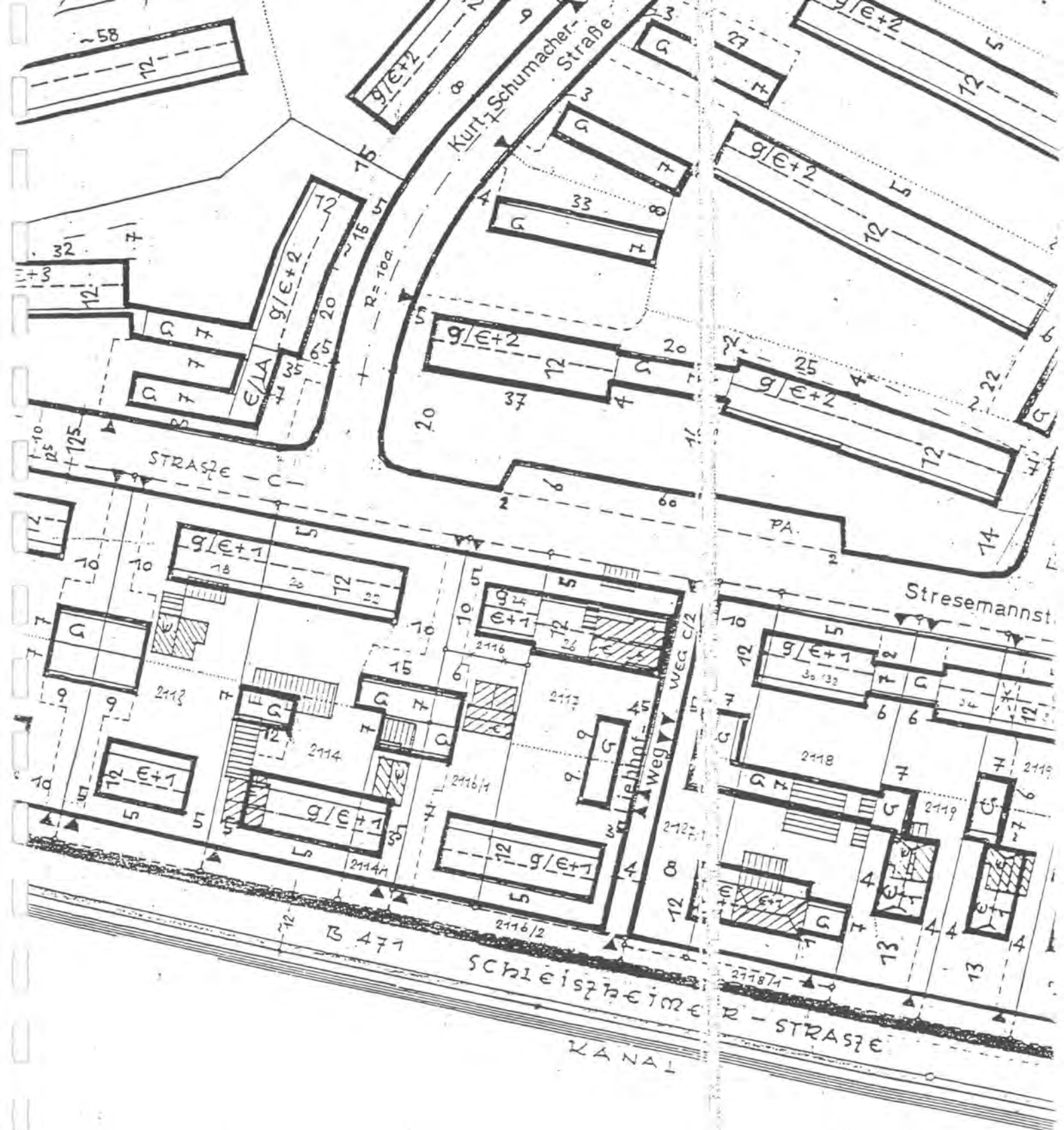
## Planungsstatistische Zahlen

Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	5.437
- davon öffentliche Verkehrsfläche	-
- davon öffentliche Grünfläche	-
- davon Nettobauland	5.437
<b>Grundflächen zulässig</b>	2.175
<b>Geschoßflächen zulässig</b>	5.437

Dachau, den 09.08.2000

Planfertiger

Stadtbauamt Dachau / Abt. Hochbau/Stadtplanung



• ZEICHENERKLÄRUNG

Anlage 1: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 2/62 vom 14.01.1964 (M = 1:1.000)



Anlage 2:

## Bebauungsplan Liebhofweg

### GRZ- und GFZ-Berechnung

Flurnummer	Fläche in m <sup>2</sup>	GR Gebäude 1* in m <sup>2</sup>	GR Gebäude 2* in m <sup>2</sup>	GRZ*	Vollgeschoße Gebäude 1	Vollgeschoße Gebäude 2	GF* in m <sup>2</sup>	GFZ*
2114/2	1183	380,0		0,32	2		760	0,64
2116	562	154,1		0,27	2		308,2	0,55
2117	1786	347,3	289,8	0,36	2	4	1853,8	1,04
2116/1	550	159,2		0,29	4		636,8	1,16
2114/1	349	89,9		0,26	4		359,6	1,03
2114	1007	285,7		0,28	4		1142,8	1,13
<b>Gesamt</b>	<b>5437</b>	<b>1416,2</b>	<b>289,8</b>	<b>0,31</b>			<b>5061,2</b>	<b>0,93</b>

\* erreichbar bei vollständiger Ausnutzung des Bauraums!

GF ohne Flächen in "Nicht-Vollgeschoßen"!

Die hier rechnerisch ermittelten Einzelwerte für GF und GFZ können mit der bestehenden Grundstücksstruktur nicht erreicht werden (GFZ max. = 1,0!)



### Festsetzungen durch Planzeichen

1. Maß der baulichen Nutzung  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse

### 2. Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze
- Baulinie

### 3. Verkehr

- Straßenbegrenzungslinie
- Grundstücksein- und -ausfahrt

### 4. Nebenanlagen

- Ga Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Garagen oder Gemeinschaftsgaragen einschl. Zufahrten

### 5. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

- SD Dachform: Satteldach
- GD Dachform: Einseitig geneigtes Dach
- FD Dachform: Flachdach (Terrasse)
- Firstrichtung
- Zu begrünende private Freifläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### Hinweise durch Planzeichen

- Flurstücksgrenze
- 2117 Flurnummer, z.B. 2117
- Vorhandenes Gebäude
- Vorschlag: Gebäude abzubauen
- 20 Hausnummer, z.B. 20
- Stresemannstr. Straßenname, z.B. Stresemannstraße
- 13.3 Längenmaß in Metern, z.B. 13,3 Meter
- Vorschlag: Standort für heimischen Laubbaum
- Vorschlag: Gebäude
- Außerhalb Geltungsbereich: Baubestand

Nutzung der Daten aus dem Amtlichen Geoinformationssystem (GRUBIS) der Bayerischen Vermessungsverwaltung

# BEBAUUNGSPLAN NR. 108/00 LIEBHOFWEG

## RECHTSVERBINDLICHE FASSUNG

gez.: dsa / 23.02.2000	
gea.: dsa / 09.08.2000	
<b>M 1:1.000</b>	
Bearbeiter: Sagmeister	Tel.: - 226
Datei: v:\bplan\bp10800\Planung CAD\BP108RV.dwg	

**GROSSE KREISSTADT DACHAU**  
 KONRAD-ADENAUER-STRASSE 2-6  
 85221 DACHAU  
 TELEFON (0 81 31) 75-0 TELEFAX (0 81 31) 75-1 60