

STADT DACHAU

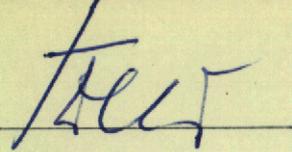
BEBAUUNGSPLAN Nr.7/67

für das Gebiet zwischen der Münchener Straße,
Bürgermeister-Krebs-Straße und Lessingstraße
in Dachau. (Flurstücke Nr.957·957/1·957/2·
961·962·962/1·963 Gemarkung Dachau).

Dachau, im Juli 1967

Planfertig:

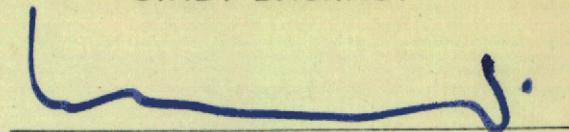
STADTBAUAMT:



(Treu)



STADT DACHAU:



(Dr. Reitmeier)
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde mit
Stadtratsbeschluß Nr. 227 vom
20.12.1967 als Satzung be-
schlossen. (§ 10 BBauG)

Dachau, den 15. MRZ. 1968

STADT DACHAU



(Dr. Reitmeier)
1. Bürgermeister

Die Reg. v. Obb. hat den Bebauungs-
plan mit RE vom 12.8.68 Nr. II/2
f-IV B 5 - 6102 DAH 8-2 gem. § 11
BBauG genehmigt.

Dachau, den 1.10.1968
STADT DACHAU



(Dr. Reitmeier)
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit der
Bekanntmachung rechtsverbind-
lich geworden. (§ 12 BBauG)

Tag der
Veröffentlichung: 23. AUG. 1968

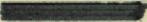
Dachau, den 18. SEP. 1968
STADT DACHAU

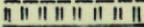
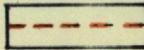


(Dr. Reitmeier)
1. Bürgermeister

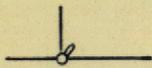
ZEICHENERKLÄRUNG:

A) Für die Festsetzungen:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baulinie
	Baugrenze
	Baugrenze für Tiefgaragen
	Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen)
	Straßenverkehrsflächen (innerhalb des Geltungsbereiches)
	Öffentliche Parkflächen
	Zahl der Vollgeschosse:
	Zwingend 1 Geschosß (erdgeschoßige Bebauung)
	Zwingend 2 Geschosse (E + 1 Vollgeschoß)
	Zwingend 3 Geschosse (E + 2 Vollgeschosse)
	Zwingend 5 Geschosse (E + 4 Vollgeschosse)
	Zwingend 7 Geschosse (E + 6 Vollgeschosse)

o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Auskragung
	Versorgungsanlage (Trafostation)
FD	Flachdach
SD	Satteldach / Dachneigung 25°
	Firstrichtung für Satteldächer
GA	Flächen für Garagenbauten (zugelassen Pult- und Flachdächer, max.Höhe 3,50 m)
TGA	Flächen für Tiefgaragen in- und ausserhalb von Bauwerken
	Rampe (nicht überdacht)
	Normale einspurige Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken oder Garagen
	Ein- oder Ausfahrten auf die gesamte Länge der Garagenanlage
12	Festsetzende Maße (rote Maßzahlen)
	Weitere Festsetzungen siehe Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 7/67

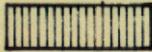
B) Für die Hinweise:



Bestehende Grundstücksgrenzen



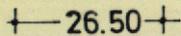
Vorhandene Wohngebäude



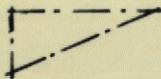
Vorhandene Nebengebäude

Fl.Nr. 957

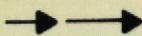
Flurstücksnummern



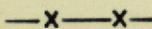
Vorhandene Maße (schwarze Maßzahlen)



Sichtdreiecke



Vorhandener Entwässerungskanal



Bereich der Baulinienfestsetzung in der Fassung
des Tekturplanes vom März 1955
(Festgesetzt mit RE. vom 30.9.1955 Nr. IV/5 -
13355 a 5 der Regierung von Oberbayern).

Geändert gemäß Stadtratsbeschluß Nr. 227 vom 20.12.1967



S a t z u n g

Bebauungsplan Nr. 7/67 der Stadt Dachau

Die Stadt Dachau erläßt als Satzung aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl.S.341), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl.S.161), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNutztVO) 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. 7/67

für das Gebiet zwischen der
Münchener Straße, Bürger-
meister-Krebs-Straße und
Lessingstraße

§ 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 BauNutztVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNutztVO ausgeschlossen.

§ 3

- (1) Tiefgaragen sind so anzulegen, daß diese vom gewachsenen Gelände bis Deckenoberkante eine Erddeckung von mindestens 0,50 m - 0,60 m erhalten. Das Gelände ist zu begrünen und zu bepflanzen und in diesem Zustand zu erhalten.
- (2) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNutzVO).

§ 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

Bauliche Anlagen, welche ins Grundwasser zu liegen kommen, sind gegen den höchsten Grundwasserstand durch eine wasserdichte Ausführung zu schützen.

§ 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

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.

§ 9

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird für die Bebauung entlang der Münchener Straße mit maximal 0,30 m über Gehsteigoberkante festgelegt.

§ 10

- (1) Einfriedungen sind in einheitlicher Gestaltung auszuführen. Zulässig sind Drahtzäune mit Heckenanpflanzung oder 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) Für die Grundstücke Fl.Nr. 957 und 957/2 ist eine Einfriedung entlang der Straßenbegrenzungslinie und innerhalb der anliegenden Vorgärten an der Bürgermeister-Krebs-Straße und an der Münchener Straße nicht gestattet (Verwaltungs- und Geschäftsbauten).
- (3) Zugangs- und Zufahrtstore in der Einfriedung sind so anzulegen, daß sie nicht nach der Straßenseite geöffnet werden können.
- (4) Außer den im Plan festgesetzten Einfahrten sind nur bei dringendem Bedürfnis ausnahmsweise weitere Einfahrten zulässig.

§ 11

- (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.

§ 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

Für Baugrundstücke werden nachstehende Mindestgrößen festgesetzt:

- a) bei 5-geschossiger Bebauung mindestens 1200 m².
- b) bei 3-geschossiger Bebauung mindestens 800 m².
- c) bei 2- und 1-geschossiger Bebauung mindestens 400 m².

Soweit vorhandene Grundstücke die Mindestgrößen nicht erreichen, bleiben diese unberührt.

§ 14

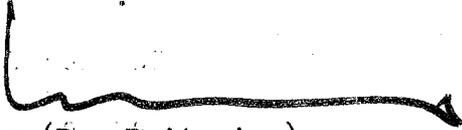
Die Baulinienfestsetzung an der Münchener Straße zwischen Fl.Nr. 956 1/4 und Fl.Nr. 966 1/4 und im sogenannten Neuängergebiet gemäß der Planung in der Fassung des Tekturplanes vom März 1955 (Bauausschußbeschuß der Stadt Dachau vom 17.3.1955 Nr. 175), genehmigt mit RE vom 30.9.1955 Nr. IV/5 - 13 355 a 5 der Regierung von Oberbayern, wird im Bereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

§ 15

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

Dachau, den 20. Dezember 1967

Stadtrat:



(Dr. Reitmeier)
1. Bürgermeister

1. Der Stadtrat Dachau hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung vom 20.12.1967 Nr. 227 als Satzung beschlossen (§ 10 BBauG).
2. Der Bebauungsplan wurde mit EntschlieÙung der Regierung von Oberbayern vom 12. 8. 1968 Nr. genehmigt.
II/2 f-IV B 5-6102 DAH 8 - 2
3. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung wurden ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Dachau - Dachauer Volksbote - vom 23. 8. 1968 Nr. 130 bekanntgemacht.

Tag der Veröffentlichung: 23. 8. 1968

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (§ 12 BBauG).

Dachau, den 18. 9. 1968

STADT DACHAU



(Dr. Reitmeier)
1. Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

Das zur Baulinienfestsetzung vorgesehene Gebiet liegt zwischen der Münchener Straße, Bürgermeister-Krebs-Straße und Lessingstraße und befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Für dieses Gebiet und die nähere Umgebung, im sogenannten Neuängergebiet, wurde bereits mit RE vom 30.9.1955 Nr. IV/5-13355 a 5 eine Bebauung gemäß Baulinienplan vom April 1954 rechtskräftig festgesetzt.

In der nächsten Umgebung sind entsprechend oben angeführtem Baulinienplan zwischenzeitlich dreigeschossige Wohnblöcke und zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser erstellt worden.

Neuerdings haben einige Grundstücksbesitzer und zwar die Allgemeine Ortskrankenkasse München für Fl.Nr. 957 Gem. Dachau, Ludwig Reischl für Fl.Nr. 957/2 Gem. Dachau und Engelbert Wiesböck für Fl.Nr. 963 Gem. Dachau Antrag auf Änderung oben angeführter Baulinienfestsetzung gestellt. Der durch die AOK und Herrn Ludwig Reischl anhand eines Vorentwurfes vorgelegte neue Bebauungsvorschlag sieht eine neuzeitliche, hohe und offene städtische Bebauung vor, welche von der früheren Baulinienfestsetzung stark abweicht. Die Stadt steht diesen städtebaulich wünschenswerten Änderungsvorschlägen grundsätzlich aufgeschlossen gegenüber und hat, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, mit Beschluß vom 11.4.1967 Nr. 125 die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG für oben angeführtes Teilgebiet beschlossen.

In der näheren Umgebung, wie z.B. entlang der gegenüberliegenden Seite der Münchener Straße (Westseite), drängt die städtebauliche Entwicklung ebenfalls zu einer Neuordnung des Gebietes, für das z.Zt. auch eine Bebauungsplanfestsetzung durchgeführt wird.

Das öffentliche Bedürfnis für die Durchführung des Verfahrens ist aus oben dargestellten Gründen gegeben.

Die AOK plant auf Fl.Nr. 957 Gem. Dachau die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes. Der Grundstücksbesitzer Ludwig Reischl hat in seinem Vorschlag entlang der Münchener Straße die Errichtung von erd- und zweigeschossigen Geschäftsbauten und entlang der Lessingstraße einen fünfgeschossigen Wohnblock vorgesehen. Auf Fl.Nr. 963 Gem. Dachau Ecke Münchener Straße - Lessingstraße (Wiesböck) wurde bereits eine Tankstelle errichtet.

Aus oben angeführten Planungen ergibt sich die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNutzVO und sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Satz 4 und 6 BauNutzVO (Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung) nicht zugelassen.

Um bei der vorgesehenen Bebauung für die Fl.Nr. 957 (AOK) und Fl.Nr. 957/2 (Ludwig Reischl) noch genügend Frei- und Grünflächen zu erhalten, wurden für diese Grundstücke seitens des Bauherren Tiefgaragen für Abstell- und Parkflächen vorgeschlagen und entsprechend diesen Wünschen festgesetzt.

Es ist den Grundstücksbesitzern bekannt, daß bei dem gegebenen hohen Grundwasserstand diese baulichen Anlagen ins Grundwasser zu liegen kommen und daher wasserdicht zu erstellen sind.

Hinsichtlich der Gebietsausweisung wurden bis auf die Flurnummern 962 und 962/1 nur die Grundstücke einbezogen, welche derzeit noch nicht bebaut oder für die aus städtebaulichen Gründen künftig bauliche Änderungen vorgesehen sind. Die östlich der Lessingstraße liegenden Grundstücke sind erst in den letzten Jahren entsprechend oben erwähnter Bauliniéfestsetzung bebaut worden, so daß hier Änderungen nicht zu erwarten und städtebaulich auch nicht notwendig sind.

Die zur Erschließung notwendigen Straßen einschließlich der Münchener Straße (B 304) sind bis auf einen geringen Grundstückserwerb an der Lessingstraße und Bürgermeister-Krebs-Straße im Teilausbau schon vorhanden, müssen aber noch den Verkehrsgegebenheiten angepaßt und entsprechend der Planung ausgebaut werden. Zur geordneten Erschließung dieses Gebietes sind daher noch der endgültige Ausbau der Münchener Straße, Bürgermeister-Krebs-Straße und der Lessingstraße und die Verlegung der Schmutzwasserkanalisation erforderlich. Hinsichtlich der Münchener Straße (B 304) darf auf die bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geführten Besprechungen bzw. auf die Abstimmung mit dem Straßenbauamt München und der Regierung von Oberbayern - Abteilung Tiefbau - (Träger öffentlicher Belange) Bezug genommen werden. Voraussetzung für die festgesetzte Bebauung ist die Regelung und Sicherung oben angeführter Erschließung (Straße, Kanalisation usw.).

Die durch die Bebauungsplanfestsetzung entstehende Auffüllung des Baugebietes mit ca. 70 WE und die Errichtung von Verwaltungs- und Geschäftsbauten ist auf die bereits vorhandenen sozialen, verwaltungstechnischen und kulturellen städtischen Einrichtungen nur von geringem Einfluß. Die Errichtung der AOK und der Dienststelle für den Vertrauensarzt liegen im öffentlichen Interesse. Die Errichtung weiterer Ladenbauten ist bei Durchführung der geplanten Wohnblöcke sowie auch für das weiter umliegende Wohngebiet notwendig.

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) Erstellung der Anlagen und Einrichtungen		
1. Straßenherstellung bzw. Endausbau einschließlich Straßentwässerung und Straßenbeleuchtung		
a) Münchener Straße	117.000,--	11.700,--
Anteil Staat	42.500,--	
b) Bürgermeister-Krebs-Straße	50.500,--	5.050,--
c) Lessingstraße	129.000,--	12.900,--
2. Kanalisation		
a) Münchener Straße	32.000,--	3.200,--
b) Bürgermeister-Krebs-Straße	20.000,--	2.000,--
c) Lessingstraße	65.000,--	6.500,--
3. Wasserversorgung (Hauptrohrstrang, Gesamtkosten) (Rückersatz Anschließerbeiträge 9.500,-- DM)	15.500,--	6.000,--
4. Stromversorgung (einschl. Trafostation)	154.000,--	
Erschließungskosten	625.500,-- =====	47.500,-- =====
B) Nachfolgelasten		
ca. 70 WE x 6.000,-- (Verwaltungsbauten nicht gerechnet, da diese zu den Nachfolgelasten gehören).	420.000,--	210.000,-- (= 50 %)
C) Unterhalt der Anlagen und Einrichtungen	jährl. ca.	5.000,--

Ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan bzw. ein weitergeltender Wirtschaftsplan ist für den Stadtberèich Dachau z.Zt. nicht gegeben. Der 1951 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 oben angeführte Gebiet war im Wirtschaftsplan als Baugebiet ausgewiesen und wird auch im neuen Flächennutzungsplan wieder als Wohnbaufläche aufgenommen.

Der Stadtrat hält deshalb die im § 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).

Dachau, den 20. 12. 1967
Stadtrat:



(Dr. Reitmeier)
1. Bürgermeister