

Dachau

GROSSE KREISSTADT DACHAU



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 181/21 „Seniorenwohnanlage Augsburgener Straße“

Stand 30.09.2021

Stadtbauamt Dachau
Abteilung Stadtplanung

In Kraft getreten am:

Präambel

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt

aufgrund der §§ 2 bis 4a sowie 9 und 10 Abs. 1 sowie dem § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG), in der jeweils am Tag der Bekanntmachung dieser Satzung gültigen Fassung,
diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Satzung ausgefertigt am

Dachau, den

Siegel

Florian Hartmann
Oberbürgermeister

INHALTSÜBERSICHT

A	<u>VERFAHRENSHINWEISE</u>	5
B	<u>PLANZEICHNUNG</u>	6
C	<u>FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</u>	7
1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung	7
2	Art der baulichen Nutzung	7
3	Maß der baulichen Nutzung	7
4	Überbaubare Grundstücksfläche	7
4.1	Baugrenzen	7
4.2	Nebenanlagen	7
4.3	Tiefgaragen und Stellplätze	8
5	Höhenentwicklung	8
5.1	Wandhöhen der Gebäude	8
6	Grünordnung	8
6.1	Bäume zu pflanzen	8
6.2	Öffentliche Grünflächen	9
6.3	Private Flächen, zu begrünen und zu bepflanzen	9
6.4	Oberflächenversiegelung	9
6.5	Dachbegrünung	9
6.6	Fassadenbegrünung.....	9
7	Abstandsflächen	10
8	Immissionsschutz	10

9	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)	10
9.1	Dachform.....	10
9.2	Dachaufbauten	10
9.3	Stellplatzanzahl	10
9.4	Einfriedungen	10
D	<u>HINWEISE</u>	11
1	Brandschutz	11
2	Grundwasser	11
3	Niederschlagswasser	11
4	Artenschutz	11
5	Pflanzliste	11
6	Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünung	12
7	Bodendenkmäler	12
8	Schutz von Pflanzenbeständen	12
9	Altlasten	12
10	Oberbodenschutz	12
E	<u>BEGRÜNDUNG</u>	13
1	Planungsrechtliche Situation	13
1.1	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	13
1.2	Vorhandenes Baurecht, Verfahren	13
2	Übergeordnete Planungen / planerische Ausgangslage	13
2.1	Ziele der Raumordnung	13
2.2	Entwicklung aus dem FNP	13
2.3	Angrenzende Bebauungspläne.....	13
2.4	Rahmenplanung Grün-Blau	13
2.5	Verkehrsentwicklungsplan	14
3	Ziele des Bebauungsplans	14
4	Beschreibung des Planungsgebiets	14
4.1	Lage und Größe	14
4.2	Bisherige Nutzung und Bebauung	14
4.3	Umgebung.....	15
4.4	Erschließung	15
4.5	Topographie	15
4.6	Boden und Wasserverhältnisse	15
4.7	Flora und Fauna	16
4.8	Denkmalschutz	16
4.9	Altlasten	17
4.10	Immissionsschutz	17
4.11	Klima	17
5	Planungskonzeption	18
5.1	Städtebauliche Konzeption	18
5.2	Grünordnung	18
6	Begründung der textlichen Festsetzungen	19
6.1	Art der baulichen Nutzung	19
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
6.3	Höhenentwicklung	20
6.4	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	21
6.5	Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten	21
6.6	Grünordnung und Bodenschutz	22
6.7	Abstandsflächen	24

6.8	Immissionsschutz	24
7	Begründung der örtlichen Bauvorschriften (Art. 81 BayBO).....	25
7.1	Gestaltung	25
8	Städtebauliche Daten / Flächenbilanz.....	26
9	Natur- und Umweltschutz	26
9.1	Eingriff in Natur und Landschaft.....	26
9.2	Besonderer Artenschutz	26
9.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	27
10	Brandschutz/ Feuerwehr.....	27
11	Erschließung des Baugebietes.....	27
11.1	Verkehrerschließung.....	27
11.2	Ver- und Entsorgung.....	28
12	Kosten	28
F	<u>DIN-NORMEN.....</u>	<u>29</u>

A VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 24.02.21 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 181/21 „Seniorenwohnanlage Augsburg Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom..... hat in der Zeit vom..... bis..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom..... bis..... stattgefunden.
4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am wurde der Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan in der Fassung vomals Satzung beschlossen.

Dachau, den

Siegel

Florian Hartmann
Oberbürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Dachau, den

Siegel

Florian Hartmann
Oberbürgermeister

B PLANZEICHNUNG

siehe Anlage Plan



Geodatenbasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

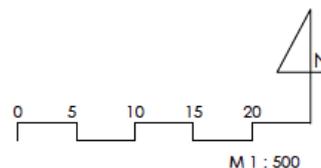
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 181/21 "Seniorenwohnanlage Augsburg Straße"

Flurnummer 597; 597/1

VORENTWURF

Stand 18.10.2021

Planstand	Datum
Vorentwurf	18.10.2021
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Entwurf	
Auslegungsbeschluss	
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	



PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

DIPL. - ING. J. BAUER
ARCHITEKTEN
Klugstrasse 158
80637 München

VORHABENTRÄGER:

THE FLAG
Residential Services GmbH
Listertalstraße 73 | 57439 Attendorn

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

Für das Plangebiet an der Augsburgstr. wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung erlassen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung vom 03.09.2021 und diesem Satzungstext.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur ein solches Vorhaben zulässig, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet gem. § 12 Abs. 3a BauGB.

2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO) „Seniorenwohnanlage“ festgesetzt. Es dient der Errichtung einer Wohnanlage für Senioren mit Tiefgarage.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind auch folgende, mit der Hauptnutzung in Verbindung stehende Anlagen und Einrichtungen zulässig: Verwaltungs-, Technik-, Lager- und sonstige untergeordnete Nebenräume, ein Multifunktionsraum, Freiflächen, eine Cafeteria mit Terrasse, Gemeinschaftsräume, Dachterrassen, oberirdische Stellplätze sowie eine Tiefgarage.

3 Maß der baulichen Nutzung

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundfläche darf durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,85 überschritten werden.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m und durch private Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden.

Die nördliche und östliche Baugrenze im Bereich des Kopfbaus darf durch eine Terrassenfläche für ein Café/ eine Cafeteria mit einer maximalen Größe von 70 m² bis zu einer maximalen Tiefe von 5,0 m überschritten werden.

Für technisch erforderliche Bauteile der Fassadenbegrünung ist eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze im Bereich des Kopfbaus bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

~~Die Baugrenze darf im Norden Richtung Augsburg Str. durch verglaste Loggien auf einer Länge von maximal 13,0 m bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m überschritten werden.~~

4.2 Nebenanlagen

Außerhalb der Baugrenzen sind zulässig:

- Nebenanlagen, die der Freiflächengestaltung dienen, wie z.B. Belagsflächen, Beleuchtung, Sitzelemente oder feste Möblierungen und Freizeitgeräte
- Aufstellflächen für die Feuerwehr
- Be- und Entlüftungsanlagen sowie Lichtschächte für die Tiefgarage bzw. das Untergeschoss

4.3 Tiefgaragen und Stellplätze

In dem Sondergebiet sind die Kfz-Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage zu errichten. Hiervon ausgenommen sind zwei oberirdische Besucherstellplätze sowie ein oberirdischer behindertengerechter Stellplatz.

Die oberirdischen Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb des Bauraums und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Über die gemäß Planzeichnung festgesetzten Zu- und Ausfahrtsbereiche hinaus sind keine weiteren Zu- und Ausfahrten zulässig.

5 Höhenentwicklung

5.1 Wandhöhen der Gebäude

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen beziehen sich auf folgende Höhenkoten:

Maximale Wandhöhe 26,0 m:	489,0 m ü. NHN
Maximale Wandhöhe 7,0 m; 10,0 m und 13,0 m:	490,0 m ü. NHN

Bei Herstellung von nutzbaren Dachgärten bzw. Dachterrassen dürfen die Wandhöhen durch erforderliche Absturzsicherungen um bis zu 1,20 m überschritten werden.

Die festgesetzten Wandhöhen dürfen durch technisch notwendige Dachaufbauten um bis 3,0 m überschritten werden. Dies gilt nicht für den Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 26,0 m, hier ist eine Überschreitung für eine Aufzugsüberfahrt um bis zu 1,0 m zulässig.

Für technisch erforderliche Bauteile der Fassadenbegrünung ist eine Überschreitung der Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung im Bereich des Kopfbaus (WH 26 m) bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

6 Grünordnung

6.1 Bäume zu pflanzen

Innerhalb des Geltungsbereichs ist südlich des Gebäudes mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Bei Pflanzung von Bäumen 1. Wuchsordnung in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,50 m vorzusehen. Bei Pflanzungen auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,00 m vorzusehen. Bei Pflanzung von Bäumen 2. und 3. Wuchsordnung in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 12 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,00 m vorzusehen. Bei Pflanzungen auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 0,80 m vorzusehen.

Zu pflanzende Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:

- Laubbäume 1. Wuchsordnung (Endwuchshöhe größer 20 m): Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm
- Laubbäume 2. Wuchsordnung (Endwuchshöhe 10-20 m): Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm
- Laubbäume 3. Wuchsordnung (Endwuchshöhe bis 10 m): Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm
- Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14-16 cm
- Sträucher: versetzte Sträucher 60-100 cm
- Kletterpflanzen: 2 x verpflanzt mit Topfballen

Ausnahmsweise sind überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird. Geeignete technische Maßnahmen sind Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller), die die Bäume vor Anfahrtschäden und Verdichtung schützen.

6.2 Öffentliche Grünflächen

Die gem. A.6.1 festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als Rasenfläche mit den bestehenden Einzelbäumen zu erhalten.

6.3 Private Flächen, zu begrünen und zu bepflanzen

Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume, Sträucher, Kletterpflanzen und Dachbegrünungen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen gem. C.6.1 zu entsprechen.

Die gem. B. 6.2 als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind zu maximal 75 % als Rasen- oder Wiesenfläche und zu mindestens 25 % mit bienen- und insektenfreundlichen, blütenreichen Stauden- und Strauchpflanzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

In den gem. B. 6.2 zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind Anlagen gem. Punkt C.4.2 dieser Satzung bis zu einem Flächenanteil von maximal 25 % zulässig.

6.4 Oberflächenversiegelung

Wege und Erschließungsflächen, Freibereiche für die private Nutzung, Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich mit wasserdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen.

6.5 Dachbegrünung

Auf den Dächern der Gebäudeteile mit Wandhöhe 10m und 13 m ist auf mindestens 50 % der Fläche eine Dachbegrünung herzustellen. Mindestens 20 % der zu begrünenden Dachfläche sind als intensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Gesamtschichtdicke von mindestens 40 cm herzustellen.

Die übrigen 80 % der zu begrünenden Dachfläche sind extensiv zu begrünen. Für die extensive Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Die extensive Dachbegrünung ist als artenreiche Kraut-Gras-Sedum-Vegetation für Wildbienen und Schmetterlinge mit hohem Wildkräuteranteil und untergeordneten Sedumanteilen zu entwickeln.

Die intensiven und extensiven Dachbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Flächen für notwendige technische Dachaufbauten gem. Ziff. 9.2 sind innerhalb der Flächen für die extensive Dachbegrünung zulässig.

6.6 Fassadenbegrünung

Die Fassade des Kopfbaus im östlichen Bereich des Geltungsbereichs ist ab dem 1. Stockwerk zu begrünen. Für die Fassadenbegrünung sind dauerhafte rankende oder schlingende Kletterpflanzen zu verwenden. Die Artenauswahl muss sich an der jeweiligen Exposition orientieren. Zur Ermöglichung einer ausreichenden Belichtung und für die Zugänglichkeit von Rettungsfenstern ist die Ausparung von Teilbereichen in der Fassadenbegrünung zulässig.

Die festgesetzte Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

7 Abstandsflächen

Für den Bereich mit einer zulässigen Wandhöhe von 26,0 wird an der nördlichen Baugrenze zur Augsburgener Straße eine Abstandsflächentiefe von 0,5 H und an der südlichen Baugrenze zum Breitenauer Weg eine Abstandsflächentiefe von 0,35 H festgesetzt.

In allen übrigen Bereichen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,8 H.

8 Immissionsschutz

An allen Fassaden ist für zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume der Einbau einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung vorzusehen. Ausnahmen sind möglich, wenn durch vorgesezte geschlossene Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten, Prallscheiben oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern dauerhaft ein Beurteilungspegel von 49 dB(A) nachts eingehalten wird.

Passive Schallschutzmaßnahmen

An den in dem Planauszug 1 (Fassaden, an denen der maßgebliche Außenlärmpegel in Höhe von $L_a=61$ dB(A) erreicht oder übertroffen wird) mit schwarzer Dreieckslinie gekennzeichneten Fassadenabschnitten wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel in Höhe von $L_a = 61$ dB(A) erreicht oder überschritten. An diesen ist ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach Maßgabe der DIN 4109-1:2016 zu führen.

An den in dem Planauszug 2 (Fassadenabschnitte, an denen die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung erreicht oder überschritten werden: $L_r \geq 70$ dB(A) tags oder $L_r \geq 60$ dB(A) nachts.) mit roter Dreieckslinie gekennzeichneten Fassadenabschnitten wird ein Beurteilungspegel in Höhe von 60 dB(A) nachts erreicht oder überschritten. An diesen sind Fenster von zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nur zulässig, wenn der Raum zusätzlich ein Fenster zu einer leiseren Fassade (Beurteilungspegel nachts < 60 dB(A)) aufweist. Ausnahmen sind möglich, wenn durch vorgesezte, geschlossene Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten, Prallscheiben oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern dauerhaft ein Beurteilungspegel von 49 dB(A) nachts eingehalten wird.

9 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

9.1 Dachform

Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von bis zu 5° zulässig.

9.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten einschließlich technischer Anlagen dürfen höchstens 20 % der Dachfläche einnehmen. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Diese sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Die Kombination kann flächenmäßig übereinander oder flächenmäßig getrennt erfolgen. Im Falle einer flächenmäßig getrennten Anordnung dürfen die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie maximal 50 % der gem. textlicher Festsetzung C.6.5 extensiv zu begrünenden Dachflächen einnehmen.

Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen Höhe von ~~31,00~~ 40 m zulässig. Sie sind auf der Dachfläche zusammenzufassen und einzuhausen und jeweils mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.

9.3 Stellplatzanzahl

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Großen Kreisstadt Dachau sind 26 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage und 3 Stellplätze oberirdisch herzustellen.

9.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind offen ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 8 cm und einer Höhe von maximal 1,40 m zulässig.

D HINWEISE

1 Brandschutz

Auf die Beachtung der Artikel 5 und 31 der bayerischen Bauordnung in Verbindung mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird hingewiesen.

2 Grundwasser

Sollten Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

3 Niederschlagswasser

Tiefer liegende Gebäudeteile und Lichtgräben sind gegen eindringendes Niederschlagswasser zu schützen. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von 10 cm gegenüber der angrenzenden Straßenfläche auszubilden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

4 Artenschutz

Maßnahme V1: Um die Verletzung und Tötung von Vögeln sowie deren Entwicklungsformen zu vermeiden, sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sämtliche Gehölze im Planungsgebiet nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 29. Februar eines Jahres zu entfernen. Gleiches gilt für den Abriss der Gebäude.

Maßnahme V2: Um Vogelschlag an Glasfassade und transparenten Lärmschutzwänden zu vermeiden sind an Glasflächen ab einer Größe von 4 m² vogelschlagsichere Maßnahmen zu treffen. Wesentlich dabei ist, dass die Gläser entspiegelt sind und maximal 10 % Außenreflexionsgrad haben. Damit wird verhindert, dass sich die umgebende Landschaft, der Himmel oder Gehölze darin spiegeln und Vögel die Glasscheibe als solche nicht mehr erkennen können. Eine weitere wirksame Möglichkeit dies zu erreichen, ist während der Herstellung dezente Muster in die Scheiben einzubringen (z.B. mit Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck). Dort wo es sich um die reine Außenfassade handelt und kein Durchblicken von Innen vorgesehen ist, wären halbtransparente Materialien denkbar (z.B. Milchglas, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas, Glasbausteine). Es wird auf das Maßnahmenblatt „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des LfU verwiesen.

Maßnahme V3: Im zukünftigen Baugebiet und während der Baumaßnahmen sollten ausschließlich fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel, wie z.B. LED-Leuchten unter 3000 Kelvin, Amber-LEDs unter 2200 Kelvin oder Natriumdampflampen genutzt werden. Die Beleuchtung sollte auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden. Es sollten nach oben abgeschirmte, zielgerichtete Beleuchtungsmittel installiert werden.

5 Pflanzliste

Große Laubbäume (1. Wuchsordnung)

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Mittlere Laubbäume (2. Wuchsordnung)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Carpinus betulus Hainbuche

Kleine Laubbäume (3. Wuchsordnung)

<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Pyrus domestica</i>	Kultur-Birne
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnliche Schneeball

Darüber hinaus sind weitere, standortgerechte, vorzugsweise einheimische Bäume und Sträucher zulässig.

6 Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünung

Einsatz von: Adonisröschen, Behaarter Günsel, Kugel-Lauch, Färberkamille, Färbermeister, Kalkaster, Ochsenauge, Silberdistel, Skabiosen-Flockenblume, Wirbeldost, Schwarzer Geißklee, Purpurgeißklee, Natternkopf, Ysop, Pechnelke, Sandfingerkraut, Große Braunelle, Steppensalbei, Milder Mauerpfefter, Purpur-Fetthenne, Gewöhnlicher Thymian

7 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt, ein Vorkommen kann allerdings nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, in München anzuzeigen.

8 Schutz von Pflanzenbeständen

Bei Baumaßnahmen wird auf die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen), die RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren) sowie die ZTV Baumpflege hingewiesen.

9 Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit der hier zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

10 Oberbodenschutz

Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellen Fassung ist zu beachten.

E BEGRÜNDUNG

1 Planungsrechtliche Situation

1.1 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Die Vorhabenträgerin THE FLAG Residential Services GmbH beabsichtigt an der Augsburgener Straße auf dem Flurstück Nr. 597 den Neubau einer Seniorenwohnanlage mit Tiefgarage. Für das Vorhaben liegt bereits eine konkrete Planung vor.

Auf Antrag der Vorhabenträgerin soll für das genannte Flurstück ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Zur Sicherung des dort vorhandenen Baumbestands wird das östlich angrenzende Flurstück mit der Nr. 597/1 mit in den Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans aufgenommen.

1.2 Vorhandenes Baurecht, Verfahren

Für das Planungsgebiet besteht kein gültiger Bebauungsplan. Das Planungsgebiet ist demnach als unbeplanter Innenbereich gemäß §34 BauGB einzustufen. Nach § 34 BauGB ist das geplante Vorhaben allerdings nicht genehmigungsfähig. Dies erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan Nr. 181/21 „Seniorenwohnanlage Augsburgener Straße“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt, da es sich bei der Planung bereits um ein konkretes Vorhaben handelt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB, als Maßnahme der Innenentwicklung, aufgestellt. Die maximal zulässige Grundfläche des Vorhabens liegt mit ca. 1.350 m² deutlich unterhalb des Grenzwertes gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Darüber hinaus sieht die Planung kein vorprüfungspflichtiges Vorhaben i.S. der Anlage 1 zum UVPG vor und es finden keine Eingriffe in FFH- oder Vogelschutzgebiete statt. Eine Umweltprüfung sowie eine Ausgleichsbilanzierung müssen demnach nicht durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 597 und Nr. 597/1.

2 Übergeordnete Planungen / planerische Ausgangslage

2.1 Ziele der Raumordnung

Die Raumstrukturkarte des Regionalplans stellt Dachau als Mittelzentrum im Verdichtungsraum (Stadt- Umlandbereich) München dar. Darüber hinaus ist das Planungsgebiet als Hauptsiedlungsbereich gekennzeichnet, der für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

Regionale Grünzüge oder Trenngrün sind durch die Planung nicht betroffen.

2.2 Entwicklung aus dem FNP

Im Flächennutzungsplan wird das Planungsgebiet im westlichen Bereich als Reines Wohngebiet, im östlichen Teilbereich als Grünfläche dargestellt. Die Planung des Vorhabens sieht für das Planungsgebiet die Errichtung einer Wohnanlage für Senioren mit Tiefgarage vor. Das geplante Vorhaben wäre zwar nach der Art der Nutzung, nicht jedoch in der angestrebten baulichen Dichte im Reinen Wohngebiet zulässig.

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3 Angrenzende Bebauungspläne

Nordwestlich des Planungsgebiets grenzt der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 71/94 „Ziegelstadelacker“ an. Darüber hinaus grenzt südöstlich des Planungsgebiets der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129/03 „Nördlich Landratsamt“ an.

2.4 Rahmenplanung Grün-Blau

Die Rahmenplanung Grün-Blau (Stand 2009) benennt Entwicklungsziele und Maßnahmen für Grünflächen und Gewässer im gesamten Stadtgebiet. Der östliche Teilbereich des Planungsgebiets ist

als bestehende Grünfläche dargestellt. Diese Fläche wird im Bebauungsplan weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt, sodass deren Erhalt weiterhin gesichert ist.

2.5 Verkehrsentwicklungsplan

Seit 2006 gibt es den Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dachau, in dem die Stadt eine Vielzahl von übergreifenden, aber auch räumlich bzw. thematisch begrenzten Verkehrsuntersuchung Bedarfe und Möglichkeiten verkehrsinfrastruktureller Ausbaumaßnahmen hat prüfen lassen.

In dem Verkehrsentwicklungsplan sind für die Augsburgener Straße (verläuft nördlich des Planungsgebiets) sind vor allem Lückenschließungen des Radwegenetzes zur Vervollständigung der Hauptradwegerouten vorgesehen. Darüber hinaus gilt der Bau eines Kreisverkehrs an der Augsburgener Straße (St 2047) als Voraussetzung für die Realisierung der Baugebiete Uldinger Weiher und Amperkliniken.

3 Ziele des Bebauungsplans

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche sowie grünordnerische Ziele umgesetzt werden:

- Städtebauliche Neuordnung des Planungsgebiets
- Betonung einer wichtigen Entwicklungsachse im Stadtgebiet
- Städtebauliche Dominante durch markantes Gebäude (besondere architektonische Gestaltung des Kopfbaus inklusive Fassadenbegrünung)
- Räumliche Fassung der prägnanten Straßenkreuzung Augsburgener Straße / Bürgermeister-Zauner-Ring
- Schaffung von sozialer Infrastruktur durch eine Seniorenwohnanlage mit öffentlich zugänglichem Café/ Cafeteria
- Gestaltung eines öffentlichen Vorplatzes
- Sicherstellen des Einfügens des Vorhabens bezüglich seiner Höhenentwicklung in die Umgebung durch stufenweise Anpassung (nach Westen) an die angrenzenden Gebäudehöhen
- Milderung des „urban heat“-Effekts durch Fassaden- und Dachbegrünung
- Erhalt und Schutz des Baumbestandes auf dem städtischen Grundstück FINr. 597/1
- Gestaltung von qualitativ hochwertigen, gut durchgrüntem Freibereichen für die BewohnerInnen der Seniorenwohnanlage
- Berücksichtigung des Artenschutzes

4 Beschreibung des Planungsgebiets

4.1 Lage und Größe

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Bereich von Dachau an der Augsburgener Straße. Es wird an der Nord-Ost Seite durch die Kreuzung Augsburgener Straße mit dem Bürgermeister Zauner-Ring sowie im Westen durch das angrenzende Flurstück Nr. 596 begrenzt. Südlich des Planungsgebiets liegt das Finanzamt und nördlich die Polizeiinspektion. Im Westen grenzen Wohnhäuser an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Flurnummern 597 und 597/1. Das Flurstück FINr. 597 ist in privatem Eigentum, das Flurstück FINr. 597/1 ist im Besitz der Stadt Dachau. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,24 ha.

4.2 Bisherige Nutzung und Bebauung

Im Osten des Planungsgebiets befinden sich die Anlagen einer nicht mehr betriebenen Tankstelle mit dem Verkaufsbauwerk sowie der Überdachung der nicht mehr vorhandenen Zapfsäulen.

Richtung Westen grenzt ein zweigeschossiges Gebäude mit einem eingeschossigen Anbau an. Im Süd-Westen des Planungsgebiets ist ein eingeschossiges Wohnhaus errichtet. Das zweigeschossige Gebäude hat ein Walmdach, der Anbau sowie das Wohnhaus jeweils ein Satteldach.

Aufgrund der aktuellen Nutzung als „Auto Salon Dachau ASD“ ist das Erscheinungsbild stark durch viele auf dem Gelände stehenden KFZ-Fahrzeuge (PKWs) geprägt. Darüber hinaus weist das Planungsgebiet insgesamt einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Lediglich im Osten sowie im Bereich der südlichen Grenze des Planungsgebiets bestehen wenige Grünstrukturen.

4.3 Umgebung

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Wohngebiet. Die Umgebung ist entsprechend durch Wohnnutzung geprägt.

Gegenüber dem Planungsgebiet, nördlich der Augsburger Straße, liegt die Polizeiinspektion. Diese befindet sich in einem dreigeschossigen Gebäude mit Nord-Süd-Ausrichtung. Die Augsburger Straße wird beidseitig von Grünstreifen mit Bäumen flankiert.

Südlich des Planungsgebiets liegt das Finanzamt Dachau. Das Gebäude hat drei Geschosse + Dach, die Dachform ist eine Kombination aus Sattel- und Walmdach.

Zwischen dem Finanzamt und dem Planungsgebiet verläuft ein autofreier Teil des Breitenauer Wegs, der in diesem östlichen Bereich eine Wegeverbindung für Fuß- und Radverkehr darstellt.

Die westlich angrenzende Wohnbebauung besteht aus eingeschossigen Reihenhäusern mit Dachgeschoss, deren Struktur als kleinmaßstäblich beschrieben werden kann.

4.4 Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die Augsburger Straße (St 2047), die in den Bürgermeister-Zauner-Ring mündet, direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Für den Fuß- und Radverkehr besteht eine Wegeführung auf beiden Straßenseiten. Unmittelbar östlich neben dem Planungsgebiet besteht eine Querungsmöglichkeit über die Augsburger Straße (Signalanlage), weiter südlich kann der Bürgermeister Zauner-Ring gequert werden.

ÖPNV

Unmittelbar nördlich des Planungsgebiets liegt, an der Augsburger Straße, die Bushaltestelle „Dachau, Polizei“. Diese wird beidseitig von den Buslinien 704, 705, 706 und 722 angefahren.

Ca. 200 m südlich des Planungsgebiets liegt die Bushaltestelle „Dachau, Landratsamt“, welche ebenfalls beidseitig angefahren wird. Hier verkehren die Buslinien 720 und 721.

Die genannten Bushaltestellen liegen in fußläufiger Entfernung, sodass das Planungsgebiet gut über den ÖPNV erschlossen ist.

4.5 Topographie

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit nach Ssymank Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten. Es fällt um ca. 2,50 m von Nordwesten nach Südosten ab. Die Höhenlage variiert dabei zwischen ca. 490,2 m ü NHN im Nordwesten an der Augsburger Straße und ca. 487,8 m ü NHN im südöstlichen Bereich am Bürgermeister-Zauner-Ring (Quelle: Bayernatlas). Im Bereich der ehemaligen Tankstelle wurde das Gefälle ausgeglichen, sodass es nur noch ein geringes Gefälle nach Südosten besitzt.

4.6 Boden und Wasserverhältnisse

Laut Übersichtsbodenkarte liegt das Planungsgebiet innerhalb von besiedelten Flächen mit anthropogen überprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad < 70 %. Das Planungsgebiet kann generell in zwei Bereiche eingeteilt werden: Das Wohngebäude mit angrenzendem Gartenbereich Richtung Finanzamt sowie die Hallen der Kfz-Werkstatt und Tankstelle entlang der Augsburger Straße. Für den Bereich der Tankstelle liegt bereits ein Bericht zur Dokumentation des Ist-Zustands auf dem Grundstück Augsburg Str. 63a, erarbeitet durch das Büro für Umweltfragen GmbH, vor (Stand: 20.05.2019).

Des Weiteren wurde ein Geotechnischer Bericht und eine Orientierende Altlastenuntersuchung (21.04.2021) für den restlichen Bereich durch das Baugrundinstitut KD GEO | CZESLIK HOFMEIER+PARTNER durchgeführt. Hier liegt das Grundstück im Norden im Bereich der Tertiärböden der Oberen Süßwassermolasse (OSM) sowie im Süden im Bereich von quartären Talfüllungen. Die quartären Talfüllungen liegen im Planungsgebiet als bindige Böden vor. Die tertiären Böden der OSM können sowohl sandig als auch tonig ausgebildet sein.

Im Bereich des Baugebietes ist in relevanter Tiefe innerhalb der Tertiärböden kein geschlossener Grundwasserhorizont vorhanden. Innerhalb der Tertiärböden sind jedoch auf unterschiedlichen Horizonten Schichtwasserhorizonte zu erwarten, die sich in stärker sandigen Böden auf stärker bindigen Ablagerungen ausbilden können.

Die Untersuchungsergebnisse lassen einen durchgängigen Grundwasserhorizont in den Tertiärsanden ab ca. 11 m unter Gelände erwarten.

Die erkundeten Deckschichten sind nach DIN 18310 als schwach bis sehr schwach durchlässig zu bezeichnen. Eine planmäßige Versickerung in diesen Böden ist nicht möglich.

4.7 Flora und Fauna

Das Planungsgebiet ist entlang der Augsburgener Straße im Bereich der Gebäude (Wohnhaus, Kfz-Werkstatt, Tankstelle) komplett versiegelt. Im rückwärtigen Bereich befindet sich der Gartenbereich vom Wohnhaus, der durch eine über 2 m hohe Hecke abgeschirmt wird. Im Grünbereich hinter den Gebäuden, der hauptsächlich gärtnerisch (hauptsächlich artenarmer Vielschnitttrassen) angelegt ist, finden sich Gehölzarten, wie z.B. gewöhnliche Fichte, Vogelkirsche sowie ein Apfelbaum. Im Bereich hinter der Tankstelle befindet sich ein dichter Baum- und Strauchbestand aus nicht heimischen und heimischen Gehölzarten, wie z.B. Spitzahorn, Blaufichte, Vogelkirsche, Hänge-Forsythie, Büschelrose und Blutroter Hartriegel.

Das angrenzende städtische Grundstück mit der Flurnummer 597/1, das ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs liegt, ist zu 100 % begrünt sowie mit zwei großen Hänge-Birken bestanden. Diese Gehölze sollen in der weiteren Planung erhalten bleiben.

Im Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Biotop. Folgende kartierte Biotop befinden sich in der weiteren Umgebung des Planungsgebiets:

- Nr. 7734-0038 „Hecke nördlich Udlding“, ca. 490 m südwestlich,
- Nr. 7734-0037 „Laubwald am Schloßberg, ca. 565 m südlich,
- Nr. 7734-0039 „Laubwald auf Erhebung im Stadtteil Udlding“, ca. 730 m südlich,
- Nr. 7734-1014 „Mädesüß-Hochstaudenflur und Rohrglanzgras-Röhricht entlang des verbauten und begradigten Webelsbaches in Webling“, ca. 750 m nördlich.

Des Weiteren liegt es in keinem internationalen oder nationalen Schutzgebiet.

Zur Ermittlung des tatsächlichen und potenziellen Vorkommens gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und möglicher Auswirkungen des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (09.09.2020, Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH) durchgeführt.

Nach einer Bestandsaufnahme vor Ort besitzen die Gebäude überwiegend ein Satteldach bzw. ein Walmdach, die ehemalige Tankstelle im Osten des Planungsgebiets ein Flachdach. Der Dachstuhl aller im Planungsgebiet vorhandenen Gebäude ist für die Wohnnutzung ausgebaut. Für gebäudebrütende Fledermaus- oder Vogelarten bieten die Gebäude wenig bis kein Potenzial. (siehe Kap. 9.2)

Im gesamten Planungsgebiet wurden keine Baumhöhlen festgestellt.

4.8 Denkmalschutz

Laut Bayernatlas sind innerhalb des Planungsgebiets sowie in dessen direkten Umfeld keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

In ca. 200 m Entfernung östlicher Richtung, befindet sich ein Baudenkmal (Waschhaus, syn. Waschküche) mit Aktennummer D-1-174-115-204 sowie in ca. 250 m Entfernung ein Bodendenkmal (Untertägige spätmittelalterliche frühneuzeitliche Siedlungsteile der nördlichen Markterweiterung von Dachau) mit der Aktennummer D-1-7734-0140.

Die benannten Bau- und Bodendenkmäler wirken sich auf Grund ihrer Lage nicht auf die Planung aus.

4.9 Altlasten

Im Altgutachten von Oktober 2003 der HPC Harress Pickel Consult AG Harburg wurde festgestellt, dass im Untersuchungszeitpunkt keine Verunreinigungen des Bodens bzw. der Bodenluft vorlagen. Zur Untersuchung von möglichen tankstellenspezifischen Untergrundverunreinigungen wurde im Februar 2019 das BfU – Büro für Umweltfragen GmbH (Gauting) eine Bestandsaufnahme des IST-Zustands beauftragt. Der „Bericht zur Dokumentation des IST-Zustands auf dem Grundstück Augsburg Str. 63A in 85221 Dachau“ liegt vor.

Gemäß diesem Gutachten zeigen die entnommenen Bodenluftproben in Bezug auf BZX-Konzentration leichte Überschreitungen des Hilfwerts 2 (BP2), was ein Hinweis auf einen vergangenen Schaden darstellen könnte. Darüber hinaus wurde an drei weiteren Bohrpunkten (BP8, BP10, BP12) der Hilfwert 1 für die BTX-Konzentration überschritten, jedoch teilweise nur geringfügig.

Für die untersuchten Bodenproben wurden keine erhöhten MTBE- und BTX-Gehalte über dem Hilfwert 1 festgestellt. Des Weiteren wurde für drei Bodenprobenpunkte erhöhte MKW-Gehalte von 200mg/kg bis 370 mg/kg TR aufgefunden, die den Hilfwert 1 geringfügig überschreiten. Es kann allerdings davon ausgegangen werden, dass der anstehende Schluff eine Sperre im tieferliegenden Untergrund darstellt und somit keine unmittelbare Gefahr für das Grundwasser besteht.

Zusammenfassend kann aufgrund der Oberflächenversiegelung in diesen Bereichen sowie dem Rückhaltevermögen des Bodens bzgl. der Schutzgüter Boden, Bodenluft und Grundwasser aus gutachterlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf abgeleitet werden. Im Zuge von künftigen Erdbauarbeiten sind die ermittelten Konzentrationen abfallrechtlich zu beachten. Die vermuteten Verunreinigungen im Bereich des VK-Tanks im Osten des Grundstücks sollen bei zukünftigen Aushubarbeiten entsprechend entfernt, untersucht und entsorgt werden. Für detaillierte Informationen wird auf den „Bericht zur Dokumentation des IST-Zustands auf dem Grundstück Augsburg Str. 63A in 85221 Dachau“ verwiesen.

Sollten bei den Aushubarbeiten weitere optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Über das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit keine Erkenntnisse vor. Entsprechende Untersuchungen sind im Rahmen des Bauvollzugs durchzuführen.

4.10 Immissionsschutz

Schallimmissionen

Das Planungsgebiet ist den Verkehrsgeräuschimmissionen der Augsburg Str. und des Bürgermeister-Zauner-Rings ausgesetzt. Darüber hinaus verursacht auch die Nutzung der Seniorenwohnanlage Geräuschimmissionen. Zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Schallimmissionsschutzes wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Januar 2021, Müller-BBM) durchgeführt. (siehe Kap. 6.8 Immissionsschutz)

Betriebsbereiche gem. § 3 Nr. 5a BImSchG

Im Umfeld des Planungsgebiets ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2010/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

4.11 Klima

Für das Stadtgebiet von Dachau liegt eine Stadtklimaanalyse aus dem Jahr 2018 vor. In dem Gutachten werden die Flächen des Bebauungsplans als Siedlungsraum mit einem nächtlichen Wärmeinseleffekt beschrieben. Hier liegt die Temperaturabweichung gegenüber von Grün- und Freiflächen bei > 3-4 Kelvin. Des Weiteren liegt das Planungsgebiet laut Klimaanalysekarte in einem Wirkungsbereich der lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung (Kaltluftvolumenstrom > 140 m³/s).

Im Planungsgebiet herrscht am Tag aufgrund der Lage im Siedlungsraum eine starke Belastung des Bioklimas vor. Laut Klimaanalyse sind hier Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation

notwendig. Es besteht ein hoher Bedarf an Anpassungsmaßnahmen, wie z.B. zusätzlicher Begrünung und Verschattung sowie ggf. Entsiegelung. Für die Nachtsituation besteht für das Planungsgebiet eine günstige bioklimatische Situation. Hier herrscht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung vor. Es sind keine Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation notwendig. Eingriffe sollten nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst bzw. der angrenzenden Flächen führen und die Baukörperstellung sollte beachtet werden. Der Vegetationsanteil sollte erhalten werden.

5 Planungskonzeption

5.1 Städtebauliche Konzeption

Bedingt durch die fortschreitenden demographischen Veränderungen nimmt der ältere Anteil der Bevölkerung gegenüber dem jüngeren Anteil immer weiter zu. Basierend auf dem Demografiebericht (vgl. Demografiebericht Fortschreibung 2015 Teil2, S. 24) der Stadt Dachau ist diese Entwicklung auch für die Stadt Dachau zu erwarten. Gemäß den Ergebnissen der Prognosemodelle ist damit zu rechnen, dass sich die Alterszusammensetzung deutlich verschieben wird und in den nächsten Jahren der Anteil der über 60-Jährigen um über 40% ansteigen und dabei besonders der Anteil der über 80-Jährigen schnell wachsen wird.

Aus diesen Daten geht hervor, dass für die Stadt Dachau in den nächsten Jahren ein hoher und schnell wachsender Bedarf für altersgerechte Wohnformen entstehen wird. In Verbindung mit dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und der Ausnutzung vorhandener Flächenpotenziale im Innenbereich gilt es vorhandene Nachverdichtungsflächen möglichst effizient zu nutzen, um diesem Bedarf gerecht werden zu können.

Der Entwurf des Bauvorhabens sieht an der Augsburgstraße einen mehrgeschossigen Gebäudekomplex für eine Seniorenwohnanlage mit 62 barrierefreien Apartments und einer Tiefgarage vor.

Der markante acht-geschossige Kopfbau mit begrünter Fassade ist zur Kreuzung Augsburg Straße/ Bürgermeister-Zauner-Ring orientiert und soll die städtebauliche Situation an dieser Stelle betonen.

Im Erdgeschoss des Kopfbaus ist eine öffentlich zugängliche Cafeteria mit Terrasse geplant. In östlicher Richtung des Kopfbaus ist ein gestalteter Vorbereich geplant, der durch eine Cafeteria bespielt und damit belebt werden soll. Es ist vorgesehen durch eine angemessene, hochwertige Gestaltung dieser Fläche eine hohe Aufenthaltsqualität zu erzeugen und damit einen Treffpunkt der Be- und Anwohner zu schaffen.

Im Westen grenzt ein Mittelbaukörper mit vier Geschossen sowie ein Eckbaukörper mit drei Geschossen an den Kopfbau an. Dieser Mittelbaukörper stuft sich Richtung Westen (Bestandsbebauung) schrittweise ab. Damit wird die Höhenentwicklung der angrenzenden Wohnbebauung aufgenommen und somit das Vorhaben städtebaulich integriert.

Die Keller- sowie Technikräume sind in der eingeschossigen Tiefgarage mit Einzelstellplätzen geplant. Die Tiefgarage ist im Westen des Planungsgebiets situiert und wird durch eine einspurige Ein- und Ausfahrt mit Ampelanlage über die Augsburg Straße erschlossen.

An der Südseite des Gebäudes sind privat nutzbare Terrassen für die Wohneinheiten im EG vorgesehen.

5.2 Grünordnung

Das Grünordnungskonzept für den Bebauungsplan sieht vor allem eine qualitativ hochwertige Durchgrünung und Gestaltung der privaten und öffentlichen Freibereiche des Planungsgebiets sowohl für die BewohnerInnen der Seniorenwohnanlage als auch für die Öffentlichkeit vor.

Der gestaltete Vorbereich, der dem Erdgeschoss des Kopfbaus zugeordnet ist, wird auf allen drei Seiten durch Pflanzflächen mit Stauden und Gräsern sowie mit Solitärsträuchern und Bodendeckern eingesäumt. Eine Wegeverbindung von der Terrasse der Cafeteria über das städtische, öffentliche Grundstück führt zum Kreuzungsbereich Augsburg Straße/ Bürgermeister-Zauner-Ring. Im übrigen

Teil des Planungsgebiets befinden sich hauptsächlich die privaten Freibereiche für die AnwohnerInnen der Seniorenwohnanlage. Hier sind den Wohnungen zugeordnete Terrassen vorgesehen, die auch durch Pflanzflächen mit Stauden und Gräsern sowie Bodendeckern eingefasst werden. Daran schließen Rasenflächen an, die sich in Richtung Augsburgs Straße als auch zum Breitenauer Weg (Fußweg) orientieren. Im südwestlichen Grundstücksbereich soll mindestens ein neuer, standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden.

Auf den unterschiedlichen Dachflächen des Gebäudes sind gemeinschaftlich genutzte Terrassen vorgesehen. Die restlichen Dachflächen sollen sowohl extensiv als auch intensiv begrünt werden, um eine gut durchgrünte Gestaltung der Dachflächen gewährleisten zu können. Die Begrünung der Dachflächen trägt auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Die extensive Dachbegrünung kann mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie kombiniert werden und darf maximal 50 % der Fläche der Begrünung einnehmen.

Die Besonderheit des Kopfbaus des Gebäudes ist die vertikale Begrünung der Fassade, der angesichts der steigenden Überwärmung der Städte durch den Klimawandel eine besondere Bedeutung zukommt. Die intensive Begrünung der Fassade hat vielfältige positive Wirkungen, insbesondere für das lokale Kleinklima, u.a. durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und der damit verbundenen Verdunstungskühlung. In Verbindung mit der Höhe des Kopfbaus des Gebäudes treten die begrünten Fassaden im Ortsbild an dieser Stelle der Stadt Dachau positiv in Erscheinung. Das Bepflanzungskonzept der Fassade sieht sowohl immergrüne als auch sommergrüne Rank- und Kletterpflanzen vor, wodurch zu jeder Jahreszeit ein optisch ansprechendes Fassadenbild gewährleistet wird.

6 Begründung der textlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um die beabsichtigte Nutzung des Vorhabenträgers auf dem Plangebiet zu ermöglichen, wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“ festgesetzt.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind alle mit der genannten Hauptnutzung in Verbindung stehende Nutzungen zugelassen, die der Ausübung sowie einem reibungslosen Betrieb der beabsichtigten Hauptnutzung dienen. Dazu zählen Wohneinheiten in Form von Einzel- und Doppelapartments mit Teilmöblierung (z.B. Küchen), Verwaltungs-, Technik-, Lager- und sonstige untergeordnete Nebenräume, ein Multifunktionsraum, Freiflächen, eine öffentlich zugängliche Cafeteria mit Terrasse, Gemeinschaftsräume, Dachterrassen, oberirdische Stellplätze sowie eine Tiefgarage.

Durch die Errichtung von gemeinsamen Bereichen, wie z.B. Dachterrassen (Mittelbaukörper und Kopfbau), dem Multifunktionsraum oder der Cafeteria sollen soziale Treffpunkte geschaffen und eine selbstbestimmte Kontaktpflege ermöglicht werden.

Die öffentlich zugängliche Cafeteria ist im Erdgeschoss des Kopfbaus vorgesehen, um den gestalteten Vorbereich bzw. die zugehörige Terrasse zu bespielen und zu beleben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zeichnerische Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl und Geschossfläche definiert. Für das Sondergebiet wird in der Planzeichnung eine GRZ von 0,6 und eine GF von 4.500 m² festgesetzt. Dies entspricht dem realen Bedarf für die geplanten Baukörper gemäß der Vorhabenplanung und erlaubt einen kleinen Spielraum für geringfügige Änderungen im Rahmen des fortschreitenden Planungsprozesses. Für die Ermittlung des Nutzungsmaßes ist das Flurstück mit der Flurnummer 597 als Baugrundstück heranzuziehen.

Um die notwendigen baulichen (Neben-) Anlagen im Sinne von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO für das Vorhaben zu ermöglichen, die zur Erschließung sowie zur funktionalen Ausstattung des Gebäudes, der Außenbereiche und für die Aufstellflächen für die Feuerwehr erforderlich sind, kann die festgesetzte GRZ durch Anlagen im Sinne des §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

Ein Teil der Überschreitung durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird durch die Tiefgarage verursacht. Auch unterbaute Bereiche können jedoch bei entsprechender Überdeckung und Bepflanzung ökologische und mikroklimatische Aufgaben erfüllen. Darüber hinaus verursacht die

Herstellung der erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr im Süden des Planungsgebiet einen weiteren größeren Teil der Überschreitung. Wie im Freiflächenplan dargestellt sollen diese Flächen mit einem „Parkplatzbelag Rasenpflaster“ hergestellt werden. Damit sind diese Flächen nicht vollständig versiegelt, wodurch ein Teil des Regenwassers bereits auf diesen Flächen versickern kann. Darüber hinaus wirkt sich die festgesetzte Fassaden- und Dachbegrünung durch ihre Retentionswirkung positiv auf den Wasserhaushalt und das Mikroklima aus, wodurch negative Auswirkungen durch die geringfügige Überschreitung der Obergrenze von 0,8 nicht zu erwarten sind.

6.3 Höhenentwicklung

Der geplante mehrgeschossige Gebäudekomplex gliedert sich in einen achtgeschossigen Kopfbau, einen im Westen angrenzenden viergeschossigen Mittelbau sowie einen ebenfalls in westliche Richtung angrenzenden dreigeschossigen Eckbau.

Auf Grundlage der aktuellen Planung ergibt sich daraus die festgesetzte maximale Wandhöhe für den Kopfbau von ca. 26,0 m. Dies ermöglicht den Bau eines markanten Punkts bzw. einer städtebaulichen Dominante an der Kreuzung Augsburgsburger Straße/ Bürgermeister- Zauner-Ring.

Zur Gewährleistung einer an die Umgebung angepassten städtebaulichen Höhenentwicklung erfolgt eine Abstufung der Geschosse in westliche Richtung zur angrenzenden Bestandsbebauung. Daraus ergibt sich für den in Richtung Westen angrenzende viergeschossigen Mittelbau eine maximal zulässige Wandhöhe von 13,0 m und für den dreigeschossigen Eckbaukörper eine maximal zulässige Wandhöhe von 10,0 m. Um auf die Höhenentwicklung des angrenzenden Wohngebäudes im Bestand (Westen) zu reagieren ist das dritte Geschoss des Eckbaus um ca. 3,0 m von der nordwestlichen Gebäudekante sowie ca. 4,5 m von der südlichen Gebäudekante zurückgesetzt. Für den darunter liegenden Teil ergibt sich daraus eine maximale Wandhöhe von 7,0 m.

Um eine sichere Betretbarkeit der Dachflächen bzw. Dachterrassen für die BewohnerInnen und eventuelle Pflege- und Wartungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten, ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhen durch erforderliche Absturzsicherungen um bis zu 1,2 m möglich. Zur Sicherstellung, dass die erforderlichen Dachaufbauten gestalterisch hinter die Gebäudearchitektur zurücktreten, wird deren Höhe auf maximal 3,0 m begrenzt. Aus Rücksicht auf die umgebende Bestandsbebauung und aus gestalterischen Gründen ist eine weitere Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe von 26,0 m (Kopfbau) lediglich für den Bau einer Aufzugüberfahrt um 1,0 m zulässig.

Um ausreichend dimensionierte Pflanztröge für die Fassadenbegrünung und deren Zugänglichkeit für Pflegemaßnahmen zu ermöglichen, dürfen die Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung im Bereich des Kopfbaus (WH 26 m) bis zu einer Tiefe von 0,5 m überschritten werden. So wird der dauerhafte Erhalt der Fassadenbegrünung sichergestellt.

Auf Grund des natürlichen Höhenunterschieds innerhalb des Planungsgebiets von der westlichen zur östlichen Grenze, werden für die maximal zulässigen Wandhöhen unterschiedliche Bezugspunkte festgesetzt. Unterer Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Wandhöhe von 26,0 m ist die Höhenkote 489,0 m ü.NHN. Für die maximal zulässigen Wandhöhen von 13,0 m, 10,0 m, und 7,0 m ist die Höhenkote 490,0 m ü. NHN als unterer Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Das Vorhaben unterscheidet sich insbesondere auf Grund des hohen und markanten Kopfbaus deutlich von der umgebenden Bebauung. Dieser soll im östlichen Teil des Planungsgebiets, in Richtung Bürgermeister-Zauner-Ring, errichtet werden. Durch das Bereitstellen von Wohnapartments für Senioren, sowie einer öffentlich zugänglichen Cafeteria mit Terrasse im Erdgeschoss erfüllt das Vorhaben im Ganzen eine wichtige soziale Funktion und ermöglicht einen sozialen Treffpunkt für die Umgebung. Darüber hinaus werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Umgebenden Nutzungen (vgl. Kapitel 6.7) nicht negativ von der Höhe des Kopfbaus beeinträchtigt. Aus diesem Grund wird die von der Umgebung atypische Gebäudehöhe als vertretbar erachtet.

6.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Der Bebauungsplan enthält aufgrund der besonderen Gebäudekubaturen, die für die Hauptnutzung als Seniorenwohnanlage erforderlich sind, keine Festsetzung zur Bauweise.

Baugrenzen

Für die Errichtung von Freisitzen für Bewohnerinnen und Bewohner außerhalb ihrer Apartments, dürfen Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,0 m und durch private Terrassen um bis zu 3,0 Meter überschritten werden.

Das öffentlich zugängliche Café/ Cafeteria mit Terrasse dient der Schaffung eines sozialen Treffpunkts für die Bewohner, Besucher sowie Mitarbeiter der Seniorenwohnanlage. Gleichzeitig wird durch die öffentliche Zugänglichkeit der Cafeteria das Vorhaben in das umgebende Stadtquartier eingebunden, sodass auch die Anwohner der Umgebung davon profitieren. Im Außenbereich der Cafeteria ist eine Terrasse bzw. Flächen für eine Bestuhlung an der frischen Luft vorgesehen. Um dies zu ermöglichen, aber gleichzeitig eine qualitätvolle, begrünte Umgebung für den Außenbereich zu sichern, ist die Terrassenfläche auf eine maximale Größe von ca. 70 m² begrenzt. Für die Errichtung dieser Terrassenfläche ist eine Überschreitung der nördlichen und östlichen Baugrenze im Bereich des Kopfbaus eine Überschreitung bis zu einer maximalen Tiefe von 5,0 m zulässig.

Um die notwendige technische Ausführung und Pflege der Fassadenbegrünung zu ermöglichen, kann zur Anbringung von Bauteilen, die für die Fassadenbegrünung erforderlich sind, eine geringfügige Überschreitung zugelassen werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung der unteren Geschosse werden am Mittelbau der Seniorenwohnanlage verglaste Loggien errichtet. Dies führt außerdem zu einer Minderung der Lärmimmissionen auf die zukünftigen Bewohner, welche durch den Verkehr auf der Augsburg Str. ausgelöst werden. Zu diesem Zweck dürfen die Baugrenzen auf einer Länge von bis zu 13,0 m und einer Tiefe von bis zu 2,0 m überschritten werden.

Nebenanlagen, Stellplätze

Um die geplante hochwertige Gestaltung der Freiflächen realisieren zu können sind Nebenanlagen, die der Freiflächengestaltung dienen, wie z. B. Belagsfläche, Beleuchtung, Sitzelemente oder feste Möblierungen und Freizeitgeräte außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zur Gewährleistung einer reibungslosen Rettung der Personen im Brandfall ist die Errichtung von Aufstellflächen für die Feuerwehr außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Errichtung der erforderlichen Be- und Entlüftungsanlagen und Lichtschächte für die Tiefgarage bzw. das Untergeschoss ist ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig, um einen ausreichenden Abstand, insbesondere der Lüftungseinrichtungen, von z.B. den Terrassen und Balkonen einzuhalten.

Um die Qualität der Freiflächen auf dem Grundstück zu sichern, sind die Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage zu organisieren. Lediglich drei oberirdische Stellplätze sind östlich der Rampe zur Tiefgarage als Kurzzeitparkplätze und behindertengerechter Stellplatz zulässig. Zur Ordnung und Strukturierung des Plangebiets sind die Tiefgarage, deren Zu- und Ausfahrt sowie die oberirdischen Stellplätze ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Damit wird sichergestellt, dass Stellplatzflächen bzw. Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage in einem Bereich gebündelt werden. Dies erlaubt eine angemessene Gestaltung der Grün- und Freiflächen und stellt gleichzeitig sicher, dass diese von Einbauten frei bleiben.

Der Standort für Mülltonnen bzw. Abfallbeseitigungsbehälter ist in einem extra Bereich der Tiefgarage vorgesehen. So kann verhindert werden, dass die angestrebte Qualität der zur Verfügung stehenden Freiflächen negativ beeinträchtigt wird.

6.5 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten

Die geplante eingeschossige Tiefgarage und die drei oberirdischen Stellplätze werden im westlichen Bereich des Planungsgebiets über eine Ein- und Ausfahrt von der Augsburg Str. aus erschlossen.

Darüber hinaus sind keine weiteren Ein- und Ausfahrten zulässig, um die Verkehrsabwicklung auf der Augsburg Str. und im Umfeld des Kreuzungsbereichs nicht unnötig zu beeinträchtigen.

6.6 Grünordnung und Bodenschutz

Flächen zu begrünen und zu bepflanzen

Um eine ausreichende und nachhaltige Durchgrünung des Planungsgebiets sicherzustellen, wird festgesetzt, dass dieses entsprechend den textlichen und planerischen Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen ist. Die neue Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher müssen in der darauffolgenden Pflanzperiode ersetzt werden, um den Vegetationsbestand in seiner Ausprägung zu erhalten. Diese Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

Die als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen im Planungsgebiet sind max. 75 % aus strapazierfähigen Rasenflächen herzustellen. Mindestens 25 % dieser Flächen sind jedoch aus ökologischen Gründen und im Hinblick auf die Förderung der heimischen Insektenwelt mit einer bienen- und insektenfreundlichen, Strauch- und Staudenpflanzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die notwendigen Wege und Erschließungsflächen, Be- und Entlüftungsanlagen für die Tiefgarage, Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie Außenbereiche für das Erdgeschoss des Kopfbaus sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Bäume zu pflanzen / Auswahlliste heimischer Gehölze

Aufgrund des kleinen Grundstücks und der einzuhaltenden Vorgaben, wie z.B. der Mindestabstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen sowie der Mindestabstand von Bäumen zu Gebäuden, wird lediglich mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum, der den festgesetzten Güteanforderungen entspricht, südlich des Gebäudes festgesetzt. Die festgesetzten Güteanforderungen an Baumpflanzungen sollen Mindestpflanzgrößen und die Qualität der Bäume gewährleisten.

Auch die geplante Tiefgarage und die notwendigen einzuplanenden Feuerwehraufstellflächen verringern den Platz für Baumpflanzungen. Um die Aufwertung der frei zugänglichen als auch der rückwärtigen, privaten Freibereiche sowie die Aufenthaltsqualität für die Bewohner und Bewohnerinnen der Seniorenwohnanlage trotzdem gewährleisten zu können, sieht der Freiflächengestaltungsplan zahlreiche Strauchpflanzungen im Vorhabenbereich des Bebauungsplans vor.

Generell wird die Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der RAS-LP4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ empfohlen.

Öffentliche Grünfläche

Das städtische Grundstück mit der FlNr. 597/1 wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie ist als Rasenfläche mit den bestehenden Einzelbäumen zu erhalten. Damit wird der langfristige Erhalt der Grünfläche und des dort vorhandenen Baumbestands gewährleistet.

Fassadenbegrünung

Für die Außenfassade des Kopfbaus des Gebäudes im östlichen Bereich des Planungsgebiets ist eine vertikale Begrünung mit Kletterpflanzen vorgesehen, die das Gebäude als grünen Kopfbau in Erscheinung treten lässt und damit auch das Ortsbild positiv beeinflusst.

Das Bepflanzungskonzept sieht für die unterschiedlichen Standorte und Expositionen jeweils geeignete, sowohl sommer- als auch immergrüne Pflanzenarten vor.

Die intensive Begrünung der Fassade hat vielfältige positive Wirkungen. Sie wirkt sich zum einen über die Verdunstungsleistung positiv auf das lokale Kleinklima aus. Zum anderen vermindert sie die Kühllasten im Sommer und Hitzeeinstrahlung. Das Blattwerk der Fassadenbegrünung stellt einen Lebensraum für verschiedene Tierarten, wie z.B. Insekten und Vögel, dar. Mit dem attraktiven äußeren Erscheinungsbild belebt es den Stadtraum und erhöht die Aufenthaltsqualität für die Nutzer.

Dachbegrünung

Einen wichtigen Baustein der Freiflächenversorgung im Planungsgebiet bildet die unterschiedliche Nutzung und Begrünung der Dachflächen. Auf den verschiedenen Dachebenen sind unterschiedliche Nutzungen vorgesehen. Um den Bewohner*innen des Seniorenheims ausreichend private als auch gemeinschaftlich genutzte Freibereiche zur Verfügung zu stellen, sind auf den Dachflächen

Terrassen vorgesehen. Um für diese Bereiche eine ausreichende Begrünung dieser Flächen zu gewährleisten, werden sowohl intensive als auch extensive Dachbegrünungen festgesetzt. Bei der intensiven Begrünung müssen Vegetationstragschicht, Filter- und Dränschicht eine Höhe von insgesamt mindestens 40 cm aufweisen und es sind heimische Pflanzen bzw. heimisches Saatgut zu verwenden. Des Weiteren wird auf den weiteren Dachflächen eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese ist mit einer blütenreichen Sedum-Mischung zu begrünen. Der Aufbau muss aus einer mindestens 10 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht aus einem Lava-Bims-Gemisch mit 8-10 % Humusanteil bestehen.

Um eine gute Begrünung und hochwertige Aufenthaltsqualität zu gewährleisten, ist auf den hauptsächlich gemeinschaftlich genutzten Dachbereichen oberhalb des 3. und 4. Geschosses auf mindestens 50 % der Fläche eine Dachbegrünung herzustellen. 20% der festgesetzten Dachbegrünung sind als intensive Dachbegrünung vorgesehen. Die restlichen 80 % der Flächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen. Hier soll vor allem eine artenreiche Kraut-Gras-Sedum-Vegetation für Wildbienen und Schmetterlinge mit hohem Wildkräuteranteil entwickelt werden, um einen Beitrag zur Artenvielfalt zu leisten. Auch die Kombination von extensiver und intensiver Dachbegrünung ist eine wichtige Grundlage insbesondere für Insekten, da sie in dem herzustellenden Substrat Überwinterungsmöglichkeiten vorfinden.

Die gesamte Dachbegrünung leistet einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag. So kann sie Niederschlagswasser zurückhalten und damit Spitzenabflüsse mindern. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich wiederum eine Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung.

Durch die Kombination von Dachterrasse mit intensiver Dachbegrünung erfolgt eine ästhetische Aufwertung, wodurch ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität generiert wird. Neben der ästhetischen Wirkung verbessert ein begrüntes Dach die Rückhaltung von Regenwasser durch Speicherung im Substrat. Dachbegrünung kann bei der Bemessung von Versickerungsanlagen berücksichtigt werden. Die Verdunstung des Wassers durch die Pflanzen trägt gleichzeitig zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit der Umgebung bei und verbessert so das Kleinklima. Eine Dachbegrünung bietet zudem ein Lebensraumangebot für wärmeliebende Tierarten.

Die Flächen für notwendige technische Dachaufbauten sind von den Begrünungsfestsetzungen der extensiven Dachbegrünung ausgeschlossen.

Auch in Bereichen mit Dachbegrünungen ist durch entspr. Systemauswahl sicherzustellen, dass die Anforderung „harte Bedachung“ (BayBO Art. 30) zwingend eingehalten werden kann.

Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und unter Berücksichtigung des Niederschlagsabflusses sind Wege und Erschließungsflächen, die Freibereiche für die private Nutzung sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr mit sickerfähigen Belägen zu versehen. Diese Nutzungen sind innerhalb der zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen zulässig.

Basierend auf den Aussagen im „Geotechnischen Bericht und Orientierende Altlastenuntersuchung des Baugrundinstituts KDGeo | CZESLIK HOFMEIER+PARTNER vom 21. April 2021 ist eine Versickerung auf bzw. innerhalb des Planungsgebiets aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich.

Darüber hinaus ist eine flächenhafte Versickerung über Mulden im Planungsgebiet voraussichtlich ebenfalls nicht möglich, da das Grundstück mit einer Tiefgarage unterbaut wird.

Ein Teil des Niederschlagswassers kann von den begrünten Dachflächen bzw. der begrünter Fassade aufgenommen werden, allerdings ist es erforderlich, den Großteil des anfallenden Niederschlagswassers in den städtischen Kanal einzuleiten. Ein konkretes Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung liegt noch nicht vor. Dieses wird im Laufe des weiteren Verfahrens ausgearbeitet und mit der Stadt bzw. dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Sollte es bei Umsetzung der Planung zu einem Eingriff in den Grundwasserschwankungsbereich kommen sowie eine Bauwasserhaltung absehbar werden, ist beim Landratsamt Dachau eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Bauliche Anlagen wie Kellerräume, Tiefgaragen etc. sind soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies findet bei der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung.

Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

6.7 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden mit 0,8 H festgesetzt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die umliegenden Nutzungen sicherzustellen. Im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 26 m wird eine Verkürzung der Abstandsflächentiefe auf 0,5 H an der nördlichen Baugrenze und 0,35 H an der südlichen Baugrenze zugelassen, um die Umsetzung des an dieser Stelle städtebaulich gewünschten Hochpunktes zu ermöglichen. Die Abstandsflächen werden so verkürzt, dass bei Ausnutzung der maximal zulässigen Wandhöhe jeweils die Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen der Augsburgener Straße und des Breitenauer Wegs eingehalten werden kann. Im Osten fällt die Abstandsfläche auf die öffentliche Grünfläche und den Kreuzungsbereich der öffentlichen Verkehrsflächen, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Von der Wirkung des Hochpunktes betroffen wären gegebenenfalls die Grundstücke der Polizeiinspektion im Norden und des Finanzamts im Süden des Planungsgebiets.

Um sicherzustellen, dass auch in diesen Bereichen trotz der Verkürzung der Abstandsflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, wurde eine Verschattungsstudie durchgeführt und die Einhaltung eines Lichteinfallswinkels von 45° geprüft.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs können sich die Gemeinden grundsätzlich auf die Unterschreitung bzw. Einhaltung eines Lichteinfallswinkels von 45° in Höhe der Fensterbrüstung vor Fenstern von Aufenthaltsräumen als hinreichendes Kriterium einer ausreichenden Belichtung und Belüftung beziehen.

Die Untersuchung zeigt, dass ein 45°-Lichteinfallswinkel zu den benachbarten Gebäuden überall eingehalten werden kann und die Verschattung durch den Hochpunkt keine erhebliche Beeinträchtigung der umliegenden Grundstücke bewirkt.

6.8 Immissionsschutz

Zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Schallimmissionsschutzes wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt.

Allgemeines

Auf das Bebauungsplanareal wirken Verkehrsgeräuschemissionen resultierend aus der Augsburgener Straße im Norden und dem Bürgermeister-Zauner-Ring im Osten ein. Außerdem werden in der Nachbarschaft Geräuschemissionen durch Betriebsvorgänge der geplanten Seniorenwohnanlage hervorgerufen.

Die oben genannten Geräuschemissionen wurden in der schalltechnischen Untersuchung vom Januar 2021 (Müller-BBM) für den Prognosehorizont 2035 ermittelt und beurteilt. Es wurden

- die auf das Bebauungsplanareal einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen rechnerisch prognostiziert und anhand der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. hilfsweise anhand der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) als Abwägungsgrenze für die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan beurteilt,
- die in der Nachbarschaft zu erwartenden Geräuschemissionen durch Betriebsvorgänge der Seniorenwohnanlage nach den Kriterien der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ berechnet und beurteilt.

Verkehrsgeräusche, auf das Planungsgebiet einwirkend

Bei Betrachtung des auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrslärms kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass insbesondere im Nahbereich der Augsburgener Straße und des Bürgermeister-Zauner-Rings die einschlägigen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN

18005 für Allgemeine Wohngebiete tags und nachts überschritten werden. Die höchsten Überschreitungen betragen bis zu 15 dB am Tag und bis zu 17 dB in der Nacht. Die hilfswise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden um bis zu 11 dB am Tag und bis zu 13 dB in der Nacht überschritten. In Teilbereichen werden auch die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung um bis zu 2 dB überschritten.

Aufgrund der oben genannten Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen ist es notwendig, im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor den Verkehrsgeräuschen zu treffen.

Nachdem die Errichtung einer Schallschutzwand und ein Abrücken der Bebauung von den geräuschbestimmenden Straßen aufgrund der sehr begrenzten Planfläche nicht möglich ist, wird zur Bewältigung der Lärmsituation an den Fassaden, an denen die hilfswise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, daher bei den immissionsschutztechnischen Festsetzungen auf passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden abgestellt, um ausreichend niedrige Innenschallpegel in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu gewährleisten.

Anlagengeräusche, vom Planungsgebiet ausgehend

Die vom Bebauungsplanareal in der Nachbarschaft verursachten Geräuschimmissionen (Tiefgarage, oberirdische Stellplätze) halten die Anforderungen der TA Lärm ein. Lediglich durch kurzzeitige Geräuschspitzen ergibt sich eine Überschreitung, die jedoch nach der aktuellen Rechtsprechung als übliche Alltagserscheinung hinzunehmen ist.

7 Begründung der örtlichen Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

7.1 Gestaltung

Dachform

Die Dachform und Dachgestaltung beeinflussen die städtebauliche Wirkung eines Baugebiets. Aus diesem Grund werden Regelungen zur Dachform im Bebauungsplan getroffen. Im Plangebiet sind nur Flachdächer oder flache Dächer mit einer Dachneigung von 5° zulässig. Damit werden die gemäß Vorhabenplanung vorgesehene Dachbegrünung sowie die Dachterrassen auf dem Kopfbau und dem 4. Obergeschoss ermöglicht. Darüber hinaus gibt es einige Flachdächer bzw. flache Dächer in der Umgebung, sodass diese Dachform „umgebungstypisch“ ist und sich in das lokale Erscheinungsbild einfügt.

Dachaufbauten

Unterer Bezugspunkt für technische Dachaufbauten ist die Oberkante der realisierten Attika. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des technischen bzw. sonstigen Dachaufbaus.

Insgesamt dürfen Dachaufbauten einen Anteil von 20% der gesamten Dachfläche nicht überschreiten.

Zur Förderung des Einsatzes von Sonnenenergie sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie von der Flächenbegrenzung für Dachaufbauten ausgenommen.

Sowohl extensive Dachbegrünungen als auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit sinnvoll. Daher sollen sie sich gegenseitig nicht ausschließen und sind flächengleich kombinierbar. Diese Kombination kann übereinander (d.h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der jeweiligen PV-Anlage vorgesehen ist) oder flächenmäßig getrennt (d.h. in Form einer Anordnung PV-Anlage neben der Dachbegrünung) erfolgen. Demnach dürfen die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie maximal 50% der insgesamt für extensive Begrünung zur Verfügung stehenden Dachflächen einnehmen.

Zur Sicherstellung, dass notwendige Dachaufbauten gestalterisch hinter die Gebäudearchitektur zurücktreten, ist deren Höhe auf **31,40 m** begrenzt. Darüber hinaus sind diese zusammenzufassen und einzuhausen sowie um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.

Einfriedungen

Um das Ortsbild so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, ist die Einfriedung des Geländes offen und sockellos herzustellen und darf eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten.

Die vorgeschriebene Bodenfreiheit von 8 cm dient dem Artenschutz, indem sie die Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Amphibien ermöglicht.

8 Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich Bebauungsplan	100 %	2.446 m ²
Fläche Baugrundstück (entspricht V+E Plan)	94 %	2.300 m ²
Öffentliche Grünfläche	6 %	146 m ²

Baugrundstück Seniorenwohnanlage		2.300 m ²
Grundfläche bauliche Anlagen (inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4)	GR	1.918 m ²

9 Natur- und Umweltschutz

9.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Eine Umweltprüfung sowie eine Ausgleichsbilanzierung müssen nicht durchgeführt werden, da in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

9.2 Besonderer Artenschutz

Es liegt eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom September 2020 (DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH) vor, die bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt ist.

Fledermäuse

Das Planungsgebiet stellt weder für Arten, die Höhlen- oder Spaltenbäume als Fortpflanzungs- und Ruhestätte in Anspruch nehmen, noch für Arten, die generell Gebäude bewohnen, einen Lebensraum dar. Auch die bei der Bestandsaufnahme vor Ort einzige Spalte unter dem Dachgiebel des Wohnhauses im westlichen Teil des Planungsgebiets weist – wenn überhaupt – eine geringe Eignung für einzelne/ wenige Tiere als potenzielles Sommer- und Übergangsquartier auf. Sie ist nach oben hin offen und bietet somit kaum Schutz. Da es dort auch hineinregnen kann, ist diese Spalte für Fledermäuse nicht geeignet.

Das Vorhandensein von Einzeltieren, die kleinere Spalten, z.B. hinter Holzlattungen als vorübergehenden Unterschlupf in den Sommermonaten nutzen, kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden für den Bebauungsplan getroffen:

- Maßnahme V1: Zeitliche Beschränkung der Gehölzentnahme und des Gebäudeabrisses
- Maßnahme V3: Installation von fledermausfreundlicher Beleuchtung

Um eine Verletzung oder gar Tötung von Fledermäusen zu vermeiden, wird die Maßnahme V1 formuliert. Bei Einhaltung der Maßnahme kann das Eintreten des Tötungs- und Verletzungsverbots verhindert werden. Eine Nutzung des Planungsgebiets als Überflug- oder Jagdgebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Um zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen und damit ggf. das Eintreten des Störungsverbots zu vermeiden, wird die Maßnahme V3 formuliert. Es wurden außerdem keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen im Planungsgebiet nachgewiesen. Bei Einhaltung der Maßnahme V1 wird jedoch auch eine evtl. Tötung vorhandener Einzeltiere vermieden.

Unter Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sind keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG betroffen und somit sind auch keine weiteren Bestandskartierungen erforderlich.

Vögel

Das Planungsgebiet bietet saP-relevanten Vogelarten lediglich Potenzial für die Nahrungssuche. Brutstätten, Nester oder weitere Hinweise auf mögliche Brutstätten wurden im Rahmen der Begehung nicht nachgewiesen. Unter Einhaltung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen sind keine weiteren Bestandskartierungen erforderlich.

- Maßnahme V1: Zeitliche Beschränkung der Gehölzentnahme und des Gebäudeabrisses
- Maßnahme V2: Vermeiden von Vogelschlag

Sonstige Arten

Aufgrund der vorhandenen Habitate bzw. des bekannten Verbreitungsgebiets von weiteren prüfrelevanten Arten kann das Vorkommen von Arten der Artengruppen Säugetiere (ohne Fledermäuse), Kriechtiere, Lurche, Reptilien, Fische, Libellen, Käfer, Schmetterlinge und Weichtiere sicher ausgeschlossen werden. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für Arten dieser Artengruppen kann sicher ausgeschlossen werden.

9.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Folgende grünordnerischen Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Baum- und Strauchneupflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen
- Dachbegrünung und Fassadenbegrünung
- Begrenzung der Flächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Stellplätzen

Der herzustellende Vegetationsbestand sowie die Festsetzung zur Herstellung von Dachbegrünung tragen zur Dämpfung von Temperaturextremen bei. Durch eine entsprechende Grünausstattung kann somit ein positiver Effekt für das lokale Kleinklima bewirkt werden. Vor allem die Dachbegrünung (v.a. intensive Begrünung) sowie die Fassadenbegrünung leisten einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag. So können sie Niederschlagswasser zurückhalten und damit Spitzenabflüsse mindern. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich wiederum eine Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung.

10 Brandschutz/ Feuerwehr

Rettungswege

Die Rettung der Bewohner im Brandfall erfolgt über zwei bauliche Rettungswege sowie über Gerät der Feuerwehr (2. Rettungsweg aus OG4 bis einschl. DG). Die Aufstellflächen zum Anleitern liegen auf öffentlichen Verkehrsflächen und teilweise auch auf privatem Grund.

Fassadenbegrünung

Grundsätzlich handelt es sich bei Fassadenbegrünungssystemen nicht um Außenwandbekleidungen im Sinne der BayBO Art. 26. Entsprechend sind aus der BayBO keine konkreten Anforderungen abzuleiten.

Dessen ungeachtet ist die Fassadenbegrünung so auszubilden, dass eine Brandausbreitung vor der Fassade nicht zusätzlich begünstigt wird.

Dies kann z.B. durch die Anordnung von nichtbrennbaren horizontalen Streifen (Deckenauskragungen, Pflanztröge o.ä.) erfolgen, die eine Brandausbreitung ähnlich den Brandriegeln im WDVS behindern.

Sinnvoll ist darüber hinaus die Verwendung nichtbrennbarer Rankhilfen.

Für anzuleitende Rettungsfenster bzw. -Loggien ist die Fassadenbegrünung so zu unterbrechen, dass ein Anlegen der Drehleiter an das Bauwerk möglich bleibt.

Im Bereich der Fensteröffnungen ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die gem. BayBO Art. 45 (2) erforderlichen Belichtungsquerschnitte für Aufenthaltsräume dauerhaft freigehalten werden.

11 Erschließung des Baugebietes

11.1 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Augsburgener Straße, von der aus die Zu- und Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt.

Innere Erschließung

Allgemeiner Fahrverkehr innerhalb des Planungsgebiets ist nur für die Einfahrt in die Tiefgarage vorgesehen, zur Erschließung der unterirdischen Stellplätze. Des Weiteren beschränkt sich der Fahrzeugverkehr auf Rettungsfahrzeuge. Wege für die Bewohner durch die Freiflächen sind überall im Planungsgebiet zulässig und können bedarfsgemäß realisiert werden.

Stellplätze

Die Stellplätze werden, mit Ausnahme von drei oberirdischen Stellplätzen, in der Tiefgarage bereitgestellt. Die drei oberirdischen Stellplätze sind im Nordwesten des Planungsgebiets situiert, einer davon wird behindertengerecht angelegt.

Generell sind die Stellplätze sowie die Fahrbahnen in der Tiefgarage „altersgerecht“ und damit großzügig dimensioniert angelegt. Das bedeutet, dass insgesamt mehr Platz pro Stellplatz sowie eine größere Fahrbahnbreite vorgesehen ist, als nach dem Standardmaß. Damit wird speziell auf die individuellen Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner der Seniorenwohnanlage eingegangen, die gem. der vom Vorhabenträger erstellten Betriebsbeschreibung vom 09.09.2020 ein durchschnittliches Lebensalter von ca. 70 Jahren aufweisen. Durch diese Maßnahmen wird das Parken und Rangieren innerhalb der Tiefgarage erleichtert.

Basierend auf den Erfahrungen des Betreibers „THE FLAG“ mit ähnlichen Projekten, ist zu erwarten, dass von den zukünftigen Bewohnern nur ein geringer Teil ein eigenes Auto besitzen bzw. nutzen wird. Dies zeigt ein Beispielprojekt des Betreibers aus Attendorn. Hier besitzen lediglich ca. 15 - 25 % der Bewohner ein eigenes Auto. Bei den im Bauvorhaben vorgesehenen 62 Wohneinheiten bedeutet das einen maximalen Stellplatzbedarf von 13 Stellplätzen (Annahme 20% der Bewohner besitzen und nutzen ein eigenes Auto, für das ein Stellplatz benötigt wird). Demnach können die verbleibenden Stellplätze für z. B. pflegende Angehörige, Dienstleister (Pflegedienst, Lieferservice oder Hausmeisterdienst) sowie Gäste genutzt werden.

Basierend auf den Erfahrungswerten ist von einer resultierenden Wechselnutzung der Stellplätze auszugehen, wodurch ein deutlich geringerer tatsächlicher Bedarf erwartet werden kann. Zusammen mit den oberirdischen Stellplätzen sind durch die Vorhabenplanung demnach ausreichend Stellplätze vorgesehen

Aus diesem Grund sind, abweichend von den gem. Stellplatzsatzung herzustellenden Stellplätzen, 29 Stellplätze herzustellen.

11.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen technischen Infrastruktureinrichtungen zur Erschließung des Planungsgebiets sind in der Augsburg-Strasse bereits vorhanden.

12 Kosten

Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 24.02.21 (Aktenzeichen: 6102.2) hat sich der Vorhabenträger bereiterklärt die Planungskosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplans zu übernehmen. Für den städtischen Haushalt hat die Planung daher keine finanziellen Auswirkungen.

F DIN-NORMEN

Die im Text zitierten Normen können im Stadtbauamt Dachau, Konrad-Adenauer-Straße 2-6, 85221 Dachau - Zi. 223 - 225 während der Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

Alternativ ist im näheren Umfeld von Dachau die kostenfreie Einsichtnahme von Normen möglich bei folgenden Normauslegestellen:

Deutsches Patent und Markenamt
Auslegestelle
Zweibrückenstraße 12
80331 München
Telefon: 089 2195-3435
Telefax: 089 21495-2221
E-Mail: elmar.schmid@dpma.de
<http://www.dpma.de>

Hochschule München Bibliothek
Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien
Lothstraße
80335 München
Telefon: 089 1265-1207
Telefax: 089 1265-1187
E-Mail: bibliothek@bib.fh-muenchen.de
<http://www.fh-muenchen.de>

Technische Universität München
Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien
Arcisstraße 21
80333 München
Telefon: 089-289-23333
Telefax: 089 289-28622
E-Mail: infocenter@ub.tum.de
<http://www.ub.tum.de>

In allen DIN-Normen-Auslegestellen kann nach DIN-Normen und anderen technischen Regeln recherchiert und das vollständige Deutsche Normenwerk kostenfrei eingesehen werden. Die Normen sind in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.