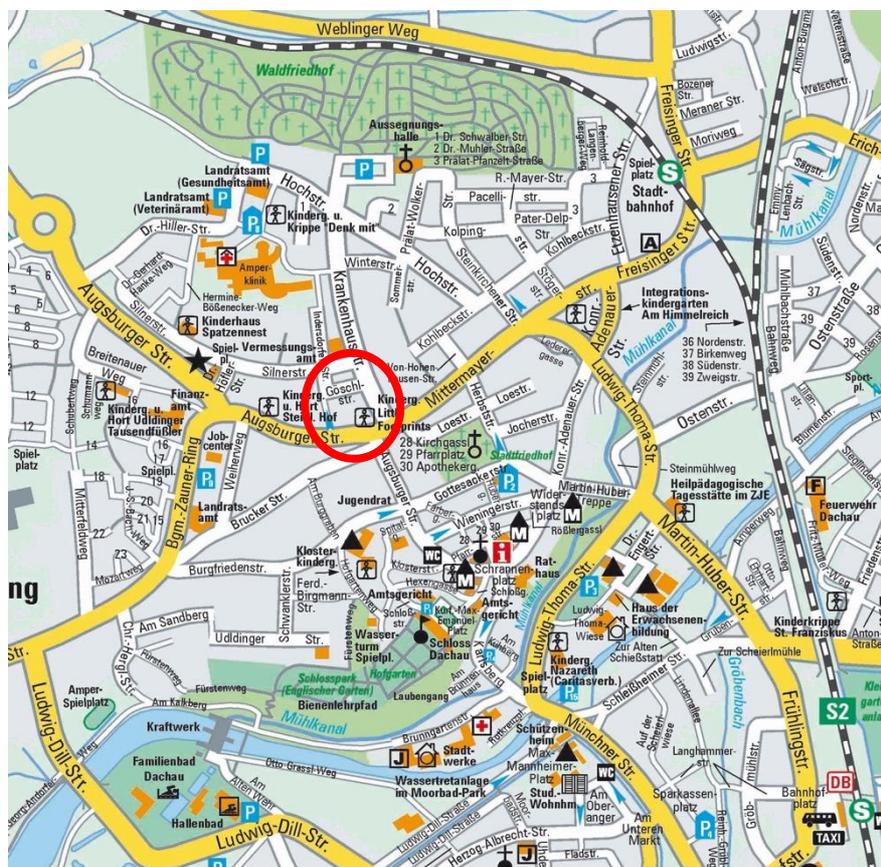


Dachau

## GROSSE KREISSTADT DACHAU



### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 182/21 „Krankenhausstraße / Ecke Augsburgstraße 38“

Stand 18.10.2021

H2M Architekten + Stadtplaner GmbH  
Anglerstraße 6  
80339 München

In Kraft getreten am: ....

## **Präambel**

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt

aufgrund der §§ 2 bis 4a sowie §§ 9 und 10 Abs. 1 und 13 a 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan als

### **SATZUNG.**

Satzung ausgefertigt am .....

Dachau, den .....

Siegel

Florian Hartmann  
Oberbürgermeister

## INHALTSVERZEICHNIS

A	VERFAHRENSHINWEISE .....	5
B	PLANZEICHNUNG .....	6
C	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT .....	7
1	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	7
2	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	7
3	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	7
3.1	Höhenentwicklung .....	7
4	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> .....	7
4.1	Baugrenzen, Baulinie.....	7
4.2	Stellplätze .....	7
4.3	Geh- und Fahrrecht.....	8
5	<b>Grünordnung</b> .....	8
5.1	Private, zu begrünende Flächen .....	8
5.2	Pflanzliste Gehölze (Auswahlliste) .....	8
5.3	Bepflanzung öffentliche Verkehrsflächen .....	8
6	<b>Abstandsflächen</b> .....	9
7	<b>Immissionsschutz</b> .....	9
7.1	Passive Schallschutzmaßnahmen .....	9
8	<b>Baudenkmal</b> .....	9
8.1	Fassadengestaltung.....	9
8.2	Dacheindeckung .....	9
9	<b>Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)</b> .....	10
9.1	Äußere Gestaltung (Art. 81 (1) Nr. 1 BayBo).....	10
9.2	Sonstiges (Art 81 (1) Nr. 5 BayBo).....	10
D	HINWEISE.....	11
1	<b>Grundwasserstand</b> .....	11
2	<b>Niederschlagswasser / Versickerung</b> .....	11
3	<b>Bodendenkmäler</b> .....	11
4	<b>Schutz von Pflanzbeständen</b> .....	11
E	BEGRÜNDUNG.....	12
1	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	12
1.1	Erforderlichkeit der Bauleitplanung .....	12
1.2	Vorhandenes Baurecht, Verfahren.....	12
2	<b>Übergeordnete Planungen / planerische Ausgangslage</b> .....	13

2.1	Ziele der Raumordnung .....	13
2.2	Entwicklung aus dem FNP .....	14
2.3	Angrenzende Bebauungspläne .....	15
2.4	Verkehrsentwicklungsplan .....	15
<b>3</b>	<b>Ziele des Bebauungsplans</b> .....	<b>16</b>
<b>4</b>	<b>Beschreibung des Planungsgebiets</b> .....	<b>17</b>
4.1	Lage und Größe .....	17
4.2	Bisherige Nutzung und Bebauung .....	17
4.3	Umgebung .....	17
4.4	Erschließung .....	18
4.5	Boden und Wasserverhältnisse .....	18
4.6	Flora und Fauna .....	18
4.7	Denkmalschutz .....	18
4.8	Altlasten .....	19
<b>5</b>	<b>Planungskonzeption</b> .....	<b>19</b>
5.1	Städtebauliche Konzeption .....	19
5.2	Grünordnung .....	20
5.3	Vorbeugender Brandschutz .....	20
<b>6</b>	<b>Begründung der textlichen Festsetzungen</b> .....	<b>21</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	21
6.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche .....	21
6.4	Grünordnung .....	22
6.5	Abstandsflächen .....	22
6.6	Immissionsschutz .....	23
<b>7</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)</b> .....	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Baudenkmal</b> .....	<b>25</b>
8.1	Fassaden und Dachgestaltung im WB 1 .....	25
<b>9</b>	<b>Natur- und Umweltschutz</b> .....	<b>26</b>
9.1	Eingriff in Natur und Landschaft .....	26
9.2	Belange des Klimaschutzes .....	26
<b>10</b>	<b>Erschließung des Baugebietes</b> .....	<b>26</b>
10.1	Verkehrerserschließung .....	26
10.2	Ver- und Entsorgung .....	27
<b>11</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>27</b>

## A VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Bauausschuss des Stadtrates hat am 24.02.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 182/21 „Krankenhausstraße / Ecke Augsburgener Straße 38“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... vom ..... bis ..... durchgeführt.
3. 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.
4. 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.
5. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Dachau, den .....

Siegel

Florian Hartmann  
Oberbürgermeister

6. 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**

## **C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1.1 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **2 Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß §4a, BauNVO ein WB (besonderes Wohngebiet) für das Teilgebiet WB1 und WB2 festgesetzt.
- 2.2 Die Nutzungen gemäß § 4a, BauNVO Abs. 3, Nr. 2 und 3 sind unzulässig.
- 2.3 Nebenanlagen für die Kleintierhaltung gemäß §14 BauNVO sind nicht zulässig.

### **3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.1 Höhenentwicklung**

Die maximale Wandhöhe im WB1 beträgt 8,09 m, bezogen auf Oberkante Gelände im Bereich Hauptzugang Augsburgers Straße (485,00m ü.NN).

Die maximale Wandhöhe im WB2 beträgt 9,90 m, bezogen auf Oberkante Gelände im Bereich Hauptzugang Krankenhausstraße/ Fertigfußboden EG (485,00 ü.NN).

Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe, wird der Schnittpunkt der Außenkante der Fassade mit der Dachhaut definiert.

Die maximale Wandhöhe der eingeschossigen Bauteile im Teilgebiet WB1, beträgt 4,00 m bezogen auf die Oberkante des Geländes im Bereich Hauptzugang Augsburgers Straße (485,00 ü.NN).

Die maximale Wandhöhe der eingeschossigen Bauteile im Teilgebiet WB2, beträgt 4,00 m bezogen auf die Oberkante des Geländes im Bereich Hauptzugang Krankenhausstraße/ Fertigfußboden EG (485,00 ü.NN).

### **4 Überbaubare Grundstücksfläche**

#### **4.1 Baugrenzen, Baulinie**

- 4.1.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Art.6 Abs. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) zulässig.

#### **4.2 Stellplätze**

- 4.2.1 Tiefgaragen und offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

## 4.3 Geh- und Fahrrecht

4.3.1 Für die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt und der Allgemeinheit dinglich zu sichern.

## 5 Grünordnung

### 5.1 Private, zu begrünende Flächen

Im Außenbereich des Teilgebiets WB2 ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Artenauswahl ist auf erhöhte Anforderungen hinsichtlich Stadtklimafestigkeit und Klimawandeltauglichkeit zu achten (z.B. französischer Ahorn *Acer monspessulanum*, Kupfer-Felsenbirne (Hochstamm) *Amelanchier lamarckii*). Da die Pflanzung auf Tiefgarage im Hochbeet erfolgt, sind bei besonderer Berücksichtigung der genannten Anforderungen Bäume der 2. wie auch der 3. Ordnung zulässig. Im Außenbereich des WB2 sind weitere Begrünungsmaßnahmen in Form von Hochbeeten mit Stauden vorzusehen. Baumstandorte können bis zu 5m verschoben werden. Die Anzahl und Art der Bepflanzung müssen aber beibehalten werden. Pro Baum ist eine nicht zu verdichtende und wasserdurchlässige Mindestpflanzfläche von 5 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei Pflanzung auf Tiefgarage im Hochbeet ist pro Baum bzw. Großstrauch ca. 70 cm Gesamtüberdeckung (Oberbodensubstrat, Filterschicht und Festkörperdrainage) vorzusehen. Die Flachdächer des erdgeschossigen Anbaus im WB2 sind semi-intensiv zu begrünen (Gesamtaufbau von mindestens 16 cm, einschließlich Substrat, Filterschicht und Festkörperdrainage) und/oder als Terrasse auszuführen.

Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend den festgelegten Güteanforderungen nachzupflanzen.

Mindestpflanzqualität:

Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm

### 5.2 Pflanzliste Gehölze (Auswahlliste)

Bäume 1. Ordnung (Großbäume):

*Quercus cerris* Zerr-Eiche

Bäume 2. und 3. Ordnung:

<i>Acer monspessulanum</i>	französischer Ahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne (Hochstamm)
<i>Gleditsia triacanthos inermis</i>	Gleditschie

Sträucher:

Giftige Gehölze oder Gehölze mit Dornen bzw. Stacheln dürfen nicht im Spielplatzbereich verwendet werden.

*Amelanchier lamarckii* Kupfer-Felsenbirne

Heckengehölze (für geschnittene Hecken):

*Cornus mas* Kornelkirsche

### 5.3 Bepflanzung öffentliche Verkehrsflächen

Bei Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine standortheimische

Baumart 1. oder 2. Wuchsordnung zu verwenden. Die Anzahl aller, dem Straßenraum zugeordneten Bäume ist, wie im Plan dargestellt, nachzuweisen. Die Baumstandorte können bis zu 5m verschoben werden. Die Anzahl und Art der Bepflanzung muss aber beibehalten werden. Pro Baum ist eine nicht zu verdichtende und wasserdurchlässige Mindestpflanzfläche von 5 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## 6 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen an den östlichen Grundstücksgrenzen zur Krankenhausstraße entlang, wird auf 0,70H im WB1 und auf 0,75H im WB2, mindestens jedoch 3m festgesetzt.

## 7 Immissionsschutz

### 7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Bereich des Bebauungsplanes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm um bis zu 18 dB (A) überschritten. Die für die Bebauung vorgesehenen Bereiche sind im zeichnerischen Teil gemäß DIN 4109 mit dem Lärmpegelbereich IV, V und VI dargestellt.

An den in der Plandarstellung gekennzeichneten Fassaden müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße aufweisen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart für den Lärmpegelbereich IV, V und VI erforderlich sind.

#### Orientierung der Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

#### Lüftungseinrichtungen

Schlaf- und Kinderzimmer mit notwendigen Fenstern an den in der Plandarstellung gekennzeichneten Fassaden sind nur zulässig, wenn diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet sind. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.

## 8 Baudenkmal

### 8.1 Fassadengestaltung

Für das Bestandsobjekt im Teilgebiet WB 1 ist eine Bekleidung der Fassaden mit Metall oder Faserzementplatten unzulässig.

### 8.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung im Teilgebiet WB 1, wird wie bereits am Bestandsobjekt vorzufinden, ein naturroter Ziegel als Dachbekleidung festgesetzt.

## 9 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

### 9.1 Äußere Gestaltung (Art. 81 (1) Nr. 1 BayBo)

#### 9.1.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

- 9.1.1.1 Satteldächer müssen symmetrisch ausgebildet werden.
- 9.1.1.2 Dachgauben sind eingeschossig, mit einer Gesamtbreite von max. 2,00m zulässig.
- 9.1.1.3 Je Dachseite des Teilgebietes im WB1 und WB2, dürfen sowohl Dachgauben als auch Dachflächenfenster mit Abmessungen von max. 1,00 m Breite und 1,50 m Höhe (diese in zweiter Reihe) angebracht werden.
- 9.1.1.4 In die Dachflächen dürfen nur blendfreie, das Ortsbild nicht störende Solaranlagen eingebaut werden.
- 9.1.1.5 Im Teilgebiet WB 2 sind pro Dachseite, je 2 Dacheinschnitte mit einer Breite von max. 3,00m zulässig.

#### 9.1.2 Allgemeine Gebäudegestaltung

- 9.1.2.1 Für die Außenwandflächen im Teilgebiet WB1, ist geschlammtes und glatt verputztes Mauerwerk zulässig. Im Teilgebiet WB 2, sind Holzverschalungen, Metallverkleidungen, Faserzementplatten und geschlammtes sowie glatt verputztes Mauerwerk zulässig.
- 9.1.2.2 Im Teilgebiet WB1 sind für die Dachdeckung naturrote Dachsteineindeckungen zulässig. Im Teilgebiet WB 2, sind sowohl naturrote Dachsteineindeckungen als auch Stehfalzdeckungen aus anthrazitfarbigem Metall zulässig.

### 9.2 Sonstiges (Art 81 (1) Nr. 5 BayBo)

- 9.2.1 Mülltonnen sind im Teilgebiet WB 1 und WB 2 in die Gebäude zu integrieren.
- 9.2.2 Im Teilgebiet WB1 und WB2 sind Einfriedungen zur Straßenseite nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

## **D HINWEISE**

### **1 Grundwasserstand**

Im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes liegt der Grundwasserstand bei 479,1m ü.NN.

### **2 Niederschlagswasser / Versickerung**

Das anfallende Niederschlagswasser wird in die öffentliche Kanalisation eingebracht, da aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist.

Das bestehende Gebäude im Teilgebiet WB1 ist bereits an die Kanalisation (Mischwasserkanal) angebunden.

### **3 Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen, gemäß Art. 8 DschG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Dachau) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

### **4 Schutz von Pflanzbeständen**

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von evtl. vorhandenen Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, somit in der Zeit vom 1.10. – 28.02. vorgenommen werden.

## **E BEGRÜNDUNG**

### **1 Planungsrechtliche Situation**

#### 1.1 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Ziel der Planung ist die Schaffung von zusätzlichem Baurecht für die Unterbringung einer Kindertageseinrichtung auf den Flurstücken 612/2 und 612/4. Der Stadtrat beschloss, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan 61/91 gemäß dem Antrag der Eigentümer geändert werden soll.

Der Bebauungsplan dient der Fixierung und Umsetzung des konkreten Vorhabens zur Schaffung einer Kindertagesstätte mit ca. 600qm Nutzfläche und einer Betreuungskapazität für etwa 50-60 Kinder sowie neuem zentrumsnahen Wohnraum mit 30 Wohneinheiten in den beiden Baukörpern.

Mit dem Umzug der Kindertageseinrichtung aus dem Teilgebiet WB1 (Flurstück 612/2), in den geplanten Neubau im Teilgebiet WB2 (Flurstück 612/4), eine umfassende Revitalisierung des Bestandsobjekts nötig.

Das auf dem Grundstück 612/2 befindliche Bestandsgebäude, wurde abweichend vom bisher festgesetzten Maß der baulichen Nutzung errichtet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes, soll hier das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen Bestandsituation angepasst werden.

Nach Rückbau der leerstehenden Bebauung im Teilgebiet WB2 (Flurstück 612/4), soll der Neubau der Lage und Umgebung entsprechend ebenfalls einer Gewerbe- und Wohnnutzung zugeführt und in diesem Zuge hinsichtlich der Höhenentwicklung an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 114/01 angepasst werden. Bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans 61/91 ergäben sich keine stimmigen Anschlüsse zu den angrenzenden Grundstücken.

Des Weiteren ermöglicht die Einhaltung des bestehenden Bebauungsplan 61/91 keine gestalterische und wirtschaftliche sinnvolle Bebauung. Die Schaffung von zusätzlichem Baurecht, ist hier aufgrund der Unterbringung der Kindertageseinrichtung nötig. Insgesamt bedarf es der Schaffung dringend benötigter Flächen für Kindertageseinrichtungen im Dachauer Stadtgebiet, um den aktuellen Anforderungen gerecht zu werden.

#### 1.2 Vorhandenes Baurecht, Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.61/91 umfasst derzeit das Areal zwischen „Augsburger- / Krankenhaus- / und Göschlstraße“. Dieser trat mit der Bekanntmachung vom 02.11.1993 in Kraft.

Große Teile Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 61/91 wurden im Jahr 2002 durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 114/01 (1.Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 61/91) großflächig überplant. Lediglich die gegenständlichen Grundstücke 612/2 und 612/4 sowie die daran angrenzende Verkehrsfläche, befinden sich nach wie vor vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 61/91 und wurden nicht verändert.

Der Bebauungsplan Nr. 61/91 setzt ein besonders Wohngebiet in geschlossener, zweigeschossiger Bauweise (Dachgeschoss als Vollgeschoss mit Satteldach) fest. Für die Baukörper wurde auf den Grundstücken 612/2 und 612/4 eine GRZ von 0,6

und eine GFZ von 1,6 festgelegt. Die Lage der Baukörper zueinander bestimmt sich durch die Abstandsregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).

Das aktuell vorhandene Planungsrecht würde, aufgrund des erhöhten Platzbedarfes der Kindertagesstätte, im Baugenehmigungsverfahren mehrere Abweichungen hinsichtlich der geltenden Festsetzungen nötig machen, weshalb eine vorhabenbezogene Änderung des bestehenden Bebauungsplanes angestrebt wurde.

### Verfahren

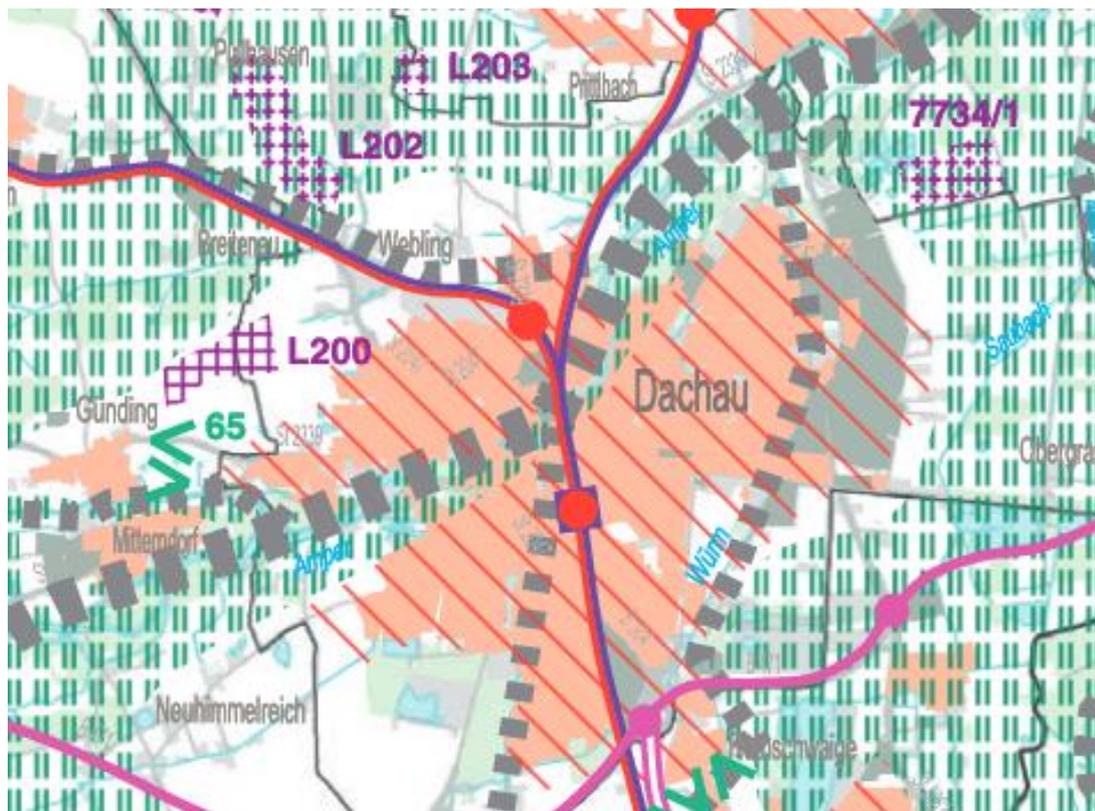
Der Bebauungsplan kann als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht ebenfalls nicht. Das geplante Bauvorhaben wird von einer Investorengesellschaft entwickelt. Daher wird für den dargestellten Geltungsbereich ein qualifizierter, vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt.

## **2 Übergeordnete Planungen / planerische Ausgangslage**

### 2.1 Ziele der Raumordnung

Die Strukturkarte des Regierungsbezirks Oberbayern setzt die Stadt Dachau als Mittelzentrum fest und weist das Stadtgebiet sowie das Dachauer Umland als Verdichtungsgebiet aus (Strukturkarte Stand 01.01.2015).

Der aktuell gültige Regionalplan (Rechtsstand 01.04.2019) setzt in seiner Siedlungs- und Versorgungskarte (Karte 2) einen Hauptsiedlungsbereich mit Wohnbaufläche, gemischter Baufläche, Gemeinbedarfsfläche und Sonderbauflächen fest (ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbaufläche).



Ausschnitt Regionalplan Karte 2 – Siedlung und Versorgung

Das Leitbild des Regionalplans hinsichtlich Siedlung und Freiraum sieht eine möglichst flächensparende Siedlungsentwicklung vor. Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen sowie eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung anzustreben. Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden. In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.

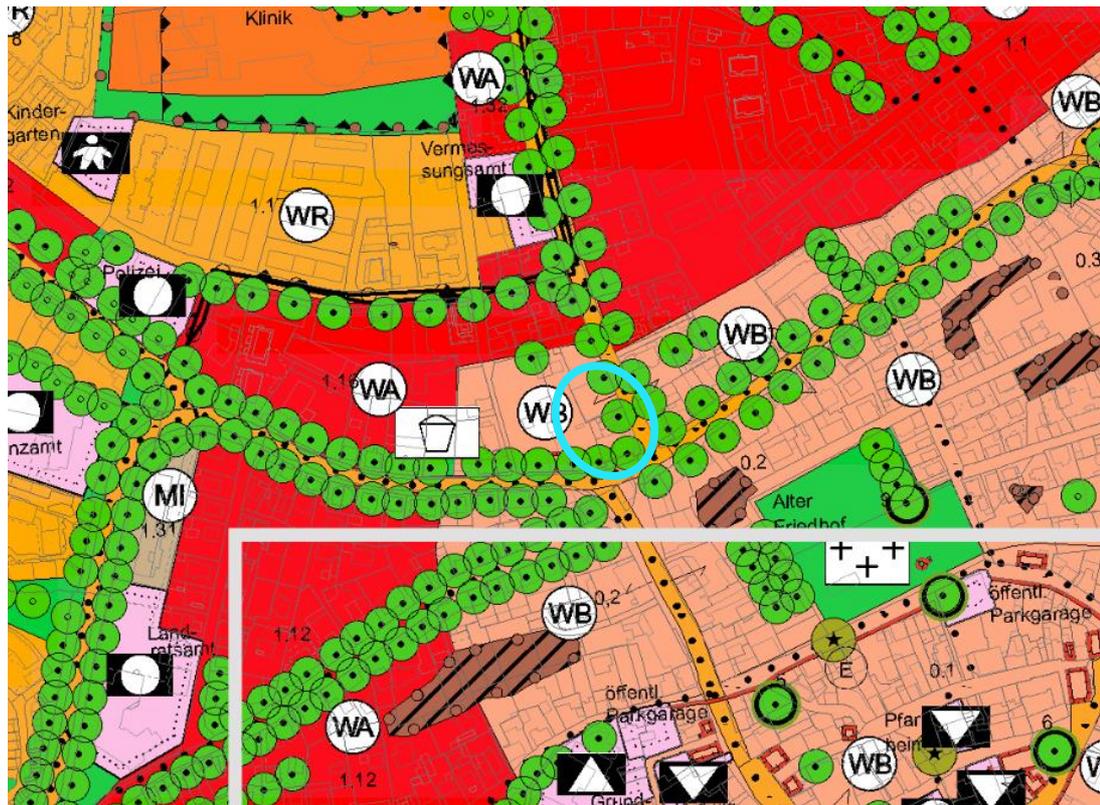
Das Stadtgebiet Dachau ist Teil des Landschaftsraumes 04.3 „Fürstenfeldbrucker Hügelland mit mittlerem Ampertal und Dachauer Moos“.

An die Stadtgrenze schließen die Erholungsräume „Dachauer Hügelland (Donau-Isar-Hügelland) mit Glonntal“ im Nordwesten, „Nördliches Ampertal mit Herbertshäuser und Inhäuser Moos einschließlich Moosgebiete um Badersfeld und Riedmoos (nördliches Dachauer Moos)“ im Nordosten sowie „Südliches Ampertal“ im Südwesten an.

Entlang des durch Dachau verlaufenden Ampertals ist ein Landschaftsschutzgebiet festgesetzt, welches jedoch, durch die große Entfernung zum Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, keinen Einfluss auf die Planung hat.

## 2.2 Entwicklung aus dem FNP

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (Rechtsstand 12.06.2020) liegt das Plangebiet im besonderen Wohngebiet 0.2 (nord-westlicher Randbereich). Nördlich und westlich schließt sich das allgemeine Wohngebiet 1.16 an.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Dachau

### 2.3 Angrenzende Bebauungspläne

Angrenzend an das Planungsgebiet schließt sich der Bebauungsplan Nr. 114/01 „Augsburger / Krankenhaus- / Göschlstraße“ als 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 61/91 an.

Dieser sieht auf Flurstück 612/6 eine direkte Grenzbebauung an das zum Planungsgebiet gehörige Flurstück 612/4 mit einer Geschossigkeit von III+D (Dach darf als Vollgeschoss ausgebaut werden) sowie einer Satteldachausbildung (DN 20 - 45 Grad) vor.

Des Weiteren ist eine Grenzbebauung an das zum Planungsgebiet gehörige Flurstück 612/2 vorgesehen. Auch hier beläuft sich die Geschossigkeit auf III+D (Dach darf als Vollgeschoss ausgebaut werden) sowie die Vorgabe eines Satteldaches mit DN 20 – 45 Grad.

Als Art der baulichen Nutzung ist im gesamten Bebauungsplan ebenfalls ein besonderes Wohngebiet festgesetzt.

### 2.4 Verkehrsentwicklungsplan

Durch das Planungsvorhaben ist mit einem Neuverkehr von ca. 150 Kfz-Fahrten/24h zu rechnen (Spitzenstunde morgens ca. 25 Kfz-Fahrten/h und Spitzenstunde abends ca. 15 Kfz-Fahrten/h).

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde das aktuelle und künftige Stellplatzangebot mit dem Ergebnis geprüft, dass das künftige Angebot ausreicht. Auf kürzere Hol- und Bringzeiten am Nachmittag sollte zusätzlich der Kindergarten hinwirken, ggfs. ergänzt um eine Kurzparkregelung von 5 min.

Nachmittags sind zeitweise größere Rückstaulängen in der Mittermayerstraße zu erwarten.

Der Knotenpunkt Krankenhausstraße / Zu- und Ausfahrt Tiefgarage erreicht eine sehr gute Qualität des Verkehrsablaufs.

### **3 Ziele des Bebauungsplanes**

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht zur Vergrößerung der im Bestandsgebäude bereits ansässigen Kindertagesstätte („Little Footprints“). Um der in den letzten Jahren erheblich gestiegenen Nachfrage an Kinderbetreuungsplätzen in der Stadt Dachau und Umgebung gerecht zu werden, bedarf diese eine deutliche Erweiterung ihrer Betreuungskapazitäten. Daraus resultiert, ein ebenfalls deutlich gesteigerter Nutz- sowie Freiflächenbedarf. Durch die Vergrößerung der Kindertagesstätte wird den Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere von Familien, nachgekommen.

Ferner soll in diesem Zuge als Maßnahme der Innenentwicklung, eine behutsame Nachverdichtung erfolgen und das Ortsbild aufgewertet werden, sowie der bestehende Bebauungsplan Nr. 61/91 im Bereich des Flurstückes 612/2 (Teilgebiet WB1), an die im Bestand vorhandene Bebauung angepasst werden.

Das Vorhaben umfasst die Revitalisierung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses (Teilgebiet WB1) an der Augsburgersstraße 38 mit Ausbau der ungenutzten Dachspeicher zu zwei neuen Wohneinheiten und Umnutzung von Teilen der Gewerbeeinheiten im 1.Obergeschoss zu Wohnraum sowie die Errichtung eines neuen Wohn- und Geschäftshauses (Teilgebiet WB2), anstelle des leerstehenden Gewerbebaues mit angeschlossener Halle.

Durch den Umzug der Kindertagesstätte aus dem Bestandsgebäude Augsburgers Straße 38 (Teilgebiet WB1) in den geplanten Neubau (Teilgebiet WB2), wird eine Umstrukturierung und Umnutzung der Flächen im Bestandsgebäude erforderlich.

Das bereits seit längerer Zeit leerstehende Gewerbegebäude mit Halle im Teilgebiet WB 2 (Flurstück 612/4), soll insgesamt einer neuen Bebauung zugeführt werden, um zum einen den Flächenbedarf der Kindertagesstätte zu decken und zum anderen die städtebauliche Situation aufzuwerten.

Das Erdgeschoss im Teilgebiet WB2 sowie die angrenzende Freifläche im westlichen Bereich der Bebauung ist für die Nutzung der Kindertageseinrichtung vorgesehen. In den oberen Geschossen entstehen 18 neue Wohnungen. Die bestehende Tiefgarage wird im Zuge des Neubaus erweitert (28 Tiefgaragenstellplätze insgesamt).

Da zur Realisierung der Bauvorhaben mehrere Befreiungen erforderlich wären, die die Grundzüge der Planung betreffen (GRZ und Baugrenzen), soll mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Grundlage, mittels dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag, die bauplanungsrechtliche Umsetzung des Bauvorhabens geschaffen werden.

## 4 Beschreibung des Planungsgebiets

### 4.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 3.147 qm. Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Rand der historischen Dachauer Altstadt und ist Teil eines Gevierts, welches von der Göschlstraße im Norden, der Krankenhausstraße im Osten, der Augsburgersstraße im Süden und der Indersdorfer Straße im Westen begrenzt wird.

### 4.2 Bisherige Nutzung und Bebauung

Das Eckgrundstück 612/2 (Teilgebiet WB1) ist mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut, welches aus einem zur Augsburgersstraße hin orientierten Hauptgebäude mit anschließendem Querbau besteht. Im Erdgeschoss und im 1.Obergeschoss befinden sich aktuell gewerbliche Nutzungen (Ladenfläche, Musikschule, Kindertagesstätte, Praxisfläche). In den Obergeschossen sind Wohneinheiten und nicht genutzte Dachspeicher angesiedelt. Im Zuge der Revitalisierung sollen die Gewerbeflächen im Obergeschoss verringert und zu Wohnraum umfunktioniert werden. Ebenfalls sollen die Dachspeicher zu Wohnraum ausgebaut werden. Das Gebäude bleibt in seiner Kubatur unverändert. Das Gebäude ist vollständig mit einer Tiefgarage unterkellert.

Auf dem Grundstück 612/4 (Teilgebiet WB2) entlang der Krankenhausstraße, befindet sich im Bestand ein leerstehendes Verwaltungsgebäude sowie angrenzend eine ehemalige KFZ-Werkstatthalle mit bestehender Tiefgarage. Die Planung sieht einen Abriss des Gebäudes und der Halle vor, um durch einen Neubau den Anforderungen der Wohnnutzung und dem erhöhten Flächenbedarf der Kindertagesstätte gerecht zu werden. Die Bestandstiefgarage in diesem Bereich wird rückgebaut und vergrößert wiedererrichtet.

Im Plangebiet sollen sich auch künftig gewerbliche Nutzungen, die sich gemäß §4a BauNVO (besondere Wohngebiete) einfügen, ansiedeln können.

Im Geltungsbereich mit 3.147 qm werden als Baufläche 1.361 qm und als Verkehrsflächen 1.786 qm realisiert.

### 4.3 Umgebung

Die Grundstücke des Geltungsbereiches liegen zentral an einer der Hauptverkehrsadern der Stadt Dachau (Augsburgers Straße / Mittermayerstraße). Die nördliche Zufahrt zum historischen Altstadtzentrum schließt sich unmittelbar an den Geltungsbereich an. Die Krankenhausstraße bildet die zentrale Zufahrtsstraße zum Klinikum Dachau. Entlang der Augsburgers Straße / Mittermayerstraße findet sich eine größtenteils geschlossene, mehrgeschossige Bauweise mit Wohn- und Gewerbenutzung. Die Bereiche um die Krankenhausstraße sind von offener Wohnbebauung geprägt.

Das unmittelbare Geviert des Geltungsbereiches (Augsburgers Straße, Krankenhausstraße, Göschlstraße, Indersdorfer Straße) ist aktuell mit einem Doppelhaus an der Göschlstraße und einem denkmalgeschützten Gebäude an der Augsburgersstraße bebaut. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich der Planung besteht der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 114/01. Dieser setzt ein besonderes Wohngebiet für den gesamten Geltungsbereich fest. Alle umliegenden Grundstücke werden laut Flächennutzungsplan als besondere Wohngebiete dargestellt, wodurch sich keine nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen durch beispielsweise Immissionen der zulässigen Gewerbeflächen ergeben.

In dem Geviert entsprechen alle vorhandenen Nutzungen in der Typisierung nach BauNVO einem besonderen Wohngebiet bzw. einer geringeren Immissionsschutz-Rangfolge.

#### 4.4 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich, ist durch die Krankenhaus- und Augsburgers Straße gesichert. Beide Straßen sind für den örtlichen Verkehr ausreichend dimensioniert.

Neben den Stellplätzen in den Tiefgaragen sind auch vier oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück 612/2 zulässig. Die dafür zulässigen Flächen entlang der Zufahrt zur Tiefgarage, sind in der Planzeichnung dargestellt. Diese Flächen werden bereits im Bestand als Stellplätze genutzt und sind aufgrund der beengten Parksituation in der Krankenhausstraße, auch zukünftig, vor allem für den Bring- und Holverkehr der Kindertageseinrichtung zwingend nötig.

Östlich vom geplanten Neubau (Teilgebiet WB2), ist auf dem Grundstück 612/4 ein privater Fußweg mit Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit vorgesehen. Parallel zu diesem Gehweg, verläuft zukünftig entlang des Bauvorhabens ein Radschutzstreifen auf öffentlicher Verkehrsfläche.

Die Grundstücke sind voll erschlossen. Die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadt Dachau bzw. Stadtwerke Dachau. Die Müllentsorgung erfolgt zentral über die kommunale Abfallwirtschaft.

#### 4.5 Boden und Wasserverhältnisse

Der Boden setzt sich im Wesentlichen aus Tonen, Mergeln, Sanden und Kiesen zusammen, die in unregelmäßigen Wechsellagen über- und nebeneinander lagern. Die Schichten stellen den Abtragungsschutt der in der Tertiärzeit entstandenen Alpen dar.

Im tertiären Hügelland ist die Grundwasserführung an Sand- und Kieshorizonte gebunden. Der Grundwasserstand liegt bei 479,1m ü.NN. an.

#### 4.6 Flora und Fauna

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine amtlich erfassten Biotopflächen. Weder im Vorhabengebiet noch in seinem näheren Umfeld sind Schutzgebiete des Natura 2000 Schutzgebietsnetzes vorhanden.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb naturschutzfachlicher Schwerpunktgebiete gemäß des Arten- und Biotopschutzprogramms. Nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG sind gesetzlich geschützte Biotopflächen nicht vorhanden.

#### 4.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Denkmäler oder Bodendenkmäler. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-1-7734-0140 (Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der nördlichen Markterweiterung); Westlich das Einzeldenkmal D-1-74-115-18 (sog. Seidl-Haus, 1824).

Das Vorhaben beeinträchtigt die Denkmäler in der Umgebung nicht, da sich gegenüber dem Bestand keine wesentlichen Veränderungen im Erscheinungsbild ergeben. Die festgesetzten, örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Außengestaltung stellen dies für die geplante Neubebauung des Flurstücks 612/4 sicher.

#### 4.8 Altlasten

Im Zuge der Geländearbeiten wurden lokal künstlich aufgefüllte Böden im Bereich der Hinterfüllung des Bestandsgebäudes im Teilgebiet WB 2 festgestellt. Diese werden im Zuge der Neuerrichtung der Tiefgarage beseitigt.

## 5 Planungskonzeption

### 5.1 Städtebauliche Konzeption

Städtebaulich werden die Baukörper an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 114/01 angepasst. Als Nutzung sind Geschosswohnungsbau in den oberen Geschossen und Gewerbeflächen im Erdgeschoss vorgesehen. Da sowohl nördlich als auch südwestlich des Geltungsbereichs, jeweils Baulinien des Bebauungsplan Nr. 114/01 angrenzen einen direkten Anbau an die Grundstücksgrenze erfordern, wird so ein homogenes Ortsbild sichergestellt, welches die Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans 61/91 nicht in sinnvoller Weise zuließen. Die Dachformen (Satteldach) und Baukörpergrößen der Hauptgebäude, korrespondieren mit der bestehenden Bebauung bzw. der nach dem benachbarten Bebauungsplan möglichen Bebauung. Die Erschließung der erforderlichen Tiefgaragen und Stellplätze, erfolgt weiterhin über die östlich der geplanten Bebauung gelegene Krankenhausstraße. Auf der Westseite der geplanten Bebauung ist ein privater Kinderspielbereich vorgesehen.

Mit der Neugestaltung des Teilgebietes WB2, soll ein angemessener Rahmen für den Flächenmehrbedarf der Kindertageseinrichtung geschaffen, eine sinnvolle und gestalterisch ansprechende Lösung für die Situierung notwendiger Funktionselemente gefunden sowie eine landschaftliche Einbindung der Anlage in das Bestandsgelände erreicht werden. Die eingeschossigen Anbauten an der Westseite des Baukörpers tragen dem gesteigerten Flächenbedarf der Kindertagesstätte Rechnung, welche eine deutliche Ausweitung ihrer Betreuungsplätze anstrebt. Die Mischnutzung mit Wohneinheiten in den Obergeschossen fördert zusammen mit der bestehenden Wohnbebauung eine behutsame und beruhigende Nachverdichtung.

Das Bestandsgebäude des Flurstücks 612/2 (Teilgebiet WB1) wird grundsätzlich in seiner Kubatur und Nutzung beibehalten. Der eingeschossige Anbau zur Augsburgersstraße wird, bei gleichbleibender Kubatur, neu errichtet. Die bisher ungenutzten Dachspeicher werden zu zwei Wohneinheiten ausgebaut. Außerdem findet eine Umnutzung von Teilen der Gewerbeflächen im 1.OG zu Wohnraum statt.

Notwendige Stellplätze werden durch die Erweiterung der bestehenden Tiefgarage im Teilgebiet WB2 auf dem Grundstück 612/4 sichergestellt. Die Tiefgarage im Teilgebiet WB1 bleibt im Bestand erhalten. Die bestehende Tiefgarage im Teilgebiet WB2, wird analog der Tiefgarage im Teilgebiet WB 1 an den Grundstücksgrenzen entlang erweitert. Die bestehende, gemeinsame Zufahrt zu beiden Tiefgaragenteilen bleibt weiterhin bestehen.

Im Sinne einer nachhaltigen Bauweise werden die Obergeschosse in Holzbauweise errichtet und die Fassade insgesamt, bis auf wenige gestalterische Elemente, als Holzfassade ausgeführt. Beim Neubau im Teilgebiet WB2 soll der KfW Standard 55 erreicht werden.

## 5.2 Grünordnung

Die Maxime lautet, trotz der baulichen Verdichtung, Qualität, Funktionalität und Nutzbarkeit der zukünftigen Freiflächen nachhaltig zu verbessern.

Das zusätzliche Bauvolumen des Neubaus wird die räumliche Situation im Anwohner-Spielhof nachhaltig verändern, da sich daran künftig eine begrünte Außenanlage des Kindergartens anschließen wird. Die Grundrissorganisation des neuen Baukörpers erlaubt über dem neuen Gruppen- und Mehrzweckraum der Kita für die Wohnnutzung im 1. OG jeweils die Anordnung eines Dachgartens mit extensiver Dachbegrünung (z.B. sog. „Naturdach“) in Kombination mit einer Dachterrasse.

Durch den Abbruch des bestehenden Hallenbaukörpers bei gleichzeitigem Abrücken des künftigen Neubaus, zurückversetzt von der Krankenhausstraße, lässt sich dort zudem ein Gehweg verwirklichen. Dieser Gehweg befindet sich auf privater Freifläche, ist aber mit einem öffentlich gewidmeten Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen. Mit eindeutiger Adressbildung fungiert künftig der aktuelle Eingangsbereich als „Scharnier“ zwischen dem bestehenden und dem neugeplanten Gebäudekörper. Die zusätzlichen Eingänge an der Krankenhausstraße (Kita) und der Augsburgers Straße (Ladenfläche, 1, 2 und 3) dienen ausschließlich der Zugänglichkeit der dortigen Nutzung.

### Private zu begründende Flächen

Um eine naturfremde und nicht ortsbildgerechte Ausprägung der privaten Freiflächen (insbesondere Außenanlage des Kindergartens) zu vermeiden, sind Pflanzmaßnahmen auch auf der Tiefgarage vorzusehen. Bei der Artenauswahl sind die erhöhten Anforderungen hinsichtlich Stadtklimafestigkeit und Klimawandeltauglichkeit zu beachten (z.B. französischer Ahorn (*Acer monspessulanum*), Kupfer-Felsenbirne als Hochstamm (*Amelanchier lamarckii*)). Entlang der Augsburgers Straße (öffentlicher Grund) sind mittelgroße Bäume (2.Ordnung) oder kleinwüchsige Bäume (3.Ordnung) vorstellbar.

## 5.3 Vorbeugender Brandschutz

Der vorbeugende Brandschutz ist durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke gewährleistet. Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen erlauben hinsichtlich der Fahrbahnbreite und Kurvenkrümmungsradien eine ungehinderte Anfahrbarkeit von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen zur Personenrettung und Brandbekämpfung. Ein zusätzlicher Gefährdungsbereich zur bestehenden und zukünftigen Bebauung, ist ebenfalls auszuschließen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen für die Bauwerke sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

## 6 Begründung der textlichen Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als besonderes Wohngebiet, wird aus der Darstellung WB im Flächennutzungsplan entwickelt. Die in der Umgebung und Geviert vorhandenen Nutzungen sind Großteils durch Wohnnutzungen mit Gewerbeanteilen (insbesondere im Erdgeschoss) geprägt. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandene Gebäude im Bereich Teilgebiet WB1, ist ebenfalls durch eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss, sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen gekennzeichnet.

Neben dem Ziel der Fortentwicklung der überwiegenden Wohnnutzung, der vorhandenen Umgebungsbebauung, lässt die Planung ebenfalls, auch wie bereits in der Vergangenheit vorhanden, eine gewerbliche Nutzung im Sinne des § 4a, Abs. 2 BauNVO im Teilgebiet WB 1 und WB 2 zu.

Dass ein Schutz gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet ist, ist in Ziff. 6.6 der Begründung dargestellt.

Zum Schutz des Gevierts werden Nutzungen im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2 und 3 BauNVO für das Teilgebiet im WB 1 und WB 2 ausgeschlossen.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, dienen einerseits der Sicherstellung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und werden andererseits den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen gerecht. Angemessene Baukörpergrößen, -formen und Höhenentwicklungen sind Gegenstand der Planung.

Die zulässige Höhenentwicklung greift die vorhandene Bebauung der Umgebung auf und fügt sich in das vorherrschende Ortsbild ein.

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse und die zulässige Wandhöhe für den Hauptbaukörper stellen sicher, dass sich die künftigen Gebäudestrukturen in ihrer Höhenentwicklung städtebaulich in die Umgebung und die potenzielle Nachbarbebauung nach gültigem Bebauungsplan Nr. 114/01 einordnen. Die zulässige Wandhöhe im Teilgebiet WB2 ergibt sich durch die angestrebte Holzbauweise sowie energetische Vorgaben zur Erreichung des KfW 55 – Standards. Die Wandhöhe der eingeschossigen Anbauten des Teilgebiet WB2, bemisst sich an den Raumbedürfnissen künftiger Nutzungen.

### 6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden eng gehalten, da der Planung ein konkretes Vorhaben zugrunde liegt, welches eine homogene Fortführung der Bestands- sowie Umgebungsbebauung darstellt. Sie orientieren sich größtenteils an den Vorgaben des bisher gültigen Bebauungsplans und berücksichtigen die nachbarschaftlichen Belange der Belüftung und Belichtung, ohne erkennbare Beeinträchtigung.

Die Baulinien an der nördlichen sowie südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches, greifen die Baulinien und städtebaulichen Strukturen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 114/01 auf, um Baulücken zu vermeiden. Die zulässigen untergeordneten Bauteile stören hierbei das Ziel der Sicherung der Straßenfluchten nicht.

Tiefgaragen sind in der dafür festgesetzten Fläche teilweise bis zur Grundstücksgrenze zu errichten, um dem Stellplatzbedarf des Neubaus gerecht zu werden und einen sauberen Anschluss an die im Bestand vorhandene Tiefgarage herzustellen. Die bestehende Tiefgarage im Teilgebiet WB2 reicht im Bestand bereits bis zu den Grundstücksgrenzen. Zudem werden die hier bereits verorteten Lüftungsöffnungen im Neubau wiederaufgenommen, um hier einer möglichst immissionsfreien sowie natürlichen Belüftung Rechnung zu tragen.

Oberirdische Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. So wird ein reibungsloser Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte gewährleistet, ohne die ohnehin schon beengte Parkplatzsituation entlang der Krankenhausstraße weiter zu belasten.

Aus der beengten Straßensituation und dem zusätzlich geplanten Radweg entlang die östliche Grundstücksgrenze, kann ein Gehrecht nur auf Privatgrund abgebildet werden. Dieses Recht zugunsten der Stadt und Allgemeinheit ist dinglich zu sichern.

#### 6.4 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern die Qualität von Baumpflanzungen sowie der Grünausstattung des Planungsgebiets.

Um bei den privaten zu begrünenden Flächen eine naturfremde und nicht ortsbildgerechte Ausprägung der privaten Freiflächen (insbesondere Außenanlage des Kindergartens) zu vermeiden, sind Pflanzmaßnahmen auch auf der Tiefgarage vorgesehen.

Die für die öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Augsburgs Straße vorgesehene Pflanzung von zwei Bäumen stärkt künftig im Zusammenspiel mit den beiden Bestandsbäumen auf der gegenüber liegender Straßenseite die Grünausstattung in diesem Bereich, der bislang kaum über eine nennenswerte Begrünung verfügt.

Die Baumartenwahl ist grundsätzlich auf die erhöhten Anforderungen hinsichtlich Stadtklimafestigkeit und Klimawandeltauglichkeit ausgelegt.

#### 6.5 Abstandsflächen

Um eine homogene Bebauung in Verbindung mit dem Bestandsgebäude sowie dem Geviert zu gewährleisten, kommen die festgesetzten Wandhöhen und Dachneigungen zum Tragen. Zur Sicherstellung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 2 BayBO werden die Abstandsflächentiefen auf Grundlage des §9 Abs.1, Satz 2a BauBG entlang der östlichen Grundstücksgrenzen zur Krankenhausstraße im Teilgebiet WB 1 auf 0,70H und im Teilgebiet WB 2 auf 0,75H, jedoch mindestens 3m festgesetzt. In allen anderen Fällen gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO in Verbindung der gültigen Abstandsflächensatzung der Große Kreisstadt Dachau.

Die geringfügige Abweichung gegenüber den Bestimmungen der gültigen Abstandsflächensatzung Große Kreisstadt Dachau vom 21.01.2021 ist mithin aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, da die Planung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, insbesondere der damit verbundenen Straßenraumbildung als Fortentwicklung der unmittelbaren Umgebung dient. Ferner bleibt zwischen dem Neubau im Teilgebiet WB 2 und der gegenüberliegenden Bebauung Krankenhausstraße ein Abstand von 15,30 m sowie dem Bestand Teilgebiet WB 1 und der gegenüberliegenden Bebauung Krankenhausstraße ein

Abstand von ca. 14,50 m, die als ausreichend in Bezug auf den Schutzzweck des Art. 6 BayBO gesehen werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der geschützten nachbarlichen Belange ist nicht erkennbar.

## 6.6 Immissionsschutz

Nach Verwirklichung des Planungsvorhabens, werden vor allem die von der Augsburgener Straße und auch der Krankenhausstraße auszugehenden Geräusche nennenswert zur Verkehrslärmbelastung des Planungsgebietes beitragen. Die Beurteilungspegel an den der Augsburgener Straße zugewandten Fassaden betragen Tags bis zu 75 dB(A), nachts bis zu 63 dB(A).

Demnach werden die maßgeblichen Orientierungswerte für ein besonderes Wohngebiet (WB) für Verkehrslärmeinwirkung nach DIN 18005, (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) an der der Augsburgener Straße zugewandten Fassade um bis zu 15 dB(A) tags und bis zu 18 dB(A) nachts überschritten.

Weiterhin müssen Schlaf- und Kinderzimmer, die nicht über Fenster an der lärmabgewandten Hausseite verfügen, über eine schallgedämpfte Lüftungseinrichtung gelüftet werden. Relevante Geräuscheinwirkungen von Anlagen und Betrieben sind im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

Als passive Schallschutzmaßnahme kann auf die Überschreitung auch durch eine geeignete Grundrissorientierung reagiert werden. Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer), sollen auf die vom Verkehrslärm abgewandte Hausfassade hin orientiert werden.

Können nicht alle schutzbedürftigen Räume an der lärmabgewandten Fassade untergebracht werden, oder werden auch an den lärmabgewandten Fassaden die Orientierungswerte überschritten, muss die Ruhe im Wohnungsinnen in den schutzbedürftigen Räumen durch eine ausreichende Schalldämmung der Wohnungsaußenwände, insbesondere der Fenster, sichergestellt werden.

Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an diesen Fassaden müssen zu Erreichung ihrer schalldämmenden Wirkung geschlossen gehalten werden. Für einen ausreichenden Luftaustausch in Schlaf- und Kinderzimmern an diesen Fassaden ist es daher erforderlich, dass diese über Fenster an verkehrslärmabgewandten Fassaden belüftet werden können. Andernfalls müssen in Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern der Außenfassaden zusätzliche schallgedämmte Lüftungseinrichtung vorgesehen werden. Diese schallgedämmten Lüftungseinrichtungen müssen bei der Ermittlung des resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes mit berücksichtigt werden.

Da für Teile des Planungsgebietes eine lärmabgewandte Orientierung der Aufenthaltsräume nicht immer möglich ist, sind die notwendigen Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109-1 zu berücksichtigen.

Aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung mit der ortsüblichen Dachform sowie der angestrebten Mischnutzung (Kita im EG), erscheint lediglich eine interne und zentrale Gebäudeerschließung als sinnvoll.

Durch den angestrebten Wohnungsmix, der Ost- West- Ausrichtung des Grundstücks und der Zentralerschließung, ergeben sich in der Grundrissausbildung Wohnungen mit lärmzugewandter Orientierung von Aufenthaltsräumen. Zudem werden mit Blick auf die Rettung im Brandfall teilweise durchgesteckte Wohnbereiche nötig, die ebenfalls Aufenthaltsräume an die lärmbelastende Gebäudeseite orientieren.

Gegenüber den Geräuscheinwirkungen aus dem benachbarten Gewerbebetrieb sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die anzuwendenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden eingehalten.

Die Schallabstrahlung von zulässigen Gewerbebetrieben nach Außen ist zu begrenzen. Um dem besonderen Charakter des Gebietes nachzukommen, dürfen die zulässigen Immissionsrichtwerte für Beurteilungspegel nach TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden tags einem Wert von  $L_r = 60$  dB(A) (für Dorf-, Kern-, und Mischgebiete gem. 6.1d) und nachts einen Wert von  $L_r = 40$  dB(A) (für Allgemeine Wohngebiete gem. 6.1 e) unter Berücksichtigung einer etwaigen Vorbelastung nicht überschreiten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Richtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die zukünftigen Gewerbebetriebe haben sich entsprechend dem Gebietscharakter der bestehenden angrenzenden und umliegenden Bebauung gemäß §4a BauNVO (besondere Wohngebiete) einzufügen.

Auf die Anordnung von Schallschutzwänden soll verzichtet werden, da eine Schallschutzwand gestalterisch und unter Beachtung von stadtbildprägenden Gründen am Rande der Dachauer Altstadt städtebaulich nicht vertretbar ist.

## **7 Begründung der örtlichen Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)**

Zur Umsetzung der städtebaulichen und gestalterischen Ziele werden Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 BayBO)

Die Dachgestaltung als symmetrisches Satteldach des WB1 und WB2 greift den Bestand sowie die allgemein vorherrschende Ortsbildgestalt auf, welche durch symmetrische Sattel- und Walmdächer geprägt ist. Die Ausprägung als Satteldach führt die aus den nördlich und südwestlich anschließenden möglichen Dachformen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 114/01 harmonisch fort.

Dachgauben mit einer max. Gesamtbreite von 2,00 m werden ebenfalls entsprechend der in der Umgebung vorhandenen Bebauung zugelassen und dienen der ausgewogenen Belichtung der Dachgeschosswohnungen.

Als Beitrag zum gesunden Wohnklima werden diesen Wohnungen zudem über Dacheinschnitte, die Möglichkeit eines zugeordneten Freisitzes zugesichert.

Dachflächenfenster mit den max. Abmessungen von 1,00 m Breite und 1,50 m Höhe in zweiter Reihe sind für die Belichtung der Wohnräume in der zweiten Dachgeschossebene erforderlich.

Der Einsatz von Solarflächen- Anlagen (Kollektoren, Photovoltaik-Anlagen) stellt eine nachhaltige, umweltverträgliche Energienutzung dar und schont die Ressourcen endlicher Energieträger.

Die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung orientieren sich an der in der Umgebung vorhandenen Bebauung.

Zum Schutz vor Vandalismus und zur Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes der Gebäude, sind Müll- und Wertstoffsammelbehältnisse bevorzugt in Gebäude zu integrieren.

Einfriedungen kommen lediglich entlang der westlichen Grundstücksgrenze als Abgrenzung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung sowie dem öffentlichen Spielplatz zum Tragen. Diese müssen ein Durchschlüpfen und Überklettern durch Kinder verhindern und sind mit einer Höhe von bis zu 1,50 m zulässig.

Aufgrund der baulichen Gegebenheiten der Tiefgarage, können für die Gewerbeeinheiten im Bestand, auch vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Stellplätze abgelöst werden. Mit aktuellem Planungsstand und den entsprechenden Bedarfen je Nutzung, ergeben sich die der folgenden Tabelle zu entnehmendem Bedarf, die vorhandenen Stellplätze sowie die Anzahl abzulösender Stellplätze:

	<b>Stellplatzbedarf Wohnen</b>	<b>Stellplatzbedarf Gewerbe</b>	<b>Summe</b>
WB 1	14	10	24
WB 2	20	6	26
<b>Summe</b>	<b>34</b>	<b>16</b>	<b>50</b>

	<b>STP TG</b>	<b>STP oberirdisch</b>	<b>Summe</b>
WB 1	10	4	14
WB 2	28	0	28
<b>Summe</b>	<b>38</b>	<b>4</b>	<b>42</b>

	<b>STP Ablöse</b>	<b>8</b>

*Tabelle Ermittlung Stellplatzbedarf, vorhandene Stellplätze und Stellplatzablöse*

## 8 Baudenkmal

### 8.1 Fassaden und Dachgestaltung im WB 1

Auf dem Nachbargrundstück Flur NR. 612 befindet sich ein Baudenkmal (mit Nummer D-1-74-115-18 und Listentext: Sog. Seidl-Haus, Walmdachbau mit Gesimsgliederung, 1824 errichtet), welches als Baudenkmal ausgewiesen ist.

Somit ist für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in dessen Nähebereich im Teilgebiet WB 1, die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG einzuhalten. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich WB 1 betroffen sind, zu beteiligen.

## 9 Natur- und Umweltschutz

### 9.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Die seit dem 01.01.2001 auch in Bayern geltende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§8a BNatSchG) ist bei Vorhaben im Innenbereich (§8a, Abs. 2, Satz 1 BNatSchG) verpflichtend anzuwenden, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Bei dem vorliegenden Bebauungsplangebiet liegt bereits ein rechtverbindlicher Bebauungsplan (Beschluss vom 02.11.1993) vor. Durch die geänderte Planung ergibt sich keine deutliche Eingriffsmehrung. Somit ergibt sich auch kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

#### Artenschutz:

Bei den Artengruppen Pflanzen, Säugetiere (außer Fledermäuse), Reptilien, Amphibien, Insekten und Weichtiere waren bereits vorab Vorkommen planungsrelevanter Arten weitgehend auszuschließen. Dies bestätigte sich bei den Geländekontrollen. Bei den gezielten Untersuchungen ergaben sich hierzu keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Arten. Eine weitere Betrachtung dieser Arten(gruppen) war daher nicht notwendig.

Zur Feststellung von Fledermäusen und Vögeln erfolgten gezielte mehrmalige Untersuchungen. Hinsichtlich der Fledermäuse waren keine aktuell genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse im Eingriffsbereich feststellbar. Bei den Erfassungsgängen mit BAT Detektoren konnten zwar regelmäßig Fledermäuse beim Jagdflug beobachtet werden, es ergaben sich aber keine Hinweise auf eine Nutzung als Quartier. Naturschutzfachlich bedeutsame Brutvogelarten, die in den Roten Listen oder den Vorwarnlisten aufgeführt oder streng geschützt sind und bei denen daher zunächst grundsätzlich eine Wirkungsempfindlichkeit gegenüber den Projektwirkungen zu unterstellen ist, wurden nicht festgestellt. Entsprechend eingestufte Vogelarten traten nur im Umfeld bzw. als gelegentliche Nahrungsgäste auf. Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen V1 (Zeiten für den Abbruch des Gebäudes von Mitte September bis Ende Februar) und V2 (Belassen von Gehölzen im Umfeld, d.h. keine Beanspruchung für Baustelleneinrichtungsflächen und Baustellenzufahrten) liegt kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vor. (vgl. "Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)", OHNES & SCHWAHN Landschaftsarchitekten vom 16.07.2021)

### 9.2 Belange des Klimaschutzes

Der Neubau auf dem Flurstück 612/4 (WB2) wird überwiegend in Holzbauweise ausgeführt. Tragende Bauteile wie Geschosdecken, Stützen, Wohnungstrennwände und Innenwände werden in Holzbauweise ausgeführt. Die Fassade wird mit einer hinterlüfteten Holzfassade ausgeführt.

Durch die Holzbauweise sowie das Erreichen des KfW 55 Standards werden die Ansprüche an ein energieeffizientes und ressourcenschonendes Bauen berücksichtigt und umgesetzt.

## 10 Erschließung des Baugebietes

### 10.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung für den Fahrverkehr erfolgt über die bestehende Infrastruktur.

## 10.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser durch die Stadtwerke Dachau ist gesichert. Die Abfallbeseitigung ist durch die kommunale Abfallwirtschaft gewährleistet.

## 11 Kosten

Die Kosten des Verfahrens übernimmt der Maßnahmenträger.

Aufgestellt am 18.10.2021

---

H2M Architekten + Stadtplaner

Anlagen:

Anlage 1 – Planzeichnung zum BP Nr. 182/21 vom 18.10.2021

Anlage 2 – VEP zum BP Nr. 182/21 vom 29.09.2021

Anlage 3 – Verkehrsgutachten vom 21.09.2021

Anlage 4 – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 16.07.2021

Anlage 5 – Geotechnische Gutachten vom 09.06.2021

Anlage 6 – Immissionsgutachten vom 21.10.2021