



GROSSE KREISSTADT  
DACHAU



**BEBAUUNGSPLAN**  
**NR. 111/00**  
**"Nördlich Jocherstraße"**  
(1. Änderung von Nr. 67/92)

## INHALTSVERZEICHNIS

- A Verfahrenshinweise
- B Festsetzungen durch Text
- C Hinweise durch Text
- D Begründung
- E Plandarstellung

**A VERFAHRENSHINWEISE:**

- 1.1 Der Bauausschuss des Stadtrates hat am 11.07.2000 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/92 „Nördlich Jocherstraße“ beschlossen (1. Änderung = Nr. 111/00). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Dachau, den 14. DEZ. 2000

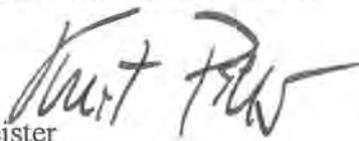
Kurt Piller  
Oberbürgermeister



- 1.2 Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Planungsstand: 27.07.2000) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.08.2000 bis 12.09.2000 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde bis 12.09.2000 durchgeführt.

Dachau, den 14. DEZ. 2000

Kurt Piller  
Oberbürgermeister



- 1.3 Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Planungsstand: 24.10.2000) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 17.11.2000 bis 02.12.2000 erneut öffentlich ausgelegt.

Dachau, den 14. DEZ. 2000

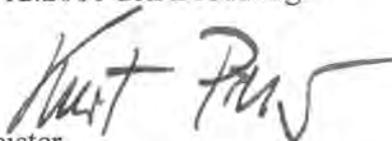
Kurt Piller  
Oberbürgermeister



- 1.4 Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 05.12.2000 den Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen.

Dachau, den 14. DEZ. 2000

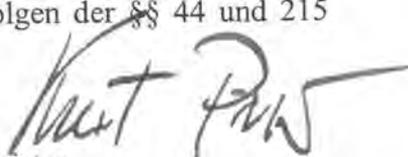
Kurt Piller  
Oberbürgermeister



- 1.5 Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 14.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Dachau, den 14. DEZ. 2000

Kurt Piller  
Oberbürgermeister



**Stadt Dachau****Bebauungsplan Nr. 111/00 „Nördlich Jocherstraße“  
(1. Änderung von Nr. 67/92)**

Die große Kreisstadt Dachau erlässt auf Grund der §2,3,4,8,9 und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO ), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts ( PlanzV 90 ),jeweils in der geltenden Fassung, folgenden Bebauungsplan als

**SATZUNG.****B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:****1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Das Baugebiet wird als „Besonderes Wohngebiet“ gem. §4a BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 Die Nutzung, die gem. §4a,BauNVO Abs.3,Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zugelassenen werden können, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Im WB 2 werden für das EG nur gem. §4a BauNVO, Abs.2, Nr2 zugelassene Nutzungen zugelassen.
- 1.4 Nebenanlagen für die Kleintierhaltung gem. §14 BauNVO sind nicht zulässig; ausgenommen davon ist die Fläche mit der Flur Nr. 720/7.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe wird an der Traufseite gemessen, und zwar vom Geländeanschnitt an das Gebäude bis zum (fiktiven) Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.2 Die maximale Traufhöhe für erdgeschossige Anbauten und Vordächer wird mit 2,50m festgesetzt.  
Ausnahmsweise ist bei Garagen, soweit erforderlich, eine Traufhöhe von max. 3,00m zulässig.

**3. Bauweise**

- 3.1 Die Höhenlage der EG-Rohfußböden darf maximal 0,30m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

#### 4. Gestaltung

- 4.1 Die zulässige Dachneigung bei Pultdächern beträgt  $15^\circ$ . Der First der Pultdächer ist mit einem Rücksprung von min. 2,00m gemessen bis zur gedachten Verlängerung der darunter liegenden Außenwand auszubilden.
- 4.2 Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern beträgt  $36^\circ$ . Satteldächer müssen symmetrisch ausgebildet werden. Für steile Satteldächer ist lediglich rote Ziegeleindeckung zugelassen. Bei Anschluss an bestehende Satteldächer muss niveaugleich die Dachneigung des bestehenden Gebäudes aufgenommen werden.
- 4.3 Abweichend von Festsetzung 4.2 beträgt die Dachneigung bei den Satteldächern der Bauräume 11 und 15  $36,5^\circ$ .
- 4.4 Dachgauben sind nur bei steilen Satteldächern ( $36^\circ$  Neigung) zulässig. Sie dürfen nur eingeschossig sein, mit einer Gesamtbreite von max. 1,80m und höchstens einem Drittel der Dachlänge.
- 4.4 Abweichend von Festsetzung 4.4 sind eingeschossige Dachgauben bei den Bauräumen 11 und 15 mit einer Gesamtbreite von max. 6,0 m zulässig.
- 4.5 Dachüberstände und Dachvorsprünge dürfen bei Satteldächern horizontal gemessen, höchstens 0,25m betragen.
- 4.6 Für Pultdächer und flachgeneigte Satteldächer sind nur Metalleindeckungen zulässig.
- 4.7 Für die Außenwandflächen sind Holzverschalungen, Metallverkleidungen und geschlammtes wie glatt verputztes Mauerwerk zulässig. Zier- und Manierputze sind unzulässig.

#### 5. Anbauten

- 5.1 Anbauten sind als angelehnte Pultdächer auszubilden.
- 5.2 Der Dachanschluss sämtlicher Anbauten und untergeordneter Bauteile muss unterhalb der Traufe des Hauptbaukörpers erfolgen. Abschleppungen des Hauptdaches sind nicht zulässig.
- 5.3 Der Dachanschluss des Treppenhauses darf bei den Bauräumen 11 und 15 abweichend von Textfestsetzung 5.2 oberhalb der Traufe des Hauptbaukörpers erfolgen.
- 5.4 Verbindungsbauten zwischen zwei Gebäuden im WB 1 und im WB 2 sind bis zu 3 Vollgeschosse zulässig. Als Dachform sind flachgeneigte Satteldächer (Dachneigung  $7^\circ$ ) oder Flachdächer zulässig. Der Dachanschluss des Verbindungsbaus muss unterhalb des letzten Vollgeschosses der Hauptgebäude bleiben.

## 6. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

- 6.1 Garagen, überdeckte Stellplätze und offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten oder der überbaubaren Flächen zulässig.
- 6.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baulinien und Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Rampen sind in die Gebäude zu integrieren oder mit Dächern zu überdecken.
- 6.3 Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden müssen mindestens 0,60m unter das vorhandene Geländeniveau abgesenkt werden. Sie sind entsprechend hoch mit Oberboden zu überdecken und zu bepflanzen.
- 6.4 Decken von Tiefgaragen für die Bauräume 11 und 15 müssen abweichend von Festsetzung 6.3 nur 0,40 m unter das vorhandene Geländeniveau abgesenkt werden.

## 7. Grünordnung

### 7.1 Gehölzbestände zu erhalten

- 7.1.1 Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzgruppen sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Dazu zählt v.a. die als Naturdenkmal Nr. 06 geschützte Rot-Buche im Garten des Anwesens Konrad-Adenauer-Str. 27 (Flur-Nr. 422). Der Baum darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Mit Gebäuden, Tiefgaragen, Leitungstrassen und sonstigen Einbauten muss ein entsprechend großer Abstand eingehalten werden (Kronentraufe plus mindestens 2,0 m ringsum).

### 7.2 Pflanzmaßnahmen

- 7.2.1 Bei Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte Laub- und Obstbäume, Sträucher und Heckenpflanzen zu verwenden. Der Anteil nicht heimischer Gehölze darf 40 % nicht überschreiten. Nicht zulässig sind fremdländische Nadelgehölze (Thuja, Scheinzypressen, Blau-Fichten, etc.) sowie Sonderwuchs- und Farbformen (Korkenzieher-Robinie, Gold-Ulme, etc.).

- 7.2.2 Bei Pflanzmaßnahmen sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 18 - 20 cm

Obstbäume: Hochstämme, StU 14 - 16 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm

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

### 7.3 Private zu begrünende Flächen

- 7.3.1 Es sind je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder alternativ 2 Obstbäume gemäß Punkt 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan festgesetzten Baumstandorte sind dabei anrechenbar. Diese Baumstandorte können

- lagemäßig bis zu 5 m verschoben werden, wenn es in der Detailplanung notwendig wird.
- 7.3.2 Es dürfen maximal 25 % der nicht überbaubaren Fläche befestigt werden (z. B. durch Terrassen, Wege).
- 7.3.3 Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Bodenverhältnissen soweit wie möglich auf dem Grundstück zu versickern.
- 7.4 Private Grünfläche mit öffentlicher Widmung
- 7.4.1 Die dargestellte Fläche im Bereich der großen Buche ist als private Grünfläche mit öffentlicher Widmung ausgewiesen. Der vorhandene Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und in die Gestaltung mit einzubeziehen. Die gesamte Grünfläche muss öffentlich nutzbar und von der Konrad-Adenauer-Straße zugänglich sein.
- 7.4.2 Es dürfen maximal 20 % der Fläche für Wege und Plätze befestigt werden.
- 7.5 Private Grünfläche auf Flur-Nr. 720/7
- 7.5.1 Der vorhandene hainartige Gehölzbestand im Norden dieser Fläche ist zu erhalten. Die nicht bepflanzten Bereiche sind als extensiv zu pflegende Blumenwiesen (z. B. drei- bis viermalige Mahd im Jahr) im Bestand zu belassen.
- 7.6 Boden / Geländegestalt
- 7.6.1 Vor Baubeginn ist der Oberboden in seiner gesamten Dicke abzuschleifen und in Mieten von max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusäen.
- 7.6.2 Zulässige Materialien für Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind Naturstein (insbesondere als Trockenmauerwerk) und Ort beton.
- 7.7 Private Stellplätze und Grundstückszufahrten
- 7.7.1 Private Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit Belägen auszubilden, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken (Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Betonpflaster, kunstharzgebundene und wasserdurchlässige Deckschicht, Schotterrasen, wassergebundene Decke). Nicht zulässig sind Rasengittersteine aus Beton. Soweit die gekennzeichneten Flächen nicht als Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind sie zu begrünen.
- 7.8 Pergolen / Einfriedungen / Sichtschutzwände
- 7.8.1 Es sind Stahl- oder Holzkonstruktionen für Pergolen zulässig.
- 7.8.2 Als Einfriedungen sind zulässig:  
Verzinkte Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune sowie Holzzäune aus senkrechten Hobellatten oder Staketen (Halbhölzern) bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m. Die Einfriedungen sind mit standortgerechten Klettergehölzen bzw. freiwachsenden oder geschnittenen Hecken zu begrünen. Fundamente für Zäune sind als Punktfundamente auszubilden. Durchlaufende Zaunsockel sind nicht zulässig.

- 7.8.3 Als Sichtschutzwände sind ausschließlich Holzwände oder verputztes Mauerwerk mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.
- 7.9 Fassadenbegrünung
- 7.9.1 Größerflächige oder nicht durch Fenster gegliederte Fassaden sind mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. (mindestens 1 Kletterpflanze je 2,0 m entsprechende Fassadenlänge).
- 7.9.2 Sollten Selbstklimmer aufgrund der Wandbeschaffenheit nicht verwendbar sein, sind Kletterhilfen für andere Kletterpflanzen vorzusehen.

## **C HINWEISE DURCH TEXT:**

1. Straßenbegleitgrün, Bäume zu pflanzen  

Für die Baumpflanzungen im Straßenraum wird im Bereich von bestehenden Robinien-Reihen die Ergänzung der vorhandenen Bepflanzung mit Robinien vorgeschlagen. In den anderen Bereichen (Jocherstraße, Loestraße) wird vorgeschlagen: *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' (Chinesische Wild-Birne).
2. Bäume zu erhalten  

Die gekennzeichneten Bäume im Straßenraum sind nach Möglichkeit zu erhalten.
3. Dachbegrünung  

Die Flachdächer der Zwischengebäude sollen mit extensiver Dachbegrünung versehen werden.
4. Auf der privaten Grünfläche der Flur-Nr. 720/7 soll eine Teilfläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden. Dadurch soll eine durchgängige fußläufige Verbindung zwischen der Loestraße und der o. g. Grünfläche ermöglicht werden. Das Gehrecht soll eine Mindestbreite von 2,0 m aufweisen.

## **D BEGRÜNDUNG:**

### **1 Städtebauliche und natürliche Gegebenheiten**

#### 1.1 Lage des Planungsgebietes / Städtebau

Der Bebauungsplan dient zur Regelung der Neugestaltung des Gebietes, das bereits teilweise mit Altbestand bebaut ist.

Das Gebiet ist im westlichen Teil mit Wohngebäuden bebaut, sowie dem leerstehendem Gebäude der ehemaligen Freibank am Altstadtfriedhof. Entlang der Konrad-Adenauer-Straße bestehen noch zwei ältere Gebäude der Stadt Dachau. In der Jocherstraße sind Betriebsgebäude eines ehemaligen landwirtschaftlichen Hofes vorhanden, die momentan noch als Lagergebäude teilweise genutzt werden.

Das Gebiet liegt im östlichen Altstadtgebiet der Stadt Dachau, am Beginn des Berges. Es grenzt im Westen an den Altstadtfriedhof, im Süden und Norden an bestehende Wohnbebauung und ist im Osten durch die Konrad-Adenauer-Straße begrenzt.

Es hat eine Größe von ca. 1,6 ha.

Das Gelände fällt im Westen nach Nordosten leicht und im östlichen Bereich, dem Straßenverlauf der Konrad-Adenauer-Straße folgend stark ab.

#### 1.2 Natürliche Gegebenheiten / Planungsvorgaben Natur und Landschaft

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integrierten Aussagen des Landschaftsplan-Vorentwurfes der Stadt Dachau von 1988 beinhaltet für das Bebauungsplangebiet keine speziellen Aussagen zur Landschaftsplanung. Angaben aus der amtlichen Biotopkartierung Bayern und der Artenschutzkartierung Bayern liegen nicht vor.

Eine Bestandsaufnahme im Bebauungsplangebiet ergab, daß insgesamt 165 Einzelgehölze unterschiedlichen Alters auf dem Gelände stehen. Dabei überwiegen Laubbäume, v. a. Obstgehölze (Zwetschge, Apfel, Birne), Walnuß, Berg-Ahorn, Birke sowie Robinien und Zierkirschen im Straßenraum. Älterer und für das Altstadtgebiet bedeutsamer innerstädtischer Grünbestand befindet sich in Gärten und Grünbereichen im östlichen Planungsgebiet. Am Rand des Flurstückes 720/7 befindet sich ein hainartiger Gehölzbestand aus Zwetschgen, Walnussbäumen und Buchs. Der wertvollste Baumbestand, eine Baumgruppe aus einer als Naturdenkmal geschützten Rot-Buche, Walnussbäumen und Esche stockt östlich davon auf Flur-Nr. 422. Entlang der Konrad-Adenauer-Straße befindet sich an den Rändern der Flurstücke 424, 422 und 423/4 ebenfalls Baumbestand (überwiegend Walnuss und Berg-Ahorn).

Das Gelände weist Höhenunterschiede von bis zu 7 Metern auf. Das Gebiet gleicht einem Plateau, das im westlichen Teil leicht nach Nordwesten und im östlichen Teil stark nach Osten zur Konrad-Adenauer-Straße abfällt.

## 2 Planungskonzept

### 2.1. Bauliche Nutzung

Das gesamte Gebiet wird als besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen. Im Bereich des Rossmarktes wird im EG Geschäftsnutzung vorgeschlagen.

In den neu dargestellten Gebäuden entlang der Jocherstraße werden im EG Geschäftsnutzung sowie im OG Büro- bzw. Wohnnutzungen vorgeschlagen.

Die Anzahl der Geschosse erstreckt sich von II+D bis zu III+D im Bereich des Rossmarktes.

### 2.2 Verkehr

Das Gebiet ist über die Jocherstraße, Herbststraße, Loestraße und die Konrad-Adenauer-Straße erschlossen. Ruhender Verkehr wird entlang der Jocherstraße, sowie der Herbststraße vorgeschlagen. An der Konrad-Adenauer-Straße wird neben oberirdischen Stellplätzen eine öffentliche Tiefgarage unter dem städt. Grundstück den Bedarf an Stellplätzen abdecken. Für die neue Bebauung im östlichen Bereich der Jocherstraße ist eine Tiefgarage auf privatem Grund vorgesehen.

### 2.3. Städtebau

Der Straßenraum der Konrad-Adenauer-Straße im nördlichen Bereich des Gebietes wird durch ein traufständiges Gebäude geschlossen. Im Bereich des Rossmarktes wird der Platzbereich durch zwei im rechten Winkel gestellte Gebäude gefasst.

Der Straßenraum entlang der Jocherstraße wird ebenfalls durch traufständige Gebäude geschlossen.

Im rückwärtigen Bereich wird eine Geschosswohnbebauung kammartig in ost-west-Ausrichtung angeordnet, die sich zu der nördlich gelegenen Grünfläche öffnet. Im westlichen Bereich wird durch Punktbebauung die bestehende Struktur aus Wohngebäuden ergänzt. Anstelle der ehemaligen Freibank werden zwei Wohngebäude vorgesehen.

Das bestehende Trafohäuschen wird entfernt und in einem neu zu errichtenden Gebäude wiedereingerichtet.

## 2.4 Grünordnung

### 2.4.1 Gehölzbestände zu erhalten

Zum Schutz der belebten Umwelt und als Beitrag zur raschen Eingrünung des Bebauungsplangebietes sollen möglichst viele Bestandsbäume erhalten werden. Bei den zu erhaltenden Bäumen handelt es sich zum einen um die als Naturdenkmal geschützte Buche und die angrenzenden Bäume im Bereich der geplanten neuen Grünfläche mit öffentlicher Widmung. Der dauerhafte Erhalt dieser ortsbildprägenden Grünstruktur sollte über zusätzliche Instrumentarien (z.B. Dingliche Sicherung, Grundbucheintrag, öffentlich-rechtlicher Vertrag) gesichert werden. Ebenfalls zu erhalten ist der Gehölzbestand am Nordrand der Grünfläche auf Flur-Nr. 720/7 sowie einzelne Bäume in bestehenden Privatgärten und am Rand des Bebauungsplangebiets.

### 2.4.2 Pflanzmaßnahmen

Als Maßnahme zur Durchgrünung des Baugebietes und zur Kompensation für die zu entfernenden Bäume wird das Anpflanzen von standortgerechten, überwiegend heimischen Gehölzen mit Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Möglichst großkronige Laubbäume dienen als Schattenspende und zur Staubfilterung.

### 2.4.3 Private zu begrünende Flächen

Um eine naturfremde und nicht ortsbildgerechte Ausprägung der privaten Freiflächen zu verhindern und eine ausreichende Durchgrünung der Siedlungsflächen zu gewährleisten, sollen bei den Pflanzmaßnahmen standortgerechte und überwiegend heimische Gehölze verwendet werden. Wichtige Baumstandorte zur Bildung von Grünachsen werden festgesetzt. Daneben wird eine Mindestbepflanzung mit Laub- oder Obstbäumen pro Fläche vorgeschrieben.

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades und damit zur Steigerung der Regenwasserrückhaltung wird der maximale Grad der Versiegelung in den privaten Grünflächen beschränkt.

Der Bau von durchgehenden Zaunsockeln soll aus siedlungsökologischen Gründen nicht erfolgen, da sie für viele Kleintiere ein Wanderhemmnis darstellen würden.

### 2.4.4 Private Grünfläche mit öffentlicher Widmung

Diese innerstädtische Grünfläche auf Flurnummer 422 soll als Treffpunkt und ruhiger Lesegarten mit Sitzgelegenheiten gestaltet werden. Die Grünfläche steht in Verbindung mit der westlich angrenzenden privaten Grünfläche und den keilartigen Grünbereichen der neuen Bebauung an der Jocherstraße.

#### 2.4.5 Private Grünfläche auf Flur Nr. 720/7

Der Gehölzbestand auf der Fläche ist weitestgehend zu erhalten, die nicht bepflanzten Wiesenbereiche sollten als extensive Blumenwiesen (z. B. drei- bis viermalige Mahd im Jahr) erhalten werden. Diese Wiesen stellen ein Lebensraumangebot für viele Pflanzen- und Tierarten (v. a. Insekten) dar. Durch ihren Blütenreichtum bieten sie eine hohe ästhetische Qualität und sind für die Naherholung von Bedeutung.

#### 2.4.6 Bäume zu entfernen

Bei den im Plan als "zu entfernend" gekennzeichneten Bäumen handelt es sich zum einen um Laubbäume entlang der Jocherstraße und der Konrad-Adenauer-Straße im Bereich vorgesehener Bebauung (v. a. Walnussbäume, Bergahorn). Des weiteren sind einige Bäume an Gebäude- und Mauerkanten im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens betroffen, die im Rahmen der Abbruchmaßnahmen der alten Gebäude voraussichtlich nicht zu erhalten sind. Im Bereich des Straßenraumes sind voraussichtlich einige kleinere Robinien zu entfernen. Der Verlust dieser Bäume ist durch Ersatzpflanzungen im Bereich der Grünflächen und entlang der Straßenräume zu kompensieren.

#### 2.4.7 Straßenbegleitendes Grün

Zur Steigerung der Wohnqualität und zur Durchgrünung des Altstadtgebietes, wird entlang der Erschließungsstraßen die Pflanzung von Laubbäumen vorgeschlagen. Die Bäume sollen die Erlebniswirksamkeit des Straßenraumes erhöhen. Bei den Baumpflanzungen an der Jocherstraße, an der Loestraße und am Rossmarkt wird jeweils eine Baumart für einen Straßenabschnitt bzw. eine Platzsituation vorgeschlagen, um ein einheitliches Straßen- oder Platzbild zu gewährleisten und die verschiedenen Räume identifizierbar zu machen. Bei der Schließung von Lücken in Baumreihen sollen dieselben Baumarten wie im Bestand verwendet werden

#### 2.4.8 Private Stellplätze, Zufahrten

Die vorgesehenen Belagsarten dienen einer Verringerung des Versiegelungsgrades. Eine geringere Versiegelung bewirkt zudem auch eine Reduzierung der stadtklimabelastenden Aufheizung von Siedlungsflächen.

#### 2.4.9 Boden

Zum Schutz des belebten Oberbodens ist er vor Baubeginn abzuschieben und in Mieten zu lagern. Die Zwischenbegrünung dient der Stickstoffsammlung und dem Erosionsschutz.

#### 2.4.10 Dach- und Fassadenbegrünung

Als Maßnahme zur Eingriffskompensation soll bei Flachdachbau eine extensive Dachbegrünung durchgeführt werden.

Eine Fassadenbegrünung dient der optischen Aufwertung von großen Fassadenflächen und verbessert das Ortsklima.

#### 2.4.11 Maßnahmen zum Ressourcenschutz (Zusammenfassung)

Boden:

- Abschieben und Sichern des Oberbodens vor Baubeginn

Wasser / Versiegelung:

- Ableitung des Oberflächenwassers, soweit möglich, über Versickerungen auf der Fläche
- Verringerung der Abflussspitzen von Dächern durch Dachbegrünung
- Verminderung des Versiegelungsgrades durch entsprechende Beläge bei Pkw-Stellplätzen und Zufahrten

Klima:

- Verringerung der stadtklimabelastenden Aufheizung infolge bebauter oder versiegelter Flächen durch:
- Festgesetzte Begrenzung des Versiegelungsgrades in privaten Freiflächen
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Pflanzung von großkronigen Laubbäumen als Schattenspender und zur Staubfilterung

### **3 Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 67/92**

Auf der Grundlage entsprechender Beschlüsse des Bauausschusses wurden folgende Änderungen in die Planung aufgenommen:

- Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche am Friedhofszugang in der Herbststraße auf 8m (Zufahrt und Lager, Geräte der Stadtgärtnerei). Nördlich davon wird zusätzlich eine 2m breite Fläche für die Beseitigung von festen Abfallstoffen festgesetzt.
- Die Bauräume 2 und 3 im Baugebiet WB4 werden bei gleichem Baurecht zu einem Bauraum zusammen gefasst (Zwei getrennte Baukörper bleiben weiterhin möglich!).
- Statt Garagen/Stellplätzen wird für diesen neuen Bauraum eine Tiefgarage mit einer Zufahrt entlang der Abfallfläche festgesetzt.

- Alle Bauräume im WB4 werden an die Straßenbegrenzungslinie herangeschoben.
- Zwei Bäume sind zugunsten der Abfallfläche zusätzlich zu beseitigen.
- Die bisher festgesetzte, mit Gehrecht zu belastende Fläche auf Flurnummer 720/7 wird umgewandelt in einen „Hinweis durch Planzeichen“.
- Die nördliche Grenze der Tiefgarage auf den Flurnummern 426 und 722/3 wird nach Norden bis zu den Flurstücksgrenzen verschoben.
- Loestraße 14 und 16: Textfestsetzungen und Festsetzungen durch Planzeichen werden entsprechend den im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigungen vom 07.03.2000 erteilten Befreiungen geändert.

#### 4. Flächenbilanz/ Planungsstatistische Zahlen

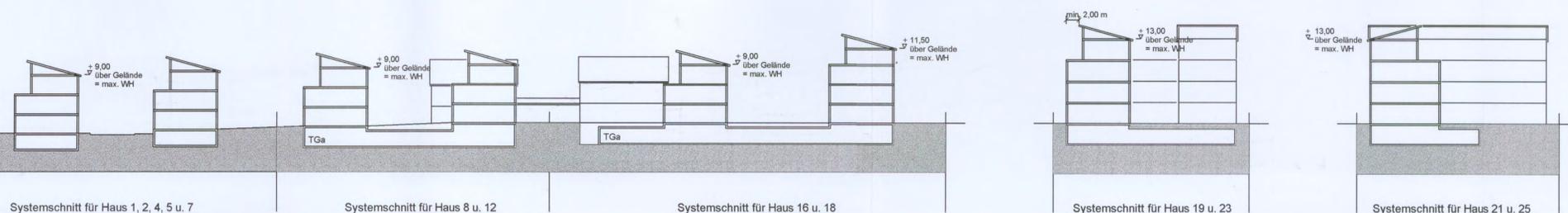
Geltungsbereich	15.864 m <sup>2</sup>
davon öffentl. Verkehrsfläche	4.473 m <sup>2</sup>
Nettobaulandfläche	11.343 m <sup>2</sup>
Fläche für die Beseitigung von festen Abfallstoffen	48 m <sup>2</sup>
Grundflächen zulässig	3.314 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl maximal	0,29
Geschossflächen zulässig	10.835 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl maximal	0,95
Annahmen:	$\text{II} + \text{SD} = \text{GR} \times 3$ $\text{II} + \text{PD} = \text{GR} \times 2 + \text{GR} \times 0,8$ $\text{III} + \text{PD} = \text{GR} \times 3 + \text{GR} \times 0,8$

#### Planfertiger:

Stadtbauamt Dachau  
Abteilung Stadtplanung/Hochbau  
07.12.2000



- A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- 0. Geltungsbereich
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - 1. Art der baulichen Nutzung
    - WB besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
    - Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse
  - 2. Maß der baulichen Nutzung
    - II+PD Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II+PD); das dritte Vollgeschöß ist nur als Geschöß mit Pultdach zulässig, PD = Vollgeschöß
    - GR 100 Grundfläche in qm als Höchstmaß, z.B. 100 qm
    - WH=6,5 Wandhöhe in m über bestehendem Gelände als Höchstmaß, z.B. 6,5 m
  - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze
    - - - Baulinie
    - - - Baugrenze
  - 4. Öffentliche Verkehrsflächen
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Verkehrsflächen
    - Private Verkehrsfläche mit öffentlicher Widmung
  - 5. Private Stellplätze, Garagen, sonstige Nebengebäude
    - Ga/St Fläche für Garagen oder Stellplätze (siehe Festsetzung durch Text)
    - Fläche für sonstige Nebenanlagen (siehe Festsetzung durch Text)
    - TGa Tiefgarage / Gemeinschaftstiefgarage (siehe Festsetzung durch Text)
    - TGa Tiefgaragenrampe
  - 6. Grünordnung
    - Private, zu begründende Flächen
    - Private Grünfläche mit öffentlicher Widmung
    - ⊕ Naturdenkmal, zu erhalten
    - ⊕ Baum zu erhalten
    - ⊕ Baum zu pflanzen
    - ⊕ Gehölzbestand zu erhalten
  - 7. Sonstige Festsetzungen
    - Firstrichtung Pultdach
    - Firstrichtung Satteldach
    - PD / SD Pultdach / Satteldach
    - ⊠ Durchfahrt/Durchgang
    - ⊙ Trafostation
    - ⚠ Fläche für die Beseitigung von festen Abfallstoffen
- B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
- ▨ bestehende Hauptgebäude
  - ▨ bestehende Nebengebäude
  - ⊗ zu beseitigende Gebäude
  - ▭ vorgeschlagener Baukörper
  - P Parkplätze
  - ⊙ Gebäudenummerierung
  - 721 bestehende Grundstücksgrenzen und Flurnummern
  - aufzuhebende Grundstücksgrenzen
  - vorgeschlagene Grundstücksteilung
  - ⊕ Baum zu pflanzen
  - ⊕ Baum zu erhalten
  - ⊕ Baum zu entfernen
  - ▨ Straßenbegleitgrün (Bestand)
  - ▨ mit Gehrecht zu belastende Fläche



# BEBAUUNGSPLAN NR. 111/00 NÖRDLICH JOCHERSTRASSE (1. Änderung von NR. 67/92)

RECHTSVERBINDLICHE FASSUNG

gez.: dsa / 08.06.2000		 <b>M 1:500</b> Bearbeiter: Sagmeister Tel.: - 226 Datei: 1:5:1\plan\bp11100\cad\BP1111RV.dwg
geä.: dsa / 27.07.2000		
geä.: dsa / 24.10.2000		
geä.: dsa / 07.12.2000		