



Dachau

**GROSSE KREISSTADT  
DACHAU**



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
Nr. 121/02 „VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN  
ECKE BRUCKER STRASSE / LUDWIG-DILL-STRASSE“**

Stand: 25.11.2003

## Große Kreisstadt Dachau

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 121/02 - „Vorhaben- und Erschließungsplan Ecke Brucker Straße / Ludwig-Dill-Straße“ i.d. Fassung vom 25.11.2003

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt aufgrund Grund §§ 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) - der Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) - der Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990 - Art. 91 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 04. August 1997 (GVBl S. 344) - Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern und Art. 3 Bayr. Naturschutzgesetz diesen Vorhaben- und Erschließungsplan als

#### SATZUNG

Inhalt:	A Plandarstellung
	B Festsetzungen durch Planzeichen
	C Hinweise
	D Festsetzung durch Text
	E Hinweise durch Text
	F Begründung
	G Verfahrenshinweise

#### Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplans

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Planverfasser

Große Kreisstadt Dachau

Bebauungsplan:  
GOSSNER  
Planungsbüro GmbH  
Pacellistraße 13  
85221 Dachau

Grünordnungsplan  
Luska Karrer Partner  
Landschaftsarchitekten BdLA  
Sudetenlandstraße 75/77  
85221 Dachau

Peter Bürgel  
Oberbürgermeister

.....  
Ausgefertigt am:



06. AUG. 2004

- A) Plandarstellung M 1 / 500 – Anlage Plan**
- B) Festsetzungen durch Planzeichen – Anlage Plan**
- C) Hinweise durch Planzeichen – Anlage Plan**

**D) Festsetzungen durch Text:**  
in der Fassung zur Planzeichnung vom 25.11.2003

**D.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- D.1.1 Im Mischgebiet (MI) sind Ausnahmen entsprechend § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.  
Im Mischgebiet werden entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO Speditions-, Logistik- und Lagerbetriebe sowie Betriebe für Recycling, Abfallverwertung, Abfallagerung und Spielhallen ausgeschlossen.

**D.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- D.2.1 Die höchstzulässigen Grundflächen der Hauptgebäude (MI) sowie die zulässigen Flächen für Stellplätze und Zufahrten (STP+ZU) sind wie folgt festgesetzt:

MI (bei I)	max.	1.070,0 m <sup>2</sup>
MI (bei III)	max.	1.400,0 m <sup>2</sup>
MI (bei III)	max.	132,3 m <sup>2</sup>
STP+ZU	max.	4.480,0 m <sup>2</sup>

Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzten Grundflächen durch einen Teil der Stellplätze und Zufahrten unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

- D.2.2 Wandhöhen von OK Erdgeschoss-Rohfußboden bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut auf den Traufseiten (§ 6 Abs. 3 BayBO).  
Entsprechend der Geschossigkeit werden folgende maximale Wandhöhen festgesetzt.

MI	bei I	max.	5,50 m
MI	bei III	max.	9,50 m und max. 494,80 m ü. NN.

- D.2.3 Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze gemäß § 23, Abs. 3 BauNVO ist
- a) für erdgeschossige Schutzdächer bis zu einer Tiefe von 3,0 m
  - b) für untergeordnete Bauteile bis zu einem Drittel der Fassadenlänge zulässig.

- D.2.4 Das Maß der baulichen Nutzung für Einzelhandelsflächen wird auf maximal 900 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

### D.3. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutz)

D.3.1 Bei den mit Planzeichen gekennzeichneten Gebäuden entlang der Brucker Straße und der Ludwig-Dill-Straße sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die in den Gebäudeseiten jeweils zu diesen Straßenabschnitten hin orientiert sind, nicht zulässig. (Siehe im Detail Schalltechnische Verträglichkeitsstudie Bericht Nr. 20264/2 vom 22.11.2002, Bericht Nr. 20264/3 vom 06.10.2003 und Bericht Nr. 20364/4 vom 06.10.2003, Ingenieurbüro Greiner) Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit vorgesehenen Verglasung (Wintergarten) liegen. Die betreffenden Räume müssen auf jedenfall mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung ausgestattet werden. Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern. Verglaste Vorbauten (Wintergärten) sind mit versetzt angeordneten Fensterflügeln zu versehen.

D.3.2 Die lärmbeaufschlagten Außenflächen (einschließlich der Dachhaut) der einzelnen Raumarten, insbesondere der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen (Art. 45 BayBO) müssen bei den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden nachfolgendes resultierend bewertetes Schalldämm-Maß entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – aufweisen (Siehe im Detail Schalltechnische Verträglichkeitsstudie Bericht Nr. 20264/2 vom 22.11.2002, Anhang A Seite 7, Ingenieurbüro Greiner):

Fassaden entlang der Ludwig-Dill-Straße	$R'_{w,res} < 50 \text{ dB} + \text{Lüftung}$
Giebel-Fassaden entlang der Ludwig-Dill-Straße-Nördlich	$R'_{w,res} < 45 \text{ dB} + \text{Lüftung}$
Giebel-Fassaden entlang der Ludwig-Dill-Straße-Südlich	$R'_{w,res} < 40 \text{ dB} + \text{Lüftung}$
Fassaden entlang der Brucker Straße-Östlich	$R'_{w,res} < 50 \text{ dB} + \text{Lüftung}$
Fassaden entlang der Brucker Straße-Westlich	$R'_{w,res} < 45 \text{ dB} + \text{Lüftung}$
Giebel-Fassaden entlang der Brucker Straße	$R'_{w,res} < 40 \text{ dB} + \text{Lüftung}$

Wird anstatt der Wohnnutzung eine Büronutzung vorgesehen, so können die o.g. Gesamtschalldämm-Maße um 5 dB(A) reduziert werden.

D.3.3 Für die unter D.3.1 und D.3.2 festgesetzten Fassaden ist im Bauvollzug die Dimensionierung und der Nachweis der Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau zu erbringen.

### D.4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

#### D.4.1 Höhenlage:

##### D.4.1.1 Höhenlage der Gebäude:

Die Höhe der Oberkante Rohboden Erdgeschoss darf, gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraßenmitte, maximal über Gelände liegen:

MI max. 0,25 m

#### D.4.1.2 Höhenlage der Außenanlagen:

Die Aufschüttung der Außenanlagen darf an keiner Stelle mehr als 1,20 m gegenüber dem Bestandsgelände betragen.

#### D.4.2 **Dachflächen**

##### D.4.2.1 geneigtes Dach

Dachneigung: 5° – 10°

Dachüberstände an der Traufe max. 0,75 m und am Ortgang max. 0,75 m

Dachdeckung Ziegel bzw. Blechdeckung,

Die Firstrichtung für alle Gebäude wird über die jeweilige Längsseite des Gebäudes festgesetzt.

##### D.4.2.2 Flachdächer:

Die Flachdächer sind mit mindestens extensiver Dachbegrünung zu versehen. Es sind Terrassen für Wohnungen bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 m zulässig.

#### D.4.3 **Stellplätze**

D.4.3.1 Die Stellplätze sind mit Pflasterbelägen mit offener, wasserdurchlässiger Fuge auszubilden, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken.

#### D.4.4 **Werbeanlagen**

D.4.4.1 Werbeanlagen sind auf die eine Höhe von max. 2,00 m zu beschränken. Sie sind unterhalb der Traufe anzuordnen.

D.4.4.2 Werbeanlagen an Zäunen und Werbeanlagen, die geeignet sind, den Straßenverkehr zu beeinträchtigen, sind unzulässig.

D.4.4.3 Blinkende Werbeanlagen und sich bewegende und rotierende Werbeanlagen sind unzulässig.

#### D.4.5 **Einfriedungen**

D.4.5.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

D.4.5.2 Einfriedungen sind als verzinkte Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune jeweils ohne Sockel zugelassen.

D.4.5.3 Für Einfriedungen durch geschnittene Hecken sind nur die vorgeschlagenen Gehölzarten (vgl. Pflanzliste) zu verwenden.

#### D.4.6 **Stützmauern**

Evtl. notwendige Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind als Trockenmauerwerk, Drahtschottergabionen oder Ortbetonmauern mit einer maximalen Höhe von 1 m über talseitigem Gelände zulässig.

#### D.5. **Maßnahmen der Grünordnung und des Naturschutzes (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

##### D.5.1 Baum zu erhalten

Die Laubbäume im südlichen Vorhabensgebiet sind zu erhalten und während der gesamten Bauzeit durch Errichtung von Baumschutzzäunen zu sichern.

##### D.5.2 Baum zu pflanzen

Es sind Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind ausschließlich Baumarten entsprechend der Pflanzliste Anlage 2 zu verwenden.

Mindestpflanzqualität: Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend den festgelegten Güteanforderungen nachzupflanzen.

Die Baumstandorte können bis zu 5 m verschoben werden, wenn es im Rahmen der Detailplanung notwendig wird. Die Anzahl und Art der Bepflanzung muss aber beibehalten werden. Pro Baum ist eine nicht zu verdichtende und wasserdurchlässige Mindestpflanzfläche von 12 m<sup>2</sup> festgesetzt.

##### D.5.3 Strauchhecke zu pflanzen

Die Pflanzung erfolgt im Raster 1,5m x 1,5m in der Sortierung 80/100. Zu verwendende Straucharten: siehe Pflanzenliste Anlage 2.

##### D.5.4 Vor Baubeginn

ist der Oberboden in seiner gesamten Dicke abzuschleppen und in Mieten von max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusäen.

##### D.5.5 Private zu begrünende Fläche

Die privaten, zu begrünenden Flächen sind als Rasenflächen oder Staudenpflanzungen auszubilden.

##### D.5.6 Öffentliche Grünfläche

Auf der öffentlichen Grünfläche ist zusätzlich zu den Baum- und Strauchpflanzungen eine extensive, kräuterreiche Wiese zu entwickeln.

##### D.5.7 Ausgleichsfläche

Als Ausgleichsfläche wird diesem Bebauungs- und Grünordnungsplan zugeordnet: Eine Teilfläche von 4.501 m<sup>2</sup> aus Flurnummer 628, Gemarkung Etzenhausen, Stadt Dachau.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu gewährleisten und bis zum Beginn der Baumaßnahme fertigzustellen.

#### D.5.8 Baumschutzmaßnahmen

Sowohl für die als zu erhalten gekennzeichneten Laubbäume als auch für die Bäume außerhalb des Bebauungsplangebietes, deren Baumkronen in den zukünftigen Baustellenbereich ragen, werden Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 festgesetzt.

## **E) Hinweise durch Text:** **in der Fassung zur Planzeichnung vom 25.11.2003**

### **E.1. Regenwassernutzung und -versickerung**

- E.1.1 Regenwasser von Dachflächen kann je nach Bedarf als Brauchwasser verwendet werden. Allgemein soll Niederschlagswasser soweit möglich, vor Ort versickert werden, wobei eine breitflächige Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben ist. Bei der Versickerung ist der relativ hohe Grundwasserstand im Planungsgebiet speziell zu beachten und die Versickerungsfähigkeit durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen.

Die Dimensionierung des im Plan dargestellten Retentionsbereiches ist im Zuge des o.a. Gutachtens zu überprüfen.

### **E.2. Schallschutz**

- E.2.1 Zu jedem Bauantrag und Antrag auf Nutzungsänderung bzw. im Rahmen der Freistellungsanzeige ist ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das die Einhaltung der gem. TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenpegel (einschließlich zugehörigem Fahrverkehr und sämtlicher im Einwirkungsbereich liegenden Anlagen und Betriebe) sowie der unter Ziff. D.1. genannten Pegel und unter Ziff. D.4. genannten Bedingungen nachweist.
- E.2.2 Bei den unter Punkt D.4.2 beschriebenen Außenbauteilen mit einem Beurteilungspegel von > 58 dB(A) soll die Dimensionierung der Außenbauteile nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchgeführt werden.
- E.2.3 Auf die Schalltechnische Verträglichkeitsstudie Bericht Nr. 20264/2 vom 22.11.2002, Bericht Nr. 20264/3 vom 06.10.2003 und Bericht 20264/4 vom 06.10.2003, Ingenieurbüro Greiner wird verwiesen.

### **E.3. Sonstiges**

- E.3.1 Bodenfunde aus früheren Siedlungsepochen sind unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde zu melden.
- E.3.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.
- E.3.3 Baum Bestand zu erhalten  
Die jungen Laubbäume im südlichen Teil der geplanten Ausgleichsfläche sollen nach Möglichkeit als Relikt der ehemaligen Baumschulnutzung erhalten werden.
- E.3.4 Gehölzbestand zu erhalten  
Die gekennzeichneten Gehölzbestände am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes (Fichtenreihen) sollen zur Abschirmung der benachbarten Wohnbebauung erhalten werden.

- E.3.5 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Oberboden verwendet werden.
- E.3.6 Das Plangebiet liegt im Staubereich des Flusskraftwerkes Dachau. Der Stauwasserspiegel liegt z.T. über den natürlichen Geländehöhen im südlichen Grundstücksbereich. Die Entwässerungsgräben an den Stauhaltungsdämmen bilden die Vorflut für Grund- und Oberflächenwasser aus dem Gebiet zwischen Brucker Str. und Amper. In den tiefliegenden Bereichen dieses Gebietes können zeitweise (nach ergiebigen Niederschlägen oder durch verstärkte Exfiltration aus der Amper nach Staurationentladungen, die im Abstand von mehreren Jahrzehnten notwendig werden) Grundwasserstände bis Geländeoberkante auftreten. Die Maximale Staulage liegt dabei bei 482,70 m ü. NN.
- E.3.7 Der Abstand zwischen Wasserleitungen und Baumpflanzungen muss mindestens 2,50 m betragen.

## **F) Begründung**

**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 121/02  
„Vorhaben- und Erschließungsplan Ecke Brucker Straße/Ludwig-Dill-Straße“  
in der Fassung zur Planzeichnung vom 25.11.2003**

### **1. Ausgangssituation**

#### **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Für das Planungsgebiet wurde im Jahre 1999 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt auf dessen Grundlage der derzeit gültige Flächennutzungsplan mit Stand Juli 2002 aufgestellt wurde.

Der Bauausschuss der Stadt Dachau hat auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes der Firma Lidl für das unbebaute Grundstück an der Ecke Brucker Straße / Ludwig-Dill-Straße der Errichtung von kleinflächigen Einzelhandelsgeschäften mit darrüberliegenden Wohnungen bzw. Gewerberäumen grundsätzlich zugestimmt.

Auf dieser Grundlage wird für das Planungsgebiet der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 121/02 „Ecke Brucker Straße/Ludwig-Dill-Straße“ eingeleitet.

#### **Geltungsbereich**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan liegt im westlichen Ortsbereich der großen Kreisstadt Dachau und umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 1754. Die aufgeführte Flurnummer befindet sich in der Gemarkung Dachau.

#### **Flächennutzungsplan**

Für das im Planungsgebiet liegende Grundstück sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan derzeit folgende Nutzungen festgelegt:

- Im Norden Mischgebiet Nr. 1.29 (MI 1.29),
- Im Süden Allgemeines Wohngebiet Nr. 1.30 (WA 1.30)

Das Allgemeine Wohngebiet WA 1.30 soll in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Die Einleitung zur Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durch die Stadt Dachau durchgeführt.

### **2. Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **Städtebauliche Situation**

Das Planungsgebiet wird im Nord-Westen, getrennt von der Brucker Straße von dem Mischgebiet MI mit der Baugebietsnummer 1.26 und im Nord-Osten ebenfalls getrennt von der Brucker Straße vom Allgemeinen Wohngebiet WA mit der Baugebietsnummer 1.11 begrenzt. Im

Osten wird es durch die Ludwig-Dill-Straße mit der Fortsetzung des Allgemeinen Wohngebietes WA mit der Baugebietsnummer 1.11 getrennt. Südlich des Plangrundstückes befindet sich ein Wohnhaus und im Osten grenzt das Planungsgebiet an das Natur- und Baudenkmal des Giggel-Berges mit Wohnhäusern sowie dem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet an.

Die bestehende Bebauung um das Planungsgebiet ist gemischt von Wohnbebauung sowie gewerblich genutzten Häusern. Im Westen befindet sich eine Tankstelle, im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet mit den Ampereien an.

### **Erschließung privater Verkehr / öffentlicher Verkehr**

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Brucker Straße als Hauptverbindungsstraße zwischen Dachau-Fürstenfeldbruck bzw. über die Ludwig-Dill-Straße (Altstadtring).

### **Vorbelastungen Schallemissionen**

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bestehen für das Planungsgebiet Vorbelastungen durch Schallemissionen. Bei den vorhandenen Schallquellen sind zwei Arten zu unterscheiden. Zum einen sind dies im Planungsgebiet die vorhandenen Verkehrswege, d.h. die Brucker Straße und die Ludwig-Dill-Straße. Zum anderen befinden sich nördlich des Planungsgebietes eine Polsterei und Gärtnerei, westlich davon eine Tankstelle sowie weiter davon entfernt (ca. 300 m) eine Ziegelei. Da sich im unmittelbaren Anschluss an die Ziegelei ein WA und ein MI-Gebiet befindet und die Ziegelei hier die vorgeschriebenen Immissionswerte bereits einhalten muss, stellt diese für die maßgebliche Bebauung im Bereich des Plangebietes eine zu vernachlässigende Größe dar.

Für die von Verkehrslärm und Anlagengeräuschen verursachten Einwirkungen auf das Planungsgebiet wurden vom Ingenieurbüro Greiner, Pippinplatz 4, 82131 Gauting eine schalltechnische Verträglichkeitsstudie vorgenommen, die im Bericht Nr. 20264/2 vom 22.11.2002 zusammengefasst ist. In Ergänzung hierzu wurden weitere schalltechnische Untersuchungen vorgenommen, die im Bericht 20264/3 vom 06.10.2003 und im Bericht 20264/4 vom 06.10.2003 zusammengefasst sind.

### **Topographie / Geologie**

Das Planungsgebiet liegt gegenüber den angrenzenden Straßen tiefer und fällt leicht von Nord nach Süd. Unter einer Mutterbodenschicht bzw. schluffig tonigen Auffüllschicht stehen schluffig-toniger Tallehm bzw. Hanglehm an. Innerhalb des Planungsgebietes sind Altlasten aufgrund der bisherigen ausschließlichen gärtnerischen Nutzung auszuschließen. Im geotechnischen Bericht bzw. der orientierenden Altlastenuntersuchung der GEOTEC GmbH, Bergiusstraße 9, 86199 Augsburg, vom 30.06.2000 sind die entsprechenden Untersuchungsergebnisse zusammengefasst.

Des Weiteren liegt das Plangebiet im Staubereich des südlich gelegenen Flusskraftwerkes Dachau. Der Stauwasserspiegel liegt z.T. über den natürlichen Geländehöhen im südlichen Grundstücksbereich. Die Entwässerungsgräben an den Stauhaltungsdämmen bilden die Vorflut für Grund- und Oberflächenwasser aus dem Gebiet zwischen Brucker Str. und Amper. In

den tiefliegenden Bereichen dieses Gebietes können zeitweise Grundwasserstände bis Geländeoberkante auftreten. Die Maximale Staulage liegt dabei bei 482,70 m ü. NN.

### **3. Planungsziele**

#### **Planungsziele**

Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss der Stadt Dachau soll die unbebaute Fläche WA 1.30 sowie MI 1.29 an dieser prägnanten Ortseingangssituation städtebaulich aufgewertet werden. Das aufgrund der geplanten Nutzung eines Verkaufsmarktes flächenhaft wirkende Gebäude soll durch eine städtebaulich prägnante arrondierende und den städtischen Raum prägende Bebauung mit der Mischnutzung Wohnen und Gewerbe ergänzt werden. Mit diesem Konzept soll die Umsetzung des städtebaulichen Wettbewerbs an dieser prägnanten Ortslage vorgenommen werden.

Mit der Ansiedlung eines Verkaufsmarktes sollen vor allem aber auch die umliegenden bestehenden sowie neuen Gebiete mit Nahversorgungseinrichtungen versorgt werden.

Die Erschließung des neuen Bauquartiers soll über die bestehenden Straßen Brucker Straße / Ludwig-Dill-Straße erfolgen. Außerdem soll ein neuer Grünzug mit kombiniertem Fuß-Radweg in Verlängerung des neuen Baugebietes am Ulddinger Weiher im Norden des Planungsgebietes bis hin zur Amper im Süden ausgebaut werden.

#### **Landschaftsplanerische Zielsetzungen**

Durch die grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise soll das Gebiet weitgehend umweltverträglich in die Landschaft eingebunden werden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

### **4. Städtebauliche Planung**

#### **Städtebauliches Konzept**

Neben der städtebaulichen Gestaltung sind die Belange des Immissionsschutzes wichtige Faktoren bei der Gebäudeanordnung des Planungsgebietes. Durch einen L-förmig angeordneten, maximal 3-geschossigen Baukörper werden sowohl der städtische Raum zu den Erschließungsstraßen hin definiert und geprägt als auch abgewandtes Wohnen von den Schallbelastungen im nördlichen und östlichen Teil des Grundstücks ermöglicht. Durch diese Gebäudeanordnung wird auch der flächenhaft wirkende eingeschossige Baukörper des Verkaufsmarktes eingefasst. Südlich der geplanten Gebäude entstehen die für den Verkaufsmarkt notwendigen Stellplätze. Zu den südlichen und westlichen Nachbargrundstücken entsteht ein öffentlicher Grünzug mit intensiver Bepflanzung, der zugleich Puffer zwischen Parkplatz und Nachbargrundstücken ist.

#### **Immissionsschutz**

Die städtebauliche Planung des Einkaufsmarktes mit Wohn- und Gewerbeflächen versucht die Belange des Schallimmissionsschutzes durch die Lage und Gebäudestellung sowie Orientierung zu berücksichtigen. (Siehe hierzu auch schalltechnische Verträglichkeitsstudie Ingeni-

urbüro Greiner, Bericht Nr. 20264/2 vom 22.11.2002 sowie ergänzende Stellungnahmen Bericht Nr. 20624/3 vom 06.10.2003 und Bericht 20264/4 vom 06.10.2003).

Entsprechend diesen Gutachten ist zu ersehen, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 an der Bebauung entlang der Brucker Straße und der Ludwig-Dill-Straße überschritten werden. Die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm wurde mit bis zu 14 dB(A) Tags und 13 dB(A) Nachts ermittelt. Für den Gewerbelärm aus dem Bestand wurden keine Überschreitungen der Beurteilungspegel festgestellt.

Die erheblichen Überschreitungen der zulässigen Lärmbelastungen entlang der Ludwig-Dill-Straße und Brucker Straße lassen ungesunde Wohnverhältnisse annehmen. Deshalb wurden zusätzliche Untersuchungen bezüglich der Schallbelastungen auf die von den Straßen abgewandten (schallabgewandten) Fassaden vorgenommen. Die Untersuchungsergebnisse in den ergänzenden Stellungnahmen Bericht Nr. 20624/3 vom 06.10.2003 zeigen auf, dass an den schallabgewandten Fassaden die schalltechnischen Orientierungswerte für MI-Gebiete eingehalten und im Untersuchungsbereich sogar um 6 dB(A) unterschritten werden. Ungesunde Wohnverhältnisse sind deshalb dort nicht zu erwarten.

Des Weiteren wurde im Bericht 20264/4 vom 06.10.2003 der Verzicht von passiven Schallschutzmaßnahmen zugunsten von aktiven Schallschutzmaßnahmen untersucht. Eine abschirmende Wirkung ist nur mit einer mindestens 5 m hohen Schallschutzwand entlang der Straße möglich. Dagegen sprechen aber stadtgestalterische und funktionale Gründe (Zufahrten zum Grundstück).

Im vorliegenden Fall sind deshalb passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Neben einer entsprechenden Grundrissorientierung, die entlang der schallbeaufschlagten Fassaden keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorsehen sollen, sind die im Bericht Nr. 20264/2 vom 22.11.2002 beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Als solche Maßnahmen sind zu den schallorientierten Gebieten der Einbau von Schallschutzfenstern entsprechend DIN 4109 vorgesehen, deren Wirkungsgrad durch entsprechende Schallschutzgutachten nachgewiesen werden (Gesamtschalldämmmaße). Darüber hinaus können alle Wohnungen entlang der Brucker-Straße bzw. Ludwig-Dill-Straße mit einer mechanisch kontrollierten Belüfteranlage ausgestattet werden, d.h. ein Luftaustausch muss nicht durch natürliche Belüftung durch zu öffnende Fenster erfolgen, sondern erfolgt durch ein zentrales Lüftungssystem, das zugleich auch das Raumklima der einzelnen Wohnungen verbessert.

Die geplante Wohnnutzung und Festsetzung als MI Gebiet ist deshalb aufgrund der vorgenannten Untersuchungsergebnisse möglich.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird mit Mischgebiet (MI) festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe mit vergleichbaren Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird baulich durch die kompakt gefassten Bauräume in Verbindung mit Festsetzungen in Absolutwerten für die Grundflächen und Geschossflächen in den einzelnen Bauräumen geregelt. Aufgrund der geplanten Nutzung als Einzelhandelsfläche sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung mit der Beschränkung der Verkaufsfläche auf 900 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche nicht gefährdet. Auf eine quantitative Durchmischung

von Wohnen und Gewerbe ist zu achten. Der Bauantrag ist diesen Vorgaben entsprechend zu beurteilen.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Verkaufsmarkt wird für die bauliche Nutzung, bezogen auf das Gesamtgrundstück, eine wesentlich geringere Grundfläche (Gebäude) gegenüber der Grundfläche für Zufahrten und Stellplätze auf dem Grundstück benötigt. Das Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche der Gebäude) für die GRZ ohne Berücksichtigung von Stellplätzen und Zufahrten liegt mit 0,29 weit unter der zulässigen Höchstgrenze von 0,6. (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Das Maß der baulichen Nutzung für die GRZ unter Berücksichtigung der Grundflächen von Gebäuden und Stellplätzen/Zufahrten liegt über der zulässigen Höchstgrenze der GRZ von 0,6 (§ 17 Abs. 1 BauNVO), wobei die Überschreitung von 50 % durch Stellplätze und Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sowie die Obergrenze der GRZ von 0,8 eingehalten wird. Einer übermäßigen Bodenversiegelung durch Grundflächen von Gebäuden und Stellplätzen/Zufahrten wird darüber hinaus durch die Festsetzung, Stellplätze und Zufahrten so versickerungsfähig wie möglich herzustellen, vorgebeugt.

### **Verkehrstechnische Erschließung**

Das Planungsgebiet wird bereits durch die bestehenden Verkehrsstraßen Brucker Straße und Ludwig-Dill-Straße erschlossen. Im Bereich der Ludwig-Dill-Straße ebenso wie an der Brucker Straße werden Flächen zur jeweiligen Erweiterung der Verkehrsflächen an die Stadt Dachau abgetreten.

Zur Erschließung des Grundstücks werden 2 Grundstückszufahrten festgesetzt, jeweils eine an der Brucker Straße und eine an der Ludwig-Dill-Straße. Die Zufahrten werden so weit vom stark frequentierten Kreuzungsbereich Brucker Straße/Ludwig-Dill-Straße gelegt, dass rückstauender Verkehr im Kreuzungsbereich einen reibungslosen Abfluss des Grundstücksverkehrs ermöglicht.

### **Ruhender Verkehr**

Jede Wohnung/Gewerbeeinheit im Planungsgebiet erhält einen Stellplatz. Darüber hinaus werden in diesem Planungsgebiet im oberirdischen Bereich Stellplätze mindestens entsprechend der Stellplatzrichtlinie der Stadt Dachau vorgesehen, die der Aufnahme des ruhenden Verkehrs für Besucher und Anwohner dienen. Die Stellplätze für den Verkaufsmarkt sind während der Ladenöffnungszeiten zugänglich und werden außerhalb dieser Zeiten von 2 Schranken jeweils an den Hauptzufahrten abgeschlossen, so dass eine Lärmbelästigung auf dem Parkplatz außerhalb der Verkaufszeiten ausgeschlossen werden kann.

Oberirdische Stellplätze werden mit möglichst wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt. Zusammenhängende Stellplatzflächen werden mit Grünstreifen und Pflanzgeboten zur besseren Durchgrünung versehen.

### **Hochwasserschutz**

Das bestehende Gelände liegt in Teilbereichen unterhalb der maximalen Staulage des südlich gelegenen Flusskraftwerkes Dachau. Durch die maßvolle Auffüllung des Geländes bis max. 1,20 m gegenüber dem Ursprungsgelände wird sichergestellt, dass die geplanten Gebäude auf dem Grundstück vom Stauwasserspiegel nicht mehr betroffen werden. Der Einfluss des Stauwasserspiegels bleibt dann auf dem Grundstück auf die südlichsten Parkplätze beschränkt.

## **5. Grünordnung und Naturschutz**

### **5.1 Eingriffsregelung**

#### **5.1.1 Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Die seit dem 01.01.2001 in Bayern geltende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§21 BNatSchG) ist bei Verfahren zu Bauleitplänen oder Satzungen nach Baugesetzbuch § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 verpflichtend anzuwenden, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

#### **5.1.2 Allgemeines**

Die Anwendung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzbedarfes erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (im folgenden kurz „Leitfaden“ genannt). Flächen, in die nicht eingegriffen wird, werden bei der Errechnung des Kompensationsbedarfes nicht berücksichtigt (vgl. Leitfaden, S.11).

#### **5.1.3 Bewertung der Schutzgüter**

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird derzeit als Baumschulquartier genutzt. Auf der Fläche stehen überwiegend junge Nadelgehölze in Reihen (v.a. nicht heimische Arten). Teile des Quartiers sind bereits ganz geräumt. Ältere Bäume befinden sich lediglich in den Randbereichen der Fläche. Entlang der südlichen und westlichen Gebietsgrenze stehen v. a. Fichten, am Südrand auch einige wenige Laubbäume.

Südlich und westlich der Fläche grenzt das Landschaftsschutzgebiet Amperauen an. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind jedoch keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung, keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensräume und keine Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz betroffen. Die durch das geplante Vorhaben beeinträchtigten Bereiche haben damit eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume (Kategorie I).

Schutzgut Boden:

Gemäß der standortkundlichen Bodenkarte von Bayern (L7734 Dachau) steht im Gebiet eine grundwassernahe braungraue bis graubraune Auenrenzina an (Kalkpaternia). Es handelt sich um einen mittel- bis tiefgründigen Auenboden des Ampertals. Da das Vorhabensgebiet bisher als Baumschule genutzt wird, handelt es sich um einen anthropogen veränderten Boden. Das Plangebiet hat damit gemäß Leitfaden eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden (Kategorie II).

Schutzgut Wasser:

Bei der Altlastenuntersuchung durch das Büro Geotec (Augsburg, 2000) ergaben sich im Zuge der Aufschlussarbeiten Grundwasserspiegel von 1,5 m bis 1,7 m unter Geländeoberkante in der Mitte und im Süden des Plangebietes. Das genannte Gutachten beschreibt einen Porgrundwasserleiter mit freier oder schwach gespannter Grundwasseroberfläche, der durch Talsande und Talkiese gebildet wird. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Richtung Amper. Das Plangebiet liegt am äußersten Rand der Amperaeue. Die Bedeutung des Planungsgebietes für das Schutzgut Wasser wird aufgrund des randlichen Auenstandortes mit der Flächenkategorie II (mittlere Bedeutung) berücksichtigt.

#### Schutzgut Luft / Klima:

Das Planungsgebiet liegt in der Nähe der Amper welche als wichtige Luftaustauschbahn für Dachau dient. Die Fläche selbst stellt ein kleines Kaltluftentstehungsgebiet dar. Durch die Bebauung wird diese Funktion zwar weitestgehend entfallen, es sind jedoch keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Frischluftschneisen oder Luftaustauschbahnen zu erwarten. Die Bedeutung des Planungsgebietes für Klima und Luft wird deshalb mit der Flächenkategorie II (mittlere Bedeutung) berücksichtigt.

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Westlich des Geltungsbereiches liegt der als archäologisches Geländedenkmal geschützte sog. Giggelsberg, der bisher von mehreren Seiten gut einsehbar ist. Das Plangebiet stellt eine letzte Freifläche zwischen den Dachauer Stadtteilen Mitterndorf und Udlding dar. Als Randbereich zwischen den zwei Ortsteilen mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen hat das geplante Baugebiet somit für das Schutzgut Landschaftsbild ebenfalls eine mittlere Bedeutung (Kategorie II).

#### Zusammenfassung der Bewertung:

Gemäß den oben genannten Ausführungen hat das Planungsgebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung für die untersuchten Schutzgüter. Das Schutzgut Arten und Lebensräume wird dabei als besonders gewichtig eingestuft. Die isolierte Lage des Plangebietes inmitten der umliegenden Bebauung führt zu einer gewissen Abwertung. Dadurch kann zusammengefasst von einer noch geringen Bedeutung des Gebietes ausgegangen werden.

### 5.1.4 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsreduzierung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch planerische Maßnahmen gering gehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden soweit als möglich reduziert. Im einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt und Sicherung der vorhandenen Gehölzbestände soweit möglich
- Eingrünung entlang der Straßen und Wege
- Verwendung standorttypischer Gehölzarten
- Anlage von Dachbegrünung als Lebensraumangebot

#### Schutzgut Wasser und Boden

- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei den Stellplätzen
- Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers in den geplanten Grünstreifen
- Anlage Dachbegrünung zum Regenrückhalt

#### Schutzgut Klima und Luft

- Erhalt einer Luftaustauschbahn in Nord-Süd-Richtung über eine großzügig angelegte Grünverbindung.

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Durchgrünung des Geltungsbereiches
- Anlage Dachbegrünung auf Flachdächern
- Verwendung standorttypischer Gehölzarten
- Einbindung des Baugebietes durch Eingrünung.

### 5.1.5 Kompensationsbedarf

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird zum einen die Eingriffsschwere und zum anderen die Bedeutung des Planungsgebietes für Natur und Landschaft zugrunde gelegt (vgl. Leitfaden, Abb. 7, S.13).

Das geplante Mischgebiet hat einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad und greift in Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ein. Im folgenden wird gemäß Leitfaden der Ausgleichsbedarf ermittelt:

Planungsstatistische Zahlen (alle Angaben sind ca. – Werte)

<b>EINGRIFFSERMITTLUNG:</b>	
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	12 440 m <sup>2</sup>
davon nicht zu bilanzierende Flächen:	
Bestehende, versiegelte Zufahrt	46 m <sup>2</sup>
Fläche, in die nicht eingegriffen wird (Grünzug)	2 391 m <sup>2</sup>
<b>Eingriffsfläche</b>	<b>10 003 m<sup>2</sup></b>
<b>AUSGLEICHSFLÄCHENERMITTLUNG:</b>	
<b>Eingriffsfläche</b>	<b>10 003 m<sup>2</sup></b>
Eingriff in ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) und einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B) berechnet mit Kompensationsfaktor 0,45	0,45
<b>Ausgleichsbedarf</b>	<b>4 501 m<sup>2</sup></b>

### 5.1.6 Ausgleichsmaßnahmen

Die notwendigen Ausgleichsflächen müssen außerhalb des Geltungsbereiches angelegt werden. Die zugeordnete Ausgleichsfläche befindet sich auf der Flur-Nr. 628 der Gemarkung Etzenhausen, Stadt Dachau. Sie liegt im Dachauer Moos östlich von Dachau und nördlich des Hebertshäuser Mooses und hat eine Gesamtgröße von 6.567 m<sup>2</sup>. Von dieser Gesamtfläche sollen die benötigten 4.501 m<sup>2</sup> für den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan angerechnet werden.

Im Norden der Fläche grenzt ein Entwässerungsgraben mit abschnittweisem, schmalen Schilfsaum, im Westen Acker, im Süden ein kartiertes Gehölzbiotop und im Osten ein Fichtenforst an.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Dachau und wird im Ökokonto geführt. Folgende Ausgleichsmaßnahmen wurden von der Stadt Dachau mittlerweile (im Frühjahr 2003) durchgeführt (**siehe Anlage 1**):

- Anlage eines Feuchtbiotops (temporäres Stillgewässer) und Auftrag des Aushubmaterials (Kies und humoser Oberboden) am Ostrand der Fläche als flachen Erdwall;
- Gehölzpflanzung (Entwicklung eines gestuften Waldrandes) im Osten der Fläche auf dem geschütteten Erdwall;
- Einsaat einer Feuchtwiesensaatgutmischung im Bereich der Mulde;
- Extensivierung der Grünlandnutzung und Aushagerung der Fläche durch regelmäßige 2x jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes;

Die Kostenübernahme durch den Vorhaben-Begünstigten ist im Durchführungsvertrag zu regeln und bis zum Beginn der Baumaßnahme sicherzustellen.

## 5.2 Maßnahmen der Grünordnung

Baum zu erhalten:

Zum Schutz der belebten Umwelt und als Beitrag zur raschen Eingrünung des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes soll der vorhandene Gehölzbestand im südlichen Geltungsbereich erhalten bleiben und während der Bauphase geschützt werden.

Baum / Hecke zu pflanzen / Anlage extensive Wiese:

Als Maßnahme zur Durchgrünung des Planungsgebietes wird das Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen mit Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Möglichst großkronige Laubbäume dienen als Schattenspender, zur Staubfilterung und zur Verbesserung des Lebensraumangebotes. Dabei ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden um die genetische Vielfalt unserer heimischen Pflanzenwelt zu erhalten.

Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine extensive Wiese durch Einsaat einer Gras- und Kräutermischung zu entwickeln. Dabei ist ebenfalls aus o.g. Gründen blumenreiches Saatgut süddeutscher Herkunft zu verwenden.

Dachbegrünung:

Neben der ästhetischen Wirkung verbessert ein begrüntes Dach die Rückhaltung von Regenwasser durch Speicherung im Substrat. Die Verdunstung des Wassers durch die Pflanzen trägt gleichzeitig zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit der Umgebung bei und verbessert so das Kleinklima. Eine Dachbegrünung bietet gleichzeitig ein gewisses Lebensraumangebot für thermophile Tierarten.

Einfriedungen:

Der Bau von durchgehenden Zaunsockeln soll aus siedlungsökologischen Gründen vermieden werden, da diese für viele Kleintiere ein Wanderhemmnis darstellen.

Boden / Wasserhaushalt:

Zum Schutz des belebten Oberbodens ist er vor Baubeginn abzuschleppen und in Mieten zu lagern. Die Zwischenbegrünung dient der Stickstoffsammlung und dem Erosionsschutz. Versickerungsfähige Beläge im Bereich der Stellplätze vermindern die Versiegelung und dienen der Verbesserung des Wasserhaushaltes.

Die Ableitung und Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser in den Retentionsbereich des öffentlichen Grünzuges dient einem geregelten Wasserabfluss, der Schließung lokaler Wasserkreisläufe (Grundwasserneubildung) und dem Gewässerschutz durch die Vermeidung unnötiger Belastungen der Kanalsysteme und Kläranlagen.

## 6. Kennzahlen Gesamtgrundstück V+E-Plan Nr. 121/02

### Kennzahlen V+E-Plan Nr. 121/02 "Ecke Brucker Straße/Ludwig-Dill-Straße" - Stand 04.11.2003

<b>Bruttobauland</b>		Summe	%-Sätze
Fl.-Nr. 1754	ca.	12.440,3 m <sup>2</sup>	= 100,0% MI
Bruttobauland Summe	ca.	12.440,3 m <sup>2</sup>	= 100,0%
<b>Erschließungsflächen</b>			
Abtretung Erschließungsfläche Brucker Straße	ca.	139,4 m <sup>2</sup>	= 3,9% von Gesamt-Erschließungsanteil
Abtretung Erschließungsfläche Ludwig-Dill-Straße	ca.	479,1 m <sup>2</sup>	= 13,4% von Gesamt-Erschließungsanteil
öffentliche Grünfläche incl. Weg	ca.	2.958,5 m <sup>2</sup>	= 82,7% von Gesamt-Erschließungsanteil
<b>Summe Erschließung</b>	ca.	3.577,0 m <sup>2</sup>	= 28,8% vom Bruttobauland
<b>Nettobauland MI</b>			
Nettobauland MI	ca.	8.863,3 m <sup>2</sup>	= 100,0% vom Gesamt-Nettobauland
Gesamtsumme Nettobauland MI	ca.	8.863,3 m <sup>2</sup>	= 71,2% vom Bruttobauland
<b>Bruttobauflächen Grundflächen</b>			
Überbaute GR Quartier I	ca.	1.070,0 m <sup>2</sup>	= 12,1% der Grundstücksfläche
Überbaute GR Quartier III	ca.	1.400,0 m <sup>2</sup>	= 15,8% der Grundstücksfläche
Überbaute GR Quartier III	ca.	132,3 m <sup>2</sup>	= 1,5% der Grundstücksfläche
Summe überbaute Grundflächen § 17 BauNVO	ca.	2.602,3 m <sup>2</sup>	= 29,4% der Grundstücksfläche
Überbaute GR Stellplätze	ca.	1.700,0 m <sup>2</sup>	= 19,2% der Grundstücksfläche
Überbaute GR Fahrlflächen + Erschließung	ca.	2.780,0 m <sup>2</sup>	= 31,4% der Grundstücksfläche
Summe Grundflächen Parken	ca.	4.480,0 m <sup>2</sup>	= 50,5% der Grundstücksfläche
Private Grünflächen	ca.	1.781,1 m <sup>2</sup>	= 20,1% der Grundstücksfläche
Summe private Grünflächen	ca.	1.781,1 m <sup>2</sup>	= 20,1% der Grundstücksfläche
<b>Summe überbaute Grundflächen § 19 BauNVO</b>	ca.	7.082,3 m <sup>2</sup>	= 79,9% der Grundstücksfläche
Grundflächendichte entspr. § 19 Abs 1 BauNVO		0,294	= < 0,6 § 17 BauNVO
Grundflächendichte entspr. § 19 Abs. 4 BauNVO		0,799	= < 0,8 § 18 BauNVO
<b>Bruttobauflächen Geschossflächen</b>			
Bruttogeschossflächen Quartier I	ca.	1.070,0 m <sup>2</sup>	= 18,9% der Bruttogeschossfläche
Bruttogeschossflächen Quartier III	ca.	4.200,0 m <sup>2</sup>	= 74,1% der Bruttogeschossfläche
Bruttogeschossflächen Quartier III	ca.	396,8 m <sup>2</sup>	= 7,0% der Bruttogeschossfläche
<b>Summe Bruttogeschossflächen</b>	ca.	5.666,8 m <sup>2</sup>	= 100,0% der Bruttogeschossfläche
Geschossflächendichte entspr. § 20 BauNVO		0,639	< 1,20 § 17 BauNVO
<b>Stellplätze</b>			
Stellplätze Läden	ca.	135 Stp	
<b>Summe Stellplätze</b>	ca.	135 Stp	135 Stellplätze

**ANLAGE 1**  
**Detailplanung für die Ausgleichsfläche**  
**Flur-Nr. 628, Gemarkung Etzenhausen,**  
**Stadt Dachau**



**Flächengrößen:**

Größe Flur-Nr. 628:	6.567 qm
Wiesenfläche:	4.965 qm
Feuchtbiotop:	310 qm
Gehölzpflanzung:	765 qm
vorhandener Gehölzbestand:	527 qm

**Maßstab 1 : 500**

**Datum: 25.11.2003**

**Auftraggeber:**

Große Kreisstadt Dachau  
 Gartenamt  
 Otto-Hahn-Str. 3  
 85221 Dachau



Tel.: 08131/2928981

**Auftragnehmer:**

U-Plan - Büro für Umweltberatung  
 und angewandte Landschaftsplanung  
 Mooseurach 16  
 82549 Königsdorf



Tel.: 08179/925540-43



**Anlage 2:** Pflanzenlisten heimischer Gehölze (Auswahlliste)

Obstbäume:

Alle vom Standort her geeigneten Arten (auch Wildformen, z.B. *Pyrus communis*) sind zulässig.

Bäume 1. Ordnung (Großbäume):

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer

Bäume 2. Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes alpinum</i>	Alpenjohannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Heckengehölze (für geschnittene Hecken)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
-----------------------	------------

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Taxus baccata	Eibe

## G) Verfahrenshinweise

- G.1 Der Stadtrat hat am 21.01.2003 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 121/02 „Vorhaben- und Erschließungsplan Ecke Brucker Straße / Ludwig-Dill-Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Dachau, den

09. AUG. 2004

Peter Bürgel  
Oberbürgermeister



- G.2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 04.04.2003 bis 22.04.2003 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde bis 28.04.2003 durchgeführt (Planstand: 21.01.2003).

Dachau, den

09. AUG. 2004

Peter Bürgel  
Oberbürgermeister



- G.3 Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.08.2003 bis 22.09.2003 öffentlich ausgelegt (Planstand: 15.07.2003).

Dachau, den

09. AUG. 2004

Peter Bürgel  
Oberbürgermeister



- G.4 Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 04.11.2003 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 121/02 „Vorhaben- und Erschließungsplan Ecke Brucker Straße / Ludwig-Dill-Straße“ als Satzung beschlossen.

Dachau, den

09. AUG. 2004

Peter Bürgel  
Oberbürgermeister



- G.5 Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 07. AUG. 2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt damit nach § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Dachau, den

09. AUG. 2004

Peter Bürgel  
Oberbürgermeister



# A) Plandarstellung



# B) Festsetzungen durch Planzeichen

- B.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- (M) Mischgebiet gem. § 6 BauNO
- B.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- B.2.1. GR 1236 m<sup>2</sup> maximal zulässige Grundfläche je Bauraum, z.B. 1236 m<sup>2</sup>
  - B.2.2. GF 3708 m<sup>2</sup> maximal zulässige Geschossfläche je Bauraum, z.B. 3708 m<sup>2</sup>
  - B.2.3. III Zahl der Vollgeschosse: maximal 3 Vollgeschosse
  - B.2.4. I Zahl der Vollgeschosse: 1
  - B.2.5. WH 9,50 m höchstzulässige Wandhöhe, z.B. 9,50 m, bei Flachdächern gemessen bis OK Attika

# B.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- B.3.1. [Red line] Baulinie
- B.3.2. [Blue line] Baugrenze
- B.3.3. b besondere Bauweise, hier Gebäudelänge über 50 m
- B.3.4. o offene Bauweise

# B.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- B.4.1. [Green line] Straßenbegrenzungslinie
- B.4.2. [Yellow area] öffentliche Verkehrsfläche
- B.4.3. [F/R] öffentlicher Fuß-/Radweg

# B.5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- B.5.1. [Dotted area] Öffentliche Grünfläche
  - B.5.2. [Green area] private zu begründende Fläche
  - B.5.3. [Green circle] Baum zu erhalten
  - B.5.4. [Green circle] Baum zu pflanzen
- Festgesetzte Arten  
 AP = Acer platanoides  
 AC = Acer campestre Elsrijk  
 CB = Carpinus betulus  
 PA = Prunus avium Plena

# B.6. Sonstige Festsetzungen

- B.6.1. [Dashed line] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- B.6.2. [Arrow] Einfahrtsbereich
- B.6.3. [X pattern] Lärmschutzmassnahmen entspr. Pkt. D.3. der textlichen Festsetzungen
- B.6.4. [STP] Stellplatz
- B.6.5. [FD] Flachdach
- B.6.6. [5-10°] geneigtes Dach nach D.4.2.1, Dachneigung, z.B. von 5° bis 10°
- B.6.7. [Pipe] Hauptwasserleitung (Ringleitung)
- B.6.8. [Pipe] Regenwasserkanal
- B.6.9. [Yellow circle] Fläche für Elektroversorgung (Trafostation)
- B.6.10. [X pattern] Erdgeschossiger Durchgang

# C) Hinweise durch Planzeichen

- C.1. 1754 Flurstücknummer, z.B. 1754
- C.2. [Line] Bestehende Grundstücksgrenze
- C.3. [Grey area] Bestehendes Gebäude
- C.4. [F/R] öffentlicher Fuß-/ Radweg
- C.5. [2.50] Maßfestsetzung in Meter, z.B. 2,50 Meter
- C.6. [Blue line] Maximaler Stauwasserspiegel Flusskraftwerk (482,70 m ü.NN.)
- C.7. [482.97] Höhenkote Bestandsgelände
- C.8. [Arrow] Ein- und Ausfahrt Parkplatz
- C.9. [Gate] Schrankenanlage

# C) Hinweise durch Planzeichen (Fortsetzung)

- C.10. [White box] Private Verkehrsfläche
- C.11. [Table] Füllschema der Nutzungsschablone
- C.12. [Green circle] Baum zu erhalten
- C.13. [Dashed circle] Baum zu entfernen
- C.14. [Green circle] Baum zu pflanzen
- C.15. [Green area] Strauchhecke zu pflanzen
- C.16. [Green area] Gehölzbestand zu erhalten
- C.17. [Yellow area] Retentionsbereich
- C.18. [Pipe] Abwasserdruckleitung

# Sonstiges

- [White circle] Bestandsbäume außerhalb des Geltungsbereiches

## GroÙe Kreisstadt Dachau

ÜBERSICHTSPLAN

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 121/02

### "Vorhaben und Erschließungsplan Ecke Brucker Straße/Ludwig-Dill-StraÙe"

AUFTRAGGEBER TEL: 089/6808798-0 FAX: 089/6808798-7	Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG 81549 München - Ständlerstraße 45		
STADTBAU TEL: 08131/706222 FAX: 08131/706299	GOSSNER Planungsbüro GmbH 85221 Dachau - Pacellstraße 13		
GRUNDORDNUNG TEL: 08131/33391-0 FAX: 08131/33391-11	Luska Karrer Partner, Landschaftsarchitekten BdLA 85221 Dachau - Sudetenlandstraße 75/77		
LEISTUNGSPHASE	Bebauungsplan	PLANBEZEICHNUNG	Lageplan
PLANUNGSPHASE	Satzung	PLANINHALT	Plandarstellung
ÄNDERUNGEN	15.07.2003 Einarbeitung Behandlungsvorschläge	28.10.2003 Einarbeitung Behandlungsvorschläge	
GEZ.	GOP	INDEX	D
		M =	1 : 500
		DATUM	25.11.2003

H/B = 694,0 / 841,0 (10,50m<sup>2</sup>) Alpen F1