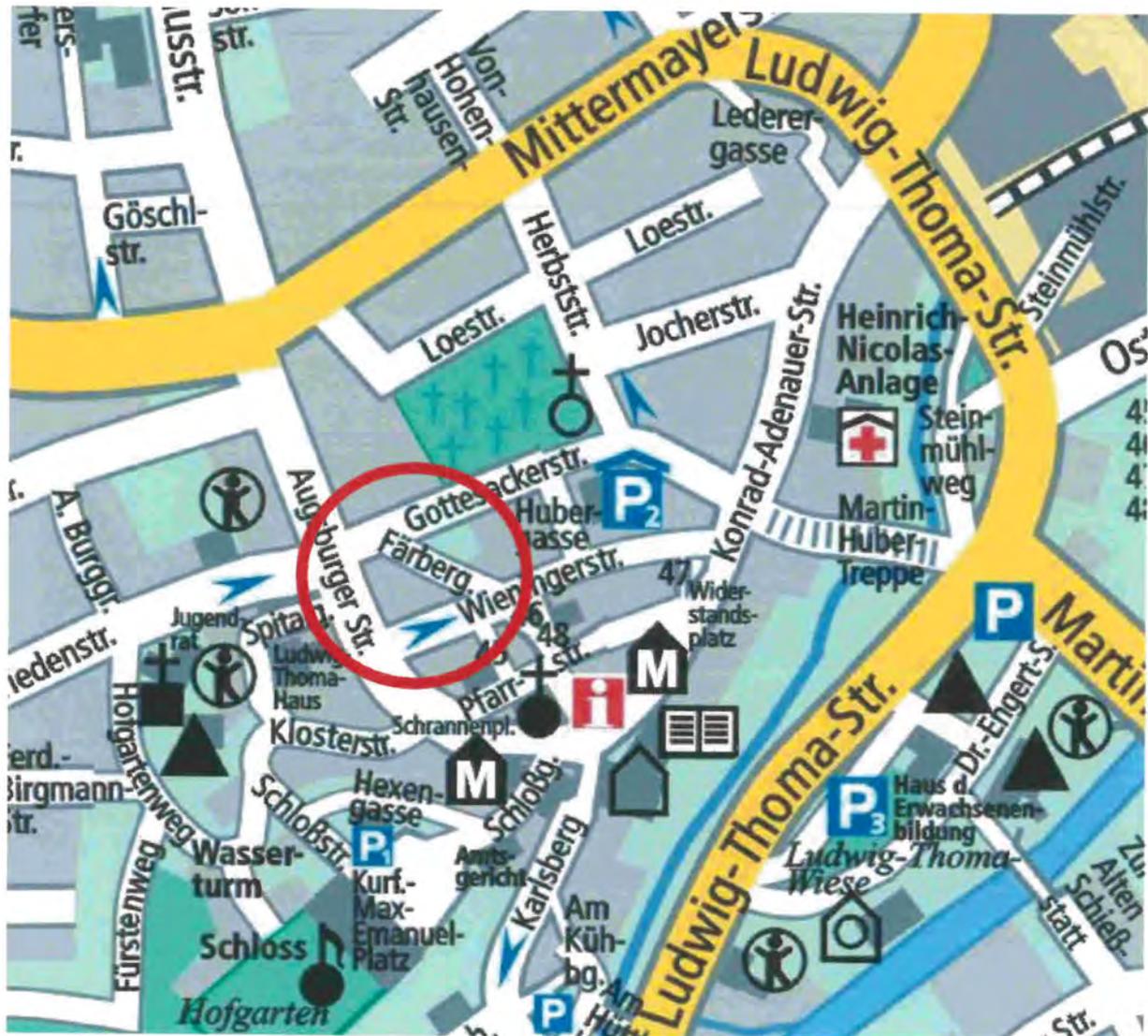




GROSSE KREISSTADT
DACHAU



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
NR. 124/02
„Gottesackerstraße / Färbergasse“

Große Kreisstadt Dachau

Die große Kreisstadt Dachau erlässt auf Grund der §§ 2,3,4,8,9,10 und 12 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

- A Verfahrenshinweise
- B Plandarstellung
- C Festsetzung durch Planzeichen und Text
- D Hinweise
- E Nachrichtliche Übernahmen
- F Begründung

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Planverfasser

Deffner Voitländer
Architektur und Stadtplanung

Große Kreisstadt Dachau

Peter Bürgel
Oberbürgermeister



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a cursive 'Bürgel'.

A VERFAHRENSHINWEISE:

- 1.1 Der Bauausschuss des Stadtrates hat am 19.11.2002 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 124/02 „Vorhaben - und Erschließungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gottesackerstraße / Färbergasse“. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Dachau, den 08. JULI 2003



Peter Bürgel
Oberbürgermeister

- 1.2 Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 28.11.2002 bis 16.12.2002 durchgeführt (Planstand 11.11.2002) Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde bis 27.12.2002 durchgeführt.

Dachau, den 08. JULI 2003



Peter Bürgel
Oberbürgermeister

- 1.3 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.03.2003 bis 22.04.2003 öffentlich ausgelegt (Planungsstand: 04.03.2003)

Dachau, den 08. JULI 2003



Peter Bürgel
Oberbürgermeister

- 1.4 Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 03.06.2003 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen

Dachau, den 08. JULI 2003



Peter Bürgel
Oberbürgermeister

- 1.5 Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 16. JULI 2003 ortsüblich bekannt gemacht. 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 17. JULI 2003



Peter Bürgel
Oberbürgermeister

F Begründung

1. Anlass der Planung
2. Ziel und Zweck der Planung
 - 2.1 private Belange
 - 2.2 öffentliche Belange
 - 2.3 städtebaulicher Leitgedanke
3. Geltungsbereich
4. Art der baulichen Nutzung
5. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.1 Einfügung des Bauvorhabens
 - 5.2 Einschränkungen und Vorgaben durch vorhandene Bebauung
 - 5.3 Einschränkungen durch schützenswerten Baumbestand
 - 5.4 Abstandsflächen
 - 5.5 Abwägung in Hinblick auf das Rücksichtnahmegebot
 - 5.6 Denkmalschutz
6. Dachform
7. Erschließung und ruhender Verkehr
8. öffentlich gewidmete Flächen
9. Grünordnung
 - 9.1 Flächenbilanz
 - 9.2 Maßnahmen
 - 9.3 Baumschutz
 - 9.4 Altlasten
 - 9.5 Grünordnungsplan
 - 9.5 Ausgleichsregelung
10. Anlagen zur Begründung
 - 10.1 Abwicklung der Höhenentwicklung
 - 10.2 Wandhöhen der umgebenden Bebauung

1. Anlass der Planung:

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 6.11.02 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Der Bauausschuss des Stadtrates hat auf der Grundlage einer mit den Vorhabenträgern abgestimmten Planung in seiner Sitzung vom 19.11.2002 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Sicherung eines sich aus der näheren Umgebung ableitenden Baurechts für ein Wohn- und Bürogebäude. Die altstadttypische Baustruktur soll dabei erhalten bleiben und maßvoll weiterentwickelt werden. Die Freiflächengestaltung soll zu einer qualitätsvollen, stadträumlichen Aufwertung im Bereich Gottesackerstrasse / Färbergasse beitragen.

2.1 Private Belange

- Sicherung des aus der näheren Umgebung sich ableitenden Baurechts
- Sicherung einer zeitnahen Bauausführung

2.2 Öffentliche Belange

- Erhaltung und maßvolle Weiterentwicklung der altstadttypischen Baustruktur mit ihrer geschlossenen, verdichteten und grenzständigen Bauweise
- Unterstützung der Belebung der Altstadt durch lebendige städtische Nutzung (Wohnen, Dienstleistung)
- Sicherung einer qualitätsvollen stadträumlichen Aufwertung im Bereich Gottesackerstraße – Färbergasse (Platzbildung)
- Sicherstellung einer zeitgemäßen Baugestaltung im Ensemblebereich
- Sicherung des Naturdenkmals Linde
- Sicherstellung einer zeitnahen Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung

2.3 städtebaulicher Leitgedanke (Anlage 10.2)

Aus dem Hinterhof des Unterbräu soll ein ruhiger Stadtraum entstehen, der durch eine neue Platzsituation an der Färbergasse mit der Linde als Mittelpunkt die Abfolge von Plätzen in der Altstadt ergänzt. Die Stellung des schlanken, in Nord-Süd-Richtung gestreckten Baukörpers bildet zusammen mit dem im rechten Winkel dazu geplanten Nachbargebäude im Südosten auf Fl.Nr. 84/3 eine räumliche Fassung. Südlich an das Grundstück angrenzend soll ein öffentlich gewidmeter Weg von der Färbergasse zur Augsburgsberger Straße verlaufen. Die Freifläche des

Baugrundstücks wird weder durch Zaun noch durch Hecken umschlossen und erhält so halböffentlichen Charakter. Mit seinen Funktionen Wohnen und Dienstleistung unterstützt das Bauvorhaben die Vitalisierung der Altstadt an dieser Stelle nachhaltig.

Insgesamt wird eine stadträumliche Situation reaktiviert, wie sie auch schon im Stadtplan aus dem Jahr 1844 erkennbar ist (siehe Anlage 1, Stellungnahme des Kreisheimatpflegers vom 30.03.2002). Ziel ist die Erhaltung und maßvolle Weiterentwicklung der altstadttypischen Baustruktur mit ihrer verdichteten und meist grenzständigen Bauweise. (siehe Anlage 4)

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des VE-Plans umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 84/2 sowie die angrenzenden öffentlichen Erschließungsflächen. So kann die Lage der Grundstückszufahrten geregelt werden.

4. Art der baulichen Nutzung

Der VE-Plan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dachau entwickelt. Die Festsetzung WB (Besonderes Wohngebiet) entspricht der beabsichtigten Nutzung (Wohnen, Dienstleistung).

5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entwickelt sich aus der näheren Umgebung.

5.1 Einfügung des Bauvorhabens (Anlagen 10.1 und 10.2)

Das Grundstück wird mit einem Atelierhaus bebaut werden. Der nord-südgerichtete Baukörper wird mit seiner nördlichen Schmalseite unmittelbar auf der nördlichen Grundstücksgrenze entlang der Gottesackerstraße errichtet (stirnseitige Bebauung zur Gottesackerstraße). An dieser Stirnseite erreicht das Bauvorhaben eine Wand/Trauf/Firsthöhe von 8,40 m; die Abstandsfläche von 1H fällt über die Straßenmitte der Gottesackerstraße. Unter Berücksichtigung des – hier nicht anzuwendenden - 16m-Privilegs des Art. 6 Abs. 5 BayBO würde die halbe Abstandsfläche die Straßenmitte jedoch nicht erreichen. An der Südfassade wird weder die volle, noch die halbe Abstandsfläche auf dem eigenen Grundstück eingehalten. Ebenso fällt die Abstandsfläche der westlichen Außenwand zum weit überwiegenden Teil auf die Nachbargrundstücke. Die Ostfassade hält unter Einbeziehung der Färbergasse die volle Abstandsfläche zum östlichen Nachbarn ein. Lediglich im südlichen Bereich fällt eine schmale Dreiecksfläche auf das südöstlich angrenzende Flurstück 84/3.

Der Vergleich mit den Gebäuden in der näheren Umgebung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird in nachfolgender Matrix zusammengefasst:

	Hauptstraße Augsburger Straße				Nebenstraßen			Bauvorhaben
	FINr. 455	FINr. 85	FINr. 83	FINr. 84	FINr. 84/3	FINr. 455/2	FINr. 87	
Grundstück (m²)	189	169	174	432	555	223	206	537
Grundfläche GR (m²)	174	143	142	346	413	123	110	245
Grundflächenzahl GRZ	0,92	0,85	0,82	0,80	0,74	0,55	0,54	0,46
Zahl der Vollgeschoße	E+II+D E+I+D	E+I+D	E+II+D	E+II+D E+I+D	E+II+D E+I+D	E+I+D	E+I+D	E+II
DG ist Vollgeschoß	ja	ja	nein	ja	nein	nein	ja	nein
Anrechnungsfaktor DG	0,75	0,66		0,66			0,66	
Geschoßfläche GF (m²)	604	380	426	978	605	246	293	490
Geschoßflächenzahl GFZ	3,20	2,25	2,45	2,26	1,09	1,10	1,42	0,91
Wandhöhe Traufe (m)	9,5	10,9	9,8	10,0	10,1	6,1	7,0	7,0 ost 9,4 west
Stirnseite, Giebelwand(m)	11,3	12,1	10,5		11,8		9,0	8,4
Firsthöhe	14,65	12,48	13,08		14,0			

Städtebauliche Maximalwerte sowohl für die Hauptstrasse(Augsburger Straße) als auch für die Nebenstraßen sind fett und umrandet gekennzeichnet. Minimalwerte sind grau hinterlegt.

Hieraus wird ersichtlich, dass das Bauvorhaben bei keinem der städtebaulichen Kenngrößen einen Maximalwert erreicht; auch dann nicht, wenn die dichtere Bebauung an der Augsburger Straße nicht zum Vergleich herangezogen wird. Bei den relativen Kenngrößen der GFZ und GRZ weist das Bauvorhaben im Vergleich sogar Minimalwerte auf. Damit leitet sich das Baurecht aus der näheren Umgebung ab. (siehe Anlage 4)

Das Bauvorhaben fügt sich auch wesentlich rücksichtsvoller ein, als die bereits bestandskräftige Planung auf dem Baugrundstück (Baugenehmigung vom 25.09.1997 Nr. 279/97; verlängert durch Bescheid vom 28.08.2001), mit einer GRZ von 0,50, einer GFZ von 1,37, einer Gebäudebreite von 12,24 m und einer Giebelhöhe von ca. 14,15 m (siehe Anlage 2).

5.2 Einschränkungen und Vorgaben durch vorhandene Bebauung

Es herrscht in der näheren Umgebung eine atypische Bebauungssituation vor mit teils geschlossener, teils halboffener und teils abweichender Bebauung, die die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO regelmäßig nicht einhält, sondern deutlich unterschreitet. Ein Gebäude, das an dieser Stelle die geforderten Abstandsflächen einhalten würde, könnte sich nicht einfügen, sondern würde vielmehr eine städtebaulich unbefriedigende Situation hervorrufen.

So ist das Baugrundstück seinerseits durch die Nichteinhaltung der Abstandsflächen der Umgebungsbebauung gekennzeichnet. Beispielsweise durch die Nachbargrundstücke Fl.Nrn. 85, 83, 84, 84/3 und durch das Grundstück östlich der Färbergasse Fl.Nr. 87, deren Abstandsflächen teils großflächig direkt auf das Baugrundstück fallen. Die Nachbarhäuser Fl.Nrn. 85 und 83, deren Ostfassaden befenstert sind, halten den erforderlichen Brandabstand von mindestens 2,5m zur Grundstücksgrenze des Baugrundstücks nicht ein.

Auch fällt die volle Abstandsfläche des gegenüberliegenden Gebäudes, Gottesackerstraße 1, über die Straßenmitte.

Die Bebauung nördlich der Gottesackerstraße gegenüber dem Baugrundstück ist Teil einer geschlossenen Straßenrandbebauung. Das Baugrundstück mit seinem Altbestand weist zusammen mit dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 85 entlang der Gottesackerstraße ebenfalls eine Straßenrandbebauung auf. Es liegt auf der Hand und ist zudem von Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO gefordert, dass das neue Bauvorhaben den grenzständigen Charakter fortführen muss.

Aus dieser städtebaulich gegebenen Ensemblesituation ist eine Straßenrandbebauung an der Gottesackerstraße planungsrechtlich vorgegeben. Aufgrund der Wandhöhen der Nachbarbebauung Fl.-Nr. 85, 83 und 84/2 und der besonderen Ecksituation Gottesackerstraße – Färbergasse ist planungsrechtlich eine Wandhöhe zulässig, die deutlich über dem hier abgefragten Maß liegt.

5.3 Einschränkungen durch schützenswerten Baumbestand

Im Osten des Baugrundstücks steht eine als Naturdenkmal geschützte Linde mit einer Höhe von 20 m und einem Kronendurchmesser von 18 m. Der Kronentraufbereich muss freigehalten werden. Aufgrund des spitzwinkligen Zuschnitts des Baugrundstücks besetzt der Baum damit eine Fläche von ca. 260 m², die nicht baulich genutzt werden kann.

5.4 Abstandsflächen (Anlage 10.2)

Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen setzen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO außer Kraft. Damit wird gewährleistet, dass die charakteristische innerstädtische Baustruktur mit ihrer geschlossenen und zur Straßenseite grenzständigen Bebauung erhalten und weiterentwickelt wird.

Auch hier bietet die nähere Umgebung Bezugsfälle:

Alle benachbarten Gebäude der Fl.Nrn. 83, 85, 455/2, 453, 84/3, 84, 87, 86 weisen grenzständige Bebauung an zwei, drei oder sogar vier Grundstücksgrenzen auf. Alle genannten Gebäude halten an mindestens zwei seitlichen Grundstücksgrenzen die volle Abstandsfläche nicht ein. Die zur öffentlichen Straße gewandten vollen Abstandsflächen erstrecken sich über die Straßenmittelachse hinaus. Damit sind diese Gebäude vom Nachweis der Abstandsflächen befreit. Dieser innenstadttypischen Baustruktur trägt die Festsetzung durch Baulinien und Baugrenzen Rechnung.

5.5 Abwägung im Hinblick auf das Rücksichtnahmegebot

Eine ausreichende Belichtung und Lüftung für die benachbarten Gebäude wurde überprüft; sie ist gewährleistet.

Zunächst ist auf den Rechtsgedanken des – hier nicht unmittelbar anzuwendenden Art. 6 Abs. 5 BayBO, das 16-m-Privileg – hinzuweisen. Diese Vorschrift gilt im vorliegenden Fall nur deswegen nicht, weil die gesetzliche Abstandsfläche vor mehr als zwei Außenwänden verkürzt wird. Jedoch könnte das Bauvorhaben bei Anwendung des 16-m-Privilegs die halbe Abstandsfläche einhalten. Es kann nicht unterstellt werden, dass der Gesetzgeber in den Fällen, in denen das Privileg anwendbar ist, für die hiervon betroffenen Nachbarn unzumutbare Zustände schaffen wollte. Vielmehr impliziert diese Regelung, dass auch der betroffene Nachbar mit dem entsprechend verkürzten Abstand tatsächlich tolerable Belichtungs- und Belüftungsergebnisse erfährt.

Ferner sei darauf hingewiesen, dass der Abstand zwischen den sich gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen der Grundstücke der Bauherren bzw. des Grundstücks Fl.Nr. 455/2 11,50 m beträgt. Das Maß des billigerweise Zumutbaren ist vorliegend nicht überschritten.

Bestätigt wird dieses Ergebnis auch durch die bestandskräftige Baugenehmigung vom 25.09.1997, Nr. 279/97, die gemäß Bescheid vom 28.08.2001 verlängert wurde.

Die zur Gottesackerstraße grenzständige Nordfassade stellt damit keine nicht hinzunehmende Beeinträchtigung der Nachbarn dar: Simon, Kommentar zur BayBO Art.7 Rn 62,63,64,65 : „Vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen [...] soll möglichst ein Lichteinfallswinkel von 45° zur Waagrechten eingehalten

werden. [...] Der Lichteinfallswinkel ist senkrecht zum notwendigen Fenster in Höhe der Fensterbrüstung zu legen [...].“

Der geforderte nachbarschützende Lichteinfallswinkels von 45° ist in ausreichendem Maß gegeben.

Die Fl.-Nr. 455/2 liegt dem Bauvorhaben direkt gegenüber. Der Lichteinfallswinkel von 45° kann bis zum Sockel des Nachbargebäudes nachgewiesen werden, er fällt sogar auf die öffentliche Fläche der Gottesackerstraße. Eine nicht hinzunehmende Beeinträchtigung ist damit nicht festzustellen.

5.6 Denkmalschutz

Die Festsetzungen im VE-Plan berücksichtigen die wesentlichen städtebaulichen Forderungen des Landesamts für Denkmalpflege – grenzständige Bebauung an der Gottesackerstraße und E+1+DG in den Seitenstraßen der Altstadt.

6. Dachform

Das Bauvorhaben soll nicht nur den heute verbindlichen Vorschriften eines Niedrigenergiehauses genügen, sondern darüber hinaus unter dem Gesichtspunkt der nachhaltigen Ressourceneinsparung Energiegewinne durch Sonnenkollektoren ermöglichen. Die optimale Ausrichtung der Kollektorflächen nach Süden ist nur mit einem Flachdach gegeben. Damit trägt die Dachform heutiger Bautechnologie und der damit verbundenen zeitgemäßen Architektursprache Rechnung. Ensembleschutz heißt in diesem Zusammenhang auch die Akzeptanz von Neuem in alter Umgebung.

7. Erschließung und ruhender Verkehr

Durch Zufahrten von der Gottesackerstraße und von der öffentlichen Erschließungsfläche an der Augsburgstraße und von der Färbergasse können 4 Stellplätze für PKW nachgewiesen werden.

Aufgrund der beengten baulichen Situation in der Altstadt, der geschützten Linde, in deren Kronenbereich keine Stellplätze angeordnet werden dürfen, und der daraus resultierenden Platzknappheit, die eine Tiefgarage ausschließt, sind insgesamt mindestens 4 Pkw – Stellplätze nachzuweisen.

8. öffentlich gewidmete Flächen

Im Süden wird eine Teilfläche des Planungsgrundstücks wie in der Planzeichnung dargestellt öffentlich gewidmet. Somit kann hier ein Fußweg auf dem Nachbargrundstück 84/3 anschließen, der eine Fußwegeverbindung zwischen Färbergasse und Augsburgstraße herstellt.

Auf der öffentlich gewidmeten Fläche besteht außerdem eine Grunddienstbarkeit zugunsten Fl.-Nr. 84 für zeitlich eng begrenztes Be- und Entladen.

9. Grünordnung

9.1 Flächenbilanz

Bestand:	Grundstücksfläche	537 m ²
	bebaute Fläche	171 m ²
	Freifläche	366 m ²
	davon versiegelt durch Zufahrten betonierte Flächen oder Bodeneinbauten	ca. 80 m ² (geschätzt)
	nicht versiegelte Flächen (überwiegend gekiest und mit Auffüllungen aus Bauschutt)	ca. 286 m ²
Neuplanung:	Grundstücksfläche	537 m ²
	bebaute Fläche	187 m ²
	Freifläche	350 m ²
	davon versiegelt durch Zufahrt Stellplätze und öffentlich gewidmeter Fußweg	ca. 105 m ²
	nicht versiegelte Flächen	ca. 245 m ²
Differenz:		ca. – 41 m ²

9.2 Maßnahmen

Die Verringerung der nicht versiegelten Flächen wird ausgeglichen durch:

- Aufwertung der Oberflächenqualität durch Einbringen einer wasserdurchlässigen Kiesschicht
- Intensive Berankung der westlichen Grenzwand

9.3 Baumschutz

Die bestehende Linde ist Naturdenkmal. Alle Auflagen der Naturschutzbehörde zum Schutz des Baumes werden erfüllt. Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag festgelegt.

9.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind Altlasten nicht bekannt.

9.5 Grünordnungsplan

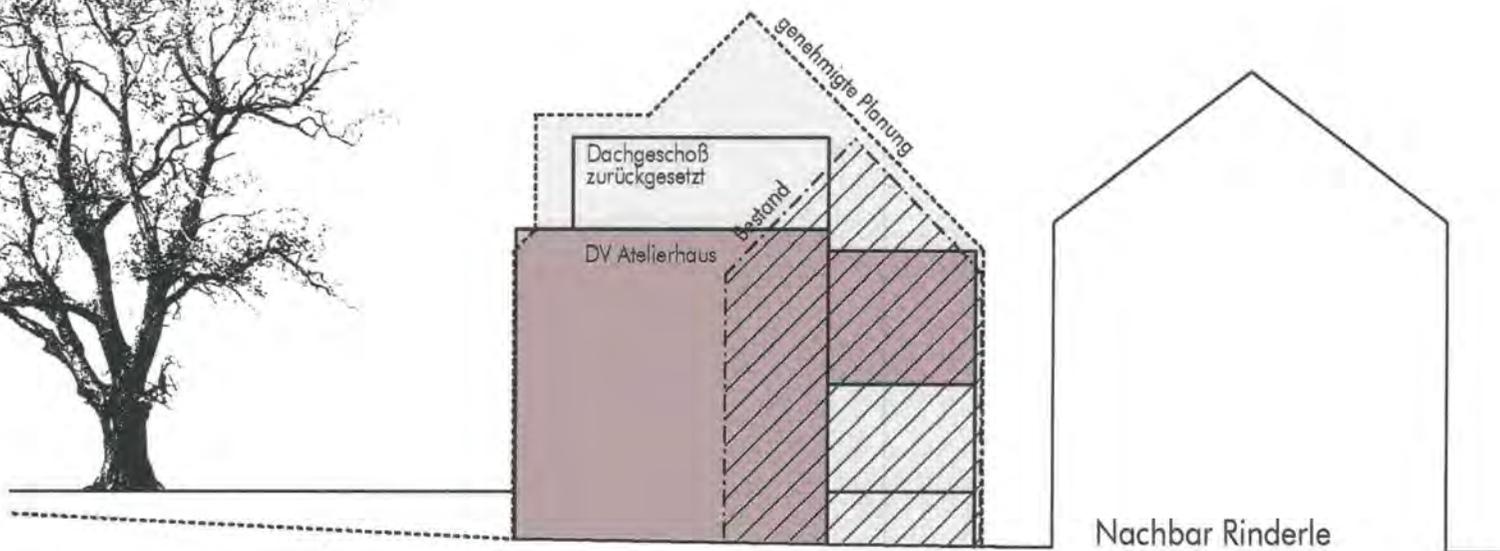
Zur Sicherstellung der angestrebten Maßnahmen zur Grünordnung wurde der

VE-Plan durch einen Grünordnungsplan erweitert.

Die im Osten an das Gebäude angrenzende Freifläche erhält eine wasserdurchlässige Kiesschicht, die Gasse zwischen Neubau und westlicher Grenzwall eine befestigte Fläche mit Pflaster bzw. Asphalt. Die Grenzwall wird berankt mit Kletterpflanzen wie Efeu, Wein, Kletterhortensien, ...

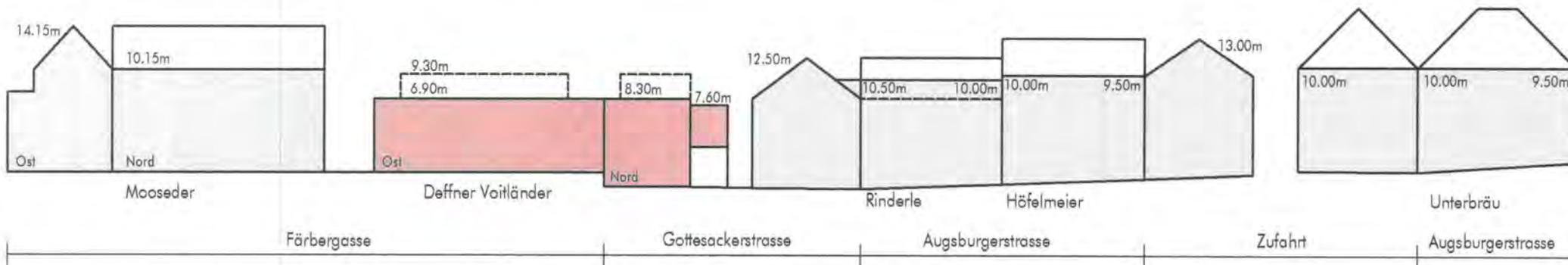
9.6 Ausgleichsregelung

Die Ausgleichsregelung nach BauGB §1a Abs. 2 Nr.2 kommt nicht zur Anwendung, da der Vorhaben-Erschließungsplan lediglich bestehendes, nach § 34 BauGB abzuleitendes Baurecht sichert, nicht jedoch zusätzliches Baurecht schafft.



Höhenvergleich

M 1: 200



Abwicklung der Höhenentwicklung (eigenes Aufmaß)

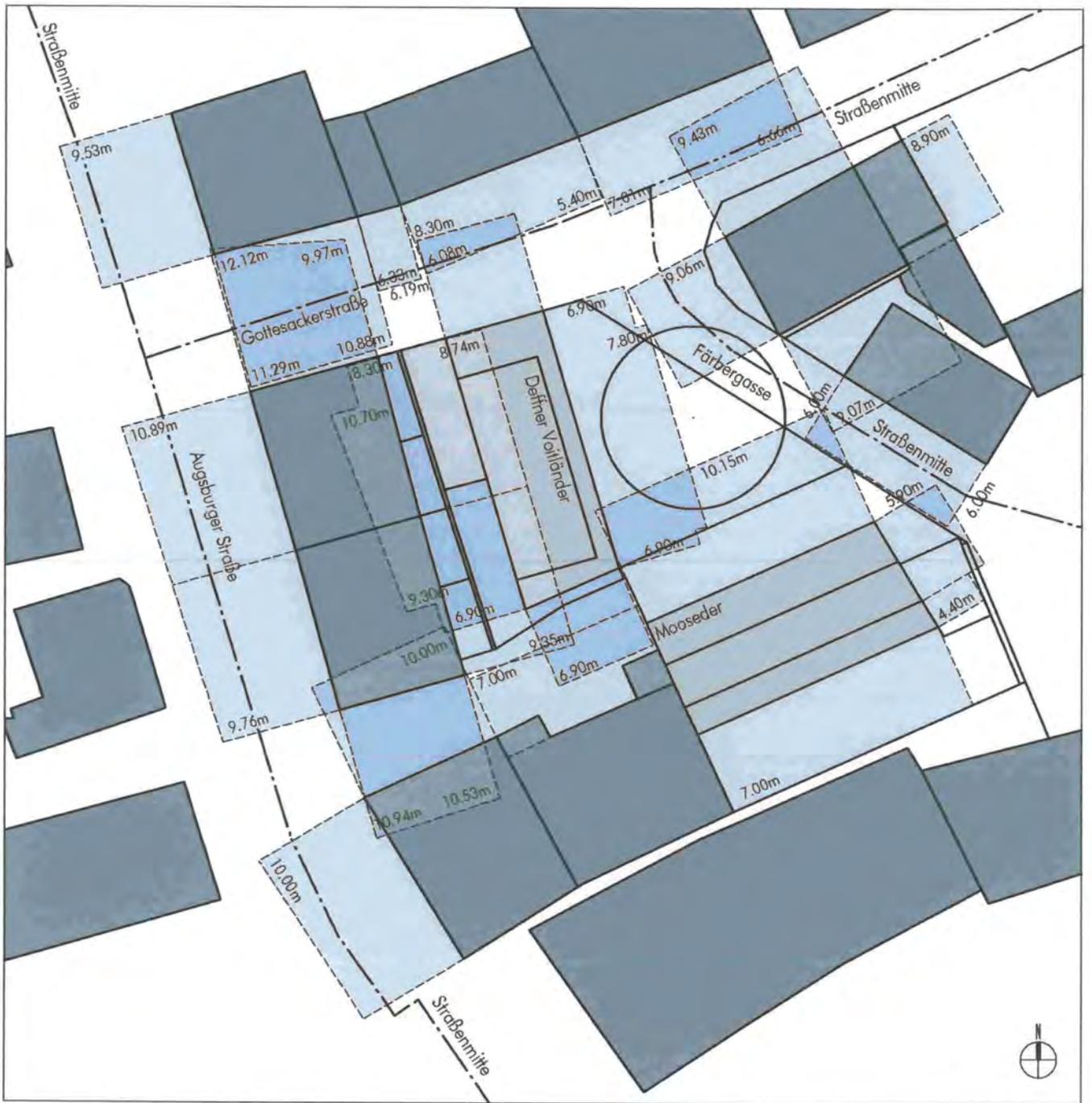
M 1: 500

ANLAGE 10.1

DV Atelierhaus, Dachau
10.02.2003

Deffner Voitländer
Architektur und Stadtplanung
Klosterstraße 9a
85221 Dachau

Tel. 08131/7293-200
Fax 08131/7293-204



Wandhöhen der umgebenden Bebauung

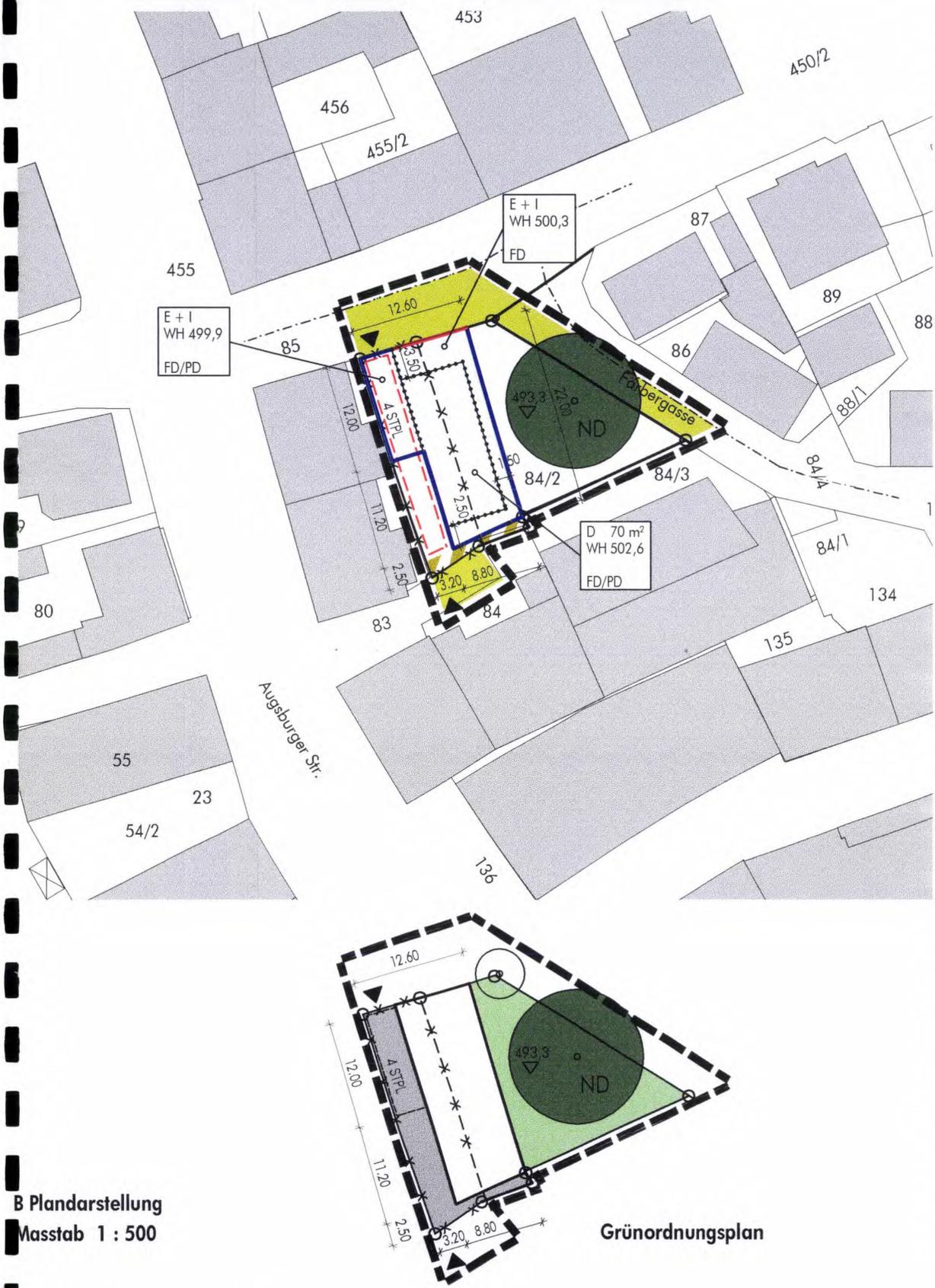
M 1:500

ANLAGE 10.2

DV Atelierhaus, Dachau
 LAGEPLAN M 1: 500
 10. 02. 2003

Deffner Voitländer
 Architektur und Stadtplanung
 Klosterstraße 9a
 85221 Dachau

Tel. 08131/7293-200
 Fax 08131/7293-204



B Planarstellung
 Masstab 1 : 500

Grünordnungsplan

C Festsetzungen

1. Grenzen

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Grenze unterschiedlicher Festsetzungen

2. Art der Nutzung

- 2.1 **WB**
 Besonderes Wohngebiet, Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **WH**
 493,3
 Oberkante der maximal zulässigen Wandhöhe als absolute Höhe über NN
- 3.2
 493,3
 Zulässige max. Geländehöhe des Grundstücks über NN. Die Geländehöhe entspricht der Höhe des unteren Stammansatzes der denkmalgeschützten Linde.
- 3.3 **E + I**
 Zahl der Vollgeschosse
- 3.4 **D 70 m²**
 Dachgeschoß, maximal zulässige Grundfläche 70 m²
- 3.5 **D 70 m²**
 Dachgeschoß, maximal zulässige Grundfläche 70 m²
- 3.6
 1.80
 Maximal zulässiges Maß bei Gebäuden
 minimal zulässiges Maß bei Freiflächen

4. Überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 **Baugrenze**
 Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO gelten nicht
- 4.2 **Baulinie**
 Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO gelten nicht
- 4.3 **STPL**
 Es sind insgesamt 4 PKW-Stellplätze nachzuweisen
- 4.4 **Abbruch des Gebäudebestandes**

5. Dächer

- 5.1 **FD**
 Flachdach
- 5.2 **PD**
 Pultdach

6. Verkehrsflächen

- 6.1 **Öffentliche Verkehrsfläche**
- 6.2 **Privatweg für Fußgänger mit öffentlicher Widmung**
- 6.3 **PKW - Zufahrt**

7. Grünordnung

- 7.4 **7.4**
 lose Kiesschüttung maximal 10 cm, wasser- und luftdurchlässig nach vorherigem Handabtrag des verdichteten, bestehenden Oberbodens in gleicher Stärke.
- 7.6 **7.6**
 Befestigte, Flächen mit Pflaster- bzw. Asphaltbelag.
- 7.1 **7.1**
 Die westliche Grenzwall ist zu 50 % (mindestens jedoch auf 30 m²) mit geeigneten, selbstkletternden Rankpflanzen zu überdecken.
 Artenauswahl:
 Hedera helix - Efeu
 Parthenocissus quinquefolia - wilder Wein
 Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie
- 7.2 **7.2**
 Der Stammfuß der als Naturdenkmal geschützten Linde hat eine Höhe von 493,26 m ü NN. Abgrabungen oder Aufschüttungen im Kronentraufbereich sind nicht zulässig.
- 7.3 **7.3**
 Die Fläche im Kronentraufbereich des Baumes darf nicht versiegelt werden. Befahren und Parken im Kronentraufbereich ist nicht zulässig. Eine Verdichtung des Bodens ist nicht zulässig.
- 7.4 **7.4**
 Das Lagern oder Anbringen von Gegenständen am Naturdenkmal oder innerhalb der geschützten Umgebung ist nicht zulässig. Der Baum ist während der Bauzeit mit einem Bauzaun von mindestens zwei Meter über die Baumkrone hinaus zu schützen.
- 7.5 **7.5**
 Vor Beginn der Bauarbeiten ist auf der dem geplanten Baukörper zugewandten Seite ein Wurzelschutzvorhang gem. DIN 18920 durch eine qualifizierte Fachfirma zu errichten. Die Krone ist entsprechend der eventuell erforderlichen Rückschnittmaßnahmen im Wurzelbereich fachgerecht einzukürzen.

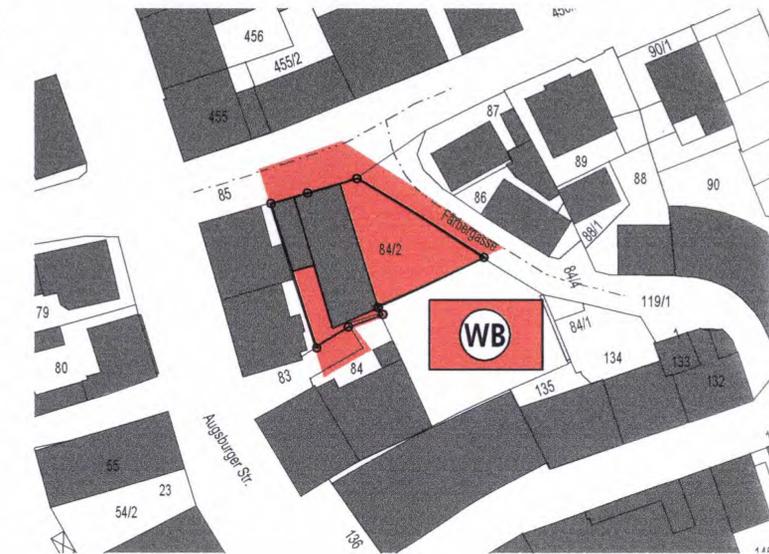
D Hinweise

- 1. **Bestehende Grundstücksgrenzen**
- 2. **Straßenmittellachse**
- 3. **vorhandener Baum**
- 4. **Schornsteine von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe müssen zu Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen entweder einen Abstand von 15 m einhalten oder die Oberkante vorgenannter Öffnungen um mindestens 1 m überschreiten. Dabei sind auch Dachfenster, Gauben, etc. zu berücksichtigen. Andernfalls ist der Einsatz fester Brennstoffe auszuschließen.**

E Nachrichtliche Übernahmen

- 1. **Naturdenkmal: Besonders erhaltenswerter Baum**

Lageplan M 1:1000



Große Kreisstadt Dachau
 Nr.124/02

"Vorhaben- und Erschließungsplan
 mit integriertem Grünordnungsplan
 Gottesackerstraße / Färbergasse"

Stand: 4. März 2003



Große Kreisstadt Dachau
 Konrad-Adenauer-Straße 2 - 4
 85221 Dachau

Peter Bürger Oberbürgermeister

Vorhabenträger:
 Konrad Deffner
 Dorothea Voitländer
 Klosterstraße 9a
 85221 Dachau

Planverfasser:
 Deffner Voitländer
 Architektur und Stadtplanung
 Klosterstraße 9a
 85221 Dachau

Telefon 0 81 31 / 7293200
 Telefax 0 81 31 / 7293204

