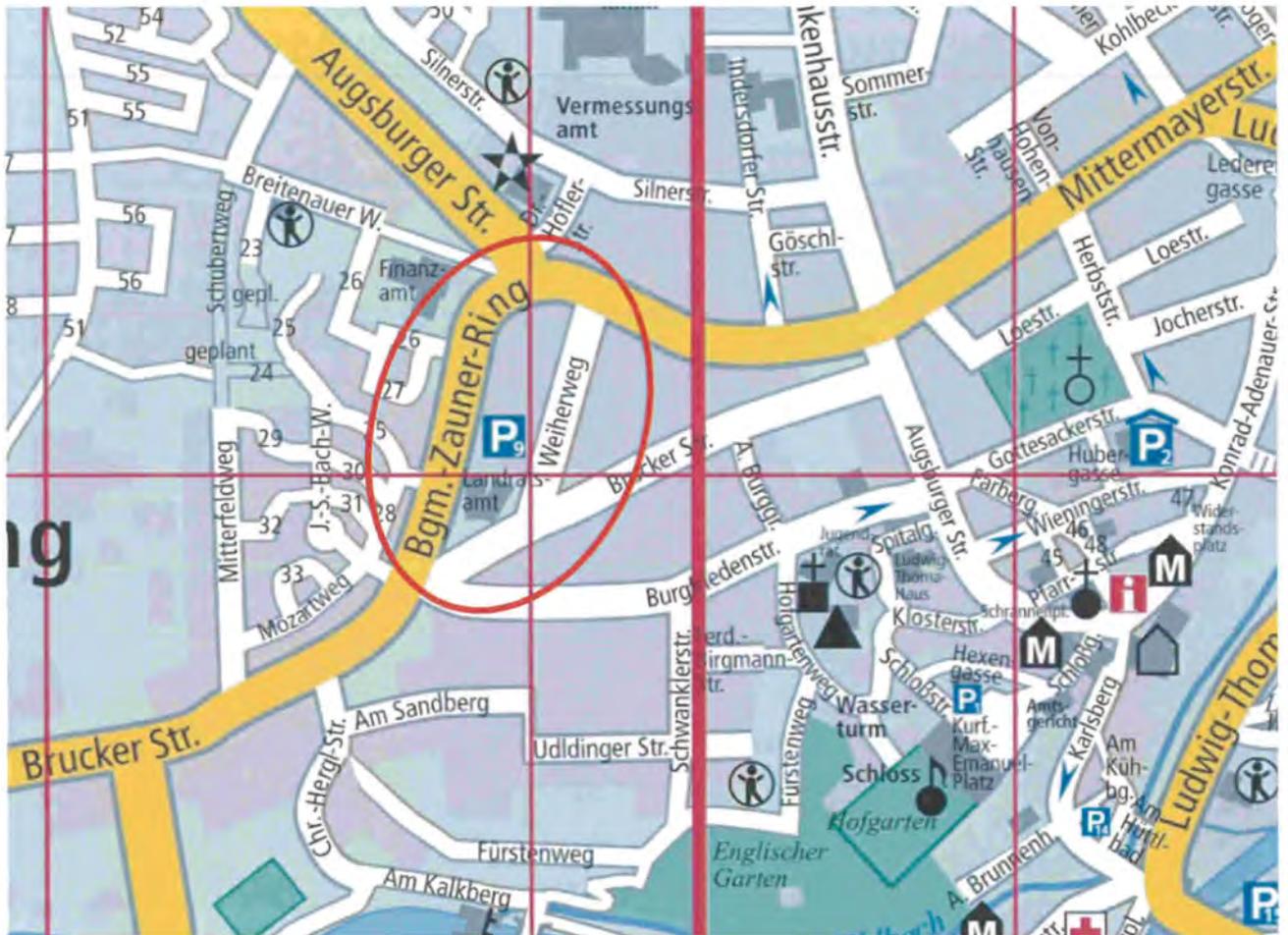




Dachau

GROSSE KREISSTADT DACHAU



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 129 / 03

Nördlich Landratsamt

Deffner Voitländer
Architektur und Stadtplanung
Luska Karrer Partner
Landschaftsarchitekten BDLA

Stand: 13. Juli 2010

Große Kreisstadt Dachau

Die große Kreisstadt Dachau erlässt auf Grund der §§ 1a,2,3,4,8,9 und 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) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der geltenden Fassung folgenden Bebauungsplan als

Satzung

Nr. 129/03 Nördlich Landratsamt

- A Verfahrenshinweise
 - B Plandarstellung
 - C Festsetzungen durch Planzeichen
 - D Hinweise durch Planzeichen
 - E Festsetzungen durch Text
 - F Hinweise durch Text
 - G Begründung
- Anlage 1: Schemagrundrisse
Anlage 2: Auswahlliste heimischer Gehölze

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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

Planverfasser:
Deffner Voitländer
Architektur und Stadtplanung

Luska Karrer Partner
Landschaftsarchitekten BDLA

Satzung ausgefertigt am: 20.07.10

.....
Große Kreisstadt Dachau
Peter Bürgel
Oberbürgermeister



A Verfahrenshinweise

- 1 Der Stadtrat hat am 18.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129/03 "Nördlich Landratsamt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 24.05.2004 bis 14.06.2004, und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde bis 24.06.2004 durchgeführt. (Planstand: 13.05.2005)
- 3 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.03.2009. bis 27.04.2009 öffentlich ausgelegt (Planstand: 03.03.2009).
- 4 Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 02.03.2010 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dachau, den 20.07.10


.....
Peter Bürgel
Oberbürgermeister



- 5 Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 28.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 3.08.10


.....
Peter Bürgel
Oberbürgermeister



E Festsetzungen durch Text

- 1 Art der baulichen Nutzung
In den Vollgeschossen I und II sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig.
In den Vollgeschossen III und IV ist nur Wohnnutzung zulässig.
Schank- und Speisewirtschaften können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 2 Baugrenze
Die Bebauung ist entlang der östlichen Baugrenze deutlich zu gliedern.
Die Fassade ist deshalb auf einer Gesamtlänge von mindestens 28 m um jeweils 5,0 m von der Baugrenze zurückzusetzen.
- 3 Baulinie
Gültig nur für die Vollgeschosse I + II; die Vollgeschosse III + IV können von der Baulinie zurückgesetzt werden.
- 4 Der Abstand zwischen Wasserleitung, Abwasser, Gas und Baumpflanzung muss mindestens 2,50 m betragen.
Neuverlegungen von Leitungen sind so zu planen, dass der Abstand von 2,50 m zu im Bebauungsplan festgelegten Baumstandorten eingehalten wird.
- 5 Nebenanlage, ebenerdige PKW-Stellplätze.
Die Stellplätze sind mit Pflasterbelägen mit offener, wasserdurchlässiger Fuge auszubilden, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken.
- 6 Die Tiefgarage ist außerhalb von Gebäuden mit mindestens 0,80 m Vegetations- und Dränschicht zu überdecken.
- 7 Die Flachdächer über Vollgeschoss II sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Es sind Terrassen für Wohnungen bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 m zulässig. Die Flach- bzw. Pultdächer über Ebene IV sind extensiv zu begrünen.
- 8 Immissionsschutz
 - 8.1 Schützenswerte Räume, im Planungsgebiet sind mit ihren zur natürlichen Belüftung notwendigen Fenstern bis zu Vollgeschoss III nach der verkehrslärmabgewandten Ostfassade hin zu orientieren. Im Vollgeschoss IV sind schützenswerte Räume nach der verkehrslärmabgewandten Ostfassade oder zu einer nach Osten geöffneten Dachterrasse ausgerichteten Fassade hin zu orientieren (s. hierzu Begründung Anlage 1: Schemagrundrisse).
 - 8.2 Die Abluft aus der Tiefgarage ist über Dach zu führen. Die Mündung des Abluftschachts muss den höchstgelegenen Gebäudeteil überragen.

- 8.3 Die Tiefgaragenabfahrt ist so zu konstruieren, dass die Geräuscheinwirkungen durch den Tiefgaragenverkehr vor geöffneten Fenstern bei Wohnungen die Werte von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts nicht überschreiten.
- 8.4. Aufenthaltsräume, müssen an den dem Verkehrslärm zugewandten nördlichen, westlichen bzw. südlichen Außenfassaden durch technische Vorkehrungen gegen Außenlärm geschützt werden. Fenster dieser Räume müssen in diesen Fassaden ein derartiges resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß aufweisen, dass bei geschlossenen Fenstern und Türen im Raum mindestens die oberen Anhaltswerte für Mittelungspegel der VDI 2719, Tabelle 6, eingehalten werden.

9 Landschaft und Grünordnung

9.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind als hinterpflanzte, verzinkte Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune jeweils ohne Sockel zugelassen.

- 9.2 Für Einfriedungen durch geschnittene Hecken sind nur die vorgeschlagenen Gehölzarten (vgl. Pflanzliste, Anlage 2) zu verwenden.

9.3 Baum zu pflanzen

Es ist je angefangene 200 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) oder alternativ ein standortgerechter Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte im Stellplatzbereich entlang des Bürgermeister-Zauner-Ringes sind in der Planzeichnung festgesetzt. Diese Bäume sind anrechenbar. Hier sind keine Obstbäume zu verwenden.

Mindestpflanzqualität:

Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm. Obstbäume: Hochstamm, Astansatz nicht unter 1,80 m Höhe, Stammumfang 14 - 16 cm. Es sind Baumarten entsprechend der Pflanzliste (Anlage 2) zu verwenden.

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

- 9.5 Die festgesetzten Baumstandorte können bis zu 5 m verschoben werden, wenn es im Rahmen der Bauausführung infolge der Lage von Grundstückszufahrten oder unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig wird. Die Anzahl und Art der Bepflanzung muss aber beibehalten werden. Pro Baum ist eine nicht zu verdichtende und wasserdurchlässige Mindestpflanzfläche von 10 m² festgesetzt.

- 9.6 Vor Baubeginn ist der Oberboden in seiner gesamten Dicke abzuschleiben und in Mieten von max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusähen.
- 9.7 Private zu begrünende Fläche
Die privaten, zu begrünenden Flächen sind als Rasenflächen, Stauden- oder Strauchpflanzungen auszubilden.
- 9.8 Baumschutzmaßnahmen
Für die Bäume außerhalb des Geltungsbereiches, deren Baumkronen und Wurzeln in den zukünftigen Baustellenbereich ragen, werden Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

F Hinweise durch Text

- 1 Anfallendes Niederschlagswasser soll soweit möglich auf dem Grundstück versickert werden.
- 2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.
- 3 Es wird darauf hingewiesen, dass wegen des Verkehrslärms Beurteilungspegel von bis zu 71 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts auftreten können und dass daraus Überschreitungen der Orientierungswerte nach der DIN 18005 von bis zu etwa 11 dB (A) tags und nachts zu erwarten sind.
- 4 Die zu pflanzenden Bäume in der öffentliche Verkehrsfläche für den geplanten Haltepunkt der Stadt-Umland-Bahn können nur für die Dauer der Zwischennutzung der Fläche als Parkplatz stehen bleiben.

G Begründung

1. Anlass der Planung

Der Bauausschuss der Stadt Dachau hat in seiner Sitzung vom 18.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129/03 „Nördlich Landratsamt“ beschlossen.

Sowohl die Stadt als auch der Landkreis Dachau als Eigentümer des betroffenen Grundstücks haben ein Interesse an der nachhaltigen städtebaulichen Neuordnung des Gebietes.

Bisher waren die Grundstücke Fl.-Nrn. 533 und 592/1 im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche zur Erweiterung des Landratsamtes Dachau dargestellt. Der Eigentümer, der Landkreis Dachau, benötigt diese Flächen jedoch nicht mehr. Sie sollen künftig für andere Nutzungen zur Verfügung stehen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es für die Grundstücke Nr. 533 und 592/1 eine ihrer städtebaulichen und verkehrstechnischen Lage angemessene Nutzung zu entwickeln und festzusetzen.

Die Beurteilung des Baurechts nach §34 BauGB ist nicht eindeutig möglich, da das bauliche Umfeld in Art und Maß der baulichen Nutzung inhomogen ist: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Osten, öffentliche Verwaltungsbauten im Süden und Nordwesten und Geschosswohnungsbau im Westen prägen die Umgebung. Zudem müssen wirksame Maßnahmen zum Immissionsschutz gegen den Bürgermeister-Zauner-Ring hin festgesetzt werden.

3. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst große Teile der Grundstücke 533 und 592/1 und eine Teilfläche des Grundstücks 592/2. Der südlichste Teil der beiden Flurnummern, auf dem sich Parkplätze des Landratsamts befinden, liegt jedoch nicht mehr im Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Süden durch die Parkplatzflächen des Landratsamts;
- im Westen und Norden durch den Bürgermeister-Zauner-Ring,
- im Osten durch mehrere Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

4. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan (Stand Mai 2006) als Mischgebiet dargestellt.

Der Bürgermeister-Zauner-Ring stellt eine wichtige Verkehrsachse im nordwestlichen Stadtgebiet dar, die mit den Standorten von Landratsamt, Finanzamt zentrale, gut erreichbare Funktionen besitzt. Unmittelbar westlich des Bürgermeister-Zauner-Rings und östlich des Geltungsbereichs schließen Wohnnutzungen an.

Die Festsetzung „Mischgebiet“ trägt einerseits mit Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen der städtischen Zentralität und guten Verkehrsanbindung Rechnung und vermittelt andererseits zum Wohngebietscharakter der unmittelbaren Umgebung.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zulässig sind Wohnnutzung, sowie Gewerbebetriebe nach § 6 (2) BauNVO. Tankstellen sind jedoch nicht zulässig, da sie an dieser Stelle keine adäquate städtebaulich erwünschte Baumasse darstellen würden. Auch würde eine hochfrequentierte Zu- und Abfahrt an dieser Stelle eine erhöhte Gefährdung bewirken.

Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, da eine hierbei zu erwartende erdgeschossige Bebauung nicht der städtebaulichen Zielsetzung entspricht.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht zulässig, da das Planungsgebiet nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt ist.

Schank- und Speisewirtschaften sollen dann zulässig sein, wenn durch ein schallschutztechnisches Gutachten nachgewiesen werden kann, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts durch Gewerbelärm nicht überschritten werden.

4.1 gewerbliche Nutzung

Der viergeschossige Baukörper erhält in den Vollgeschossen I und II gewerbliche Flächen, da hierfür eine erdgeschossige Andienung, gute Erreichbarkeit sowie Einblick von der Straße gegeben ist.

Die verkehrsgünstige Lage am Bürgermeister-Zauner-Ring sowie der Einmündungsbereich der Augsburgstraße in den Altstadtring stellen eine hohe Attraktivität für Dienstleistungen, Arztpraxen, Gastronomie etc. sicher.

4.2 Wohnnutzung

Die Festsetzung der Nutzung als Mischgebiet sieht auch Wohnnutzung vor. In Vollgeschoss III und IV wird nur Wohnnutzung zugelassen, da die Gewerbeflächen die Vollgeschosse I und II einnehmen und eine ausgewogene Verteilung von Wohn- und Gewerbefläche im Sinne eines Mischgebietes erzielt werden muss. In den oberen Geschossen kann Privatheit, Belichtung und Lärmschutz besser gewährleistet werden.

5. Maß der baulichen Nutzung

Parkplätze entlang des Bürgermeister-Zauner-Rings, Abstandsflächen nach Osten und eine öffentliche Verkehrsfläche im Norden ergeben eine

bebaubare Fläche von ca. 1450 m². Die maximal zulässige Grundfläche wird mit 1300 m² bei einer maximalen Gebäudetiefe von 17,0 m festgesetzt. Die Differenz ermöglicht eine erwünschte Gliederung des Bauvolumens, mit welcher der Maßstab der östlich angrenzenden offenen Wohnbebauung aufgenommen werden kann.

Die Ebenen III und IV sind maximal 12,0 m tief und im Osten gegenüber den Vollgeschossen I und II zurückgesetzt. Die Dachflächen über Vollgeschoss II dienen als Dachgärten.

In das Vollgeschoss IV sind Dachterrassen eingeschnitten, um eine Gliederung der Trauflinie zu erreichen.

Die maximale Wandhöhe beträgt 13,0 Meter.

Die GFZ liegt damit bei ca. 1,0. Entlang des Bürgermeister-Zauner-Rings ist dieser Wert sinnvoll. Die relativ hohe Dichte bündelt Verkehr an der Hauptverkehrsachse und die geschlossene Bauweise gewährleistet Lärmschutz für das im Osten angrenzende Wohngebiet.

- 5.1 Bauform: Die in Anlage 1 „Schemagrundrisse“ vorgeschlagene differenzierte Ausformung der Grundrisse der Wohngeschosse dient einerseits einem bestmöglichen Immissionsschutz zum Bürgermeister-Zauner-Ring hin und andererseits mit Dachterrassen und Terrassenhöfen einer hohen Wohnqualität. Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer werden den differenzierten Grundrissausformungen am besten gerecht.

6. Verkehr und Parken

Die Zufahrt erfolgt über den Bürgermeister-Zauner-Ring im Südwesten des Geltungsbereichs, da an dieser Stelle der fließende Verkehr am wenigsten unterbrochen wird und somit eine Gefährdung minimiert werden kann. Die Zufahrt erschließt die oberirdischen Besucher-Stellplätze und die Tiefgarage des Geltungsbereichs. Über die Zufahrt werden jedoch auch die Stellplätze des Landratsamtes sowie die Tiefgarage des Landratsamtes, die jeweils südlich an den Geltungsbereich anschließen, erschlossen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage des Landratsamtes über den Geltungsbereich ist auch im Grundbuch zu sichern, deshalb wird dort ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstücks 1734 / 20 festgesetzt.

Stark frequentierte Besucherparkplätze sind entlang des Bürgermeister-Zauner-Rings angeordnet. Die Bauflucht ist daher um ca. 14 m von der Straßengrenze abgerückt. Dies ist städtebaulich aus folgenden Gründen angemessen:

- Das südlich angrenzende Landratsamt gibt mit seiner Westfassade eine deutlich vom Bürgermeister-Zauner-Ring abgewandte Bauflucht vor.
- Der Bürgermeister-Zauner-Ring wird von einem breiten Grünstreifen auf öffentlichem Grund begleitet.
- Alternative Lösungen mit Besucherparkplätzen auf der von der Straße abgewandten Ostseite des Planungsgebiets heben die

angestrebte Verbesserung der Immissionssituation für die östlich angrenzende Wohnbebauung weitgehend auf.

6.1 Stellplatzbedarf:

Es wird eine Verteilung von Wohnen und Gewerbe wie folgt angenommen.

Gewerbe (EG):

| | | |
|------------------------------------|----------------------------------|----------|
| BGF Gewerbe | 1281 m ² | |
| Gewerbe-Nutzfläche ca. 85% aus BGF | 1089 m ² | |
| davon ca. 65% Verkaufsfläche | 708 m ² | |
| Schlüssel | 1 Stellplatz / 20 m ² | 35 Stpl. |

Büronutzung (1. OG):

| | | |
|---------------------------------|----------------------------------|----------|
| BGF Büro | 1281 m ² | |
| Büro-Nutzfläche ca. 85% aus BGF | 1089 m ² | |
| davon ca. 70% Hauptnutzfläche | 762 m ² | |
| Schlüssel | 1 Stellplatz / 20 m ² | 38 Stpl. |

Wohnen:

| | | |
|----------------------------|--------------------------------------|----------|
| BGF Wohnen | 1500 m ² | |
| Wohnfläche ca. 80% aus BGF | 1200 m ² | |
| Schlüssel | 1,5 Stellplätze / 100 m ² | 18 Stpl. |

Summe erforderliche Stellplätze 91 Stpl.

6.2 Stellplatznachweis

Tiefgarage: 76 Stpl.
(davon 54 als Duplexparker)

Besucherplätze oberirdisch 17 Stpl.

Summe nachgewiesene Stellplätze: 93 Stpl.

6.3 Öffentliche Verkehrsfläche Bürgermeister-Zauner-Ring

Im Nordwesten des Geltungsbereichs ist eine Fläche von ca. 465 m² als öffentliche Verkehrsfläche für die Erweiterung des Bürgermeister-Zauner-Rings zu sichern. Nach dem Gutachten des Ing.-Büros Künne und Partner vom 15.07.2003 ist diese Fläche zum Bau eines zukünftigen Haltepunktes der Stadt-Umland-Bahn erforderlich. Auf dieser Fläche kann daher ein Stellplatznachweis nicht geführt werden.

Als Zwischennutzung bis zum Bau des Haltepunktes ist eine Parkierung in Verlängerung der festgesetzten Parkplätze möglich (ca. 14 Stellplätze).

Die Abtretung der Fläche und die Zwischennutzung können durch städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

7. Immissionsschutz

7.1 Verkehrslärm

Auf das Planungsgebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen vom Bürgermeister-Zauner-Ring im Westen und der Augsburger Straße im Nordwesten ein. Die geplante Bebauung ist dadurch Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 71 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ausgesetzt. Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) um bis zu 11 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen können aufgrund der innerstädtischen Situation und der geplanten Gebäudehöhe keine wirksame Abhilfe schaffen. Vielmehr wird durch die riegelförmige Anordnung des Baukörpers auf die Verkehrslärmeinwirkungen von Westen und Norden her reagiert. Mit dieser Anordnung wird ein Lärm abgewandter Bereich auf der Ostseite des Baukörpers geschaffen, in dem die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können.

(Siehe hierzu Anlage 1: Schemagrundrisse).

Schützenswerte Räume von Wohnungen müssen daher auf die Verkehrslärm abgewandte Ostfassade orientiert werden.

Außenbauteile von Büroräumen müssen den Anforderungen der VDI 2719 Genüge leisten.

7.2 Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze

Die Nutzung der oberirdischen Stellplätze durch Kunden bzw. Besucher der gewerblichen Nutzungen im Planungsgebiet führt tagsüber zu keinen Konflikten mit den Anforderungen an den Schall-Immissionsschutz nach DIN 18005 bzw. TA Lärm. Die maßgeblichen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte können eingehalten werden.

Bei der Prognose von Geräuscheinwirkungen durch die geplante Tiefgaragenabfahrt ergeben sich in unmittelbarer Nähe zur Einfahrt in die Tiefgarage rechnerische Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Diese rechnerisch ermittelten

Überschreitungen sind auf die in der Prognose anzusetzenden Geräuschemissionen im Zusammenhang mit dem Öffnen und Schließen von Garagenrolltoren bzw. das Überfahren von Regenrinnen zurückzuführen. Die Minderung der Geräuschabstrahlung dieser Vorgänge ist jedoch ohne übermäßigen technischen Aufwand möglich, so dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 180005 eingehalten werden können. Da sich Anforderungen an die Ausführungen der entsprechenden Bauteile erst aus der detaillierten räumlichen Anordnung im Zuge des Bauantragsverfahrens ergeben, ist die Festlegung der konkreten technischen Ausführungen erst im Genehmigungsverfahren zweckmäßig. Die Anforderung zur Verwendung lärmarmere Ausführungen nach dem Stand der Technik ergibt sich hierbei bereits aus §22 BImSchG. Von einer Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplans wird daher abgesehen.

8. Naturschutz und Grünordnung

8.1 Naturschutz

Die seit dem 01.01.2001 in Bayern geltende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§21 Abs. 1 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.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Bebauung im innerstädtischen Bereich. Eine Beurteilung des bestehenden Baurechts nach §34 BauGB ist jedoch nicht eindeutig möglich, da wie beschrieben das bauliche Umfeld in Art und Maß der baulichen Nutzung inhomogen ist: Bei der bestehenden Bebauung der östlich angrenzenden Grundstücke am Weiherweg ist beispielsweise eine maximale Grundflächendichte (Verhältnis der Wohn- und Nebengebäude zur Größe des Flurstückes) von 0,31 vorhanden, beim südlich angrenzenden Landratsamt liegt eine Grundflächendichte von 0,21 vor, bei der südwestlich benachbarten Bebauung am Richard-Strauß-Weg beträgt die Grundflächendichte 0,34. Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine Grundflächendichte von ca. 0,33 vor. Damit bewegt er sich in der Spannbreite der umgebenden Bebauungsdichten.

Durch die geplante Bebauung infolge des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine größeren Eingriffe zu erwarten als bislang aufgrund der Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche möglich gewesen wären. Eine deutliche Erhöhung eines bereits bestehenden oder abzuleitenden Baurechts ist nicht ersichtlich. Daher entsteht kein zusätzlicher auszugleichender Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

8.2 Grünordnung

Baumpflanzungen:

Als Maßnahme zur Durchgrünung des Planungsgebietes wird das Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen mit Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Großkronige Laubbäume dienen als Schattenspender, zur Staubfilterung und zur Verbesserung des Lebensraumangebotes.

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 auch ein gewisses Lebensraumangebot für wärmeliebende Tierarten.

Einfriedungen:

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

Boden / Wasserhaushalt:

Zum Schutz des belebten Oberbodens ist er vor Baubeginn abzuschieben 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.

Grünflächen:

Die Anlage der Grünflächen mit Rasen und / oder Staudenpflanzungen soll eine ansprechende Gestaltung der Freianlagen unter Bezugnahme auf die gärtnerische Nutzung der angrenzenden Freiflächen östlich des Bebauungsplangebietes gewährleisten.

Baumschutzmaßnahmen:

Die festgesetzten Maßnahmen sollen die Bäume, die knapp außerhalb des Bebauungsplangebietes stehen während der Bauzeit schützen, da zwar der Stamm auf den angrenzenden Nachbargrundstücken steht, der Wurzel- und Kronenbereich der Bäume jedoch teilweise deutlich in den zukünftigen Baustellenbereich ragen.

Stellplätze:

Die oberirdischen Stellplätze werden mit möglichst wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt, um den Versiegelungsgrad zu verringern und den oberflächigen Abfluss von Niederschlägen zu reduzieren.

Stand: 13.07.2010

Anlage 2: Pflanzenliste heimischer Gehölze (Auswahlliste):

Bäume 1. Ordnung (Großbäume):

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

Bäume 2. Ordnung:

| | |
|------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Juglans regia | Walnuss |
| Populus tremula | Zitter-Pappel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

Obstbäume:

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

Sträucher:

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

Heckengehölze (für geschnittene Hecken)

| | |
|--------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehndorn |

Diese Pflanzen können im privaten Gartenbereich durch die Anpflanzung von Ziersträuchern wie Flieder, Falscher Jasmin, Strauchrosen, gefüllter Schneeball, Forsythie, Kolkwitzia und ähnliche Arten ergänzt werden.

Umweltbericht

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 129/03 "Nördlich Landratsamt"

Inhalt

1. Vorbemerkung
2. Umweltrechtliche Vorgaben
3. Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes
4. Prüfung von Alternativen
5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
6. Methoden und Schwierigkeiten
7. Überwachung der Umweltauswirkungen
8. Zusammenfassung

1. Vorbemerkung

Der Bauausschuss des Stadtrates hat am 18.11.2003 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 129/03 "Nördlich Landratsamt" beschlossen.

Inhalt und Ziele sind in der Begründung zu diesem Bebauungsplan dargestellt.

2. Umweltrechtliche Vorgaben:

2.1. BauGB § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,

5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. **die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere**
 - a) **die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,**
 - b) **die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,**
 - c) **umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,**
 - d) **umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,**
 - e) **die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,**
 - f) **die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,**
 - g) **die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,**
 - h) **die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,**
 - i) **die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,**
8. die Belange
 - a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
 - b) der Land- und Forstwirtschaft,
 - c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
 - d) des Post- und Telekommunikationswesens,
 - e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,
 - f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.

2.2 BauGB §2

(4) Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

3. Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes

Zusammenfassende Beschreibung des beplanten Gebietes und des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 533, 529/1 und eine Teilfläche des Flurstücks 592/2 GmGk. Dachau. Bisher befindet sich dort eine extensive Wiese.

Im Flächennutzungsplan war die Fläche als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, dies wird in ein Mischgebiet geändert.

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

1. Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft

Auf dem überplanten Gebiet kommen keine geschützten Arten vor.

Es besteht keinerlei Schutzgebiet.

Das Gebiet liegt im innerörtlichen Bereich und ist von Straßen und bebauten Grundstücken umgeben.

Es entsteht kein ausgleichsbedürftiger Eingriff in Natur und Landschaft (s. punkt 8 der Begründung zum Bebauungsplan).

Eine erhebliche Auswirkung auf Tier- und Pflanzenwelt, biologische Vielfalt, Orts- bzw. Landschaftsbild ist nicht zu erwarten.

- 2. Boden**
Die gravierendste Auswirkung auf das Schutzgut Boden stellt die Versiegelung dar. Für Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben, was den Grad der Bodenversiegelung mindert.
Zum Erhalt des Oberbodens ist dieser abzuschleifen und in begrünten Mieten zu lagern (E.9.6 der Festsetzungen zum Bebauungsplan).

Die Auswirkung auf das Schutzgut Boden wird insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt.

- 3. Wasser**
Das Wasserwirtschaftsamt Freising teilte in seiner Stellungnahme vom 26.05.2004 mit, dass wasserwirtschaftliche Belange nicht berührt seien.
Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser können deshalb ausgeschlossen werden.

- 4. Luft**
Die Luftqualität wird von Verkehrsaufkommen, Beheizung der Gebäude sowie der Begrünung der Freiflächen beeinflusst.
Durch die neu entstehende Bebauung erhöht sich der KfZ-Verkehr auf der Erschließungsstraße und es entstehen u.U. Emissionen aus den Heizanlagen.
Hinsichtlich der Beheizung enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen oder Hinweise auf die Wahl der Brennstoffe oder besonders energiesparende Bauweisen.
Die Festsetzungen unter E.9 fördern jedoch eine möglichst intensive Begrünung.
Die Auswirkung auf das Schutzgut Luft wird insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt.
Die Auswirkung könnte jedoch vermindert werden, durch einen Ausschluss der Verwendung von Öl und Kohle zur Hauptheizung

- 5. Klima**
Das Kleinklima wird im Wesentlichen von der Größe der versiegelten Fläche und der Begrünung der Freiflächen beeinflusst.
Bei der Planung wurde auf eine möglichst geringe Versiegelung sowie eine intensive Begrünung geachtet.
Die Auswirkung auf das Kleinklima wird insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt.

- 6. Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima**
Das Wirkungsgefüge von Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Luft, Klima sowie Flora und Fauna wird durch die geplante Bebauung beeinflusst, erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

- b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**
Gebiete im o.g. Sinne liegen im Planungsgebiet nicht vor, bzw. werden durch die Planung nicht beeinflusst.

- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**
 Hinsichtlich möglicher Beeinträchtigung durch Lärm wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt und mit den Anregungen der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes in die Planung einbezogen.
 Erhebliche Auswirkungen auf Menschen, menschliche Gesundheit und die Bevölkerung sind nicht zu erwarten.
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**
 Kultur- und Sachgüter werden von der Planung nicht berührt.
- e) Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**
 Die Abfallentsorgung unterliegt der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Dachau. Die Gebäude sind anschlusspflichtig an die öffentliche Abwasserentsorgung. Das Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.
- f) Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**
 Der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben zur Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
- g) Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**
 Pläne in o.g. Sinne liegen nicht vor.
- h) Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**
 Die oben unter a) 4 und a) 5 dargestellten Maßnahmen tragen zur Erhaltung der Luftqualität bei. Eine weitere Verbesserung der Luftqualität kann durch energieeffizientes Bauen und Festlegung der Art von Heizanlagen erreicht werden.
- i) Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d**
 Die Wechselwirkungen der o.g. Belange des Umweltschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

4. Prüfung von Alternativen

Entsprechend der früheren Darstellung im Flächennutzungsplan wäre eine Bebauung mit Gemeinbedarfseinrichtungen erfolgt. Die Auswirkungen auf die Umwelt wären dabei gleich.

Die vorliegende Planung ist durch ihre Lage innerhalb der bebauten Ortschaft hinsichtlich der Umweltauswirkungen weniger nachteilig, als Neubauten gleicher Größe am Ortsrand oder auf der grünen Wiese.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche im gegenwärtigen Zustand als extensive Wiese von relativ geringer Bedeutung als Natur- und Erholungsraum verbleiben.

6. Methoden und Schwierigkeiten

Die Prüfung der Umweltauswirkungen erfolgte durch Ortseinsicht sowie Auswertung der Stellungnahmen der Behörden, der Gutachten und Berechnungen, die in den vorangegangenen Schritten der Bebauungsplanaufstellung erstellt wurden und in die vorliegende Planung eingeflossen sind. Besondere Schwierigkeiten traten dabei nicht auf.

7. Überwachung der Umweltauswirkungen

Insgesamt sind durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Überwachung erfordern.

8. Zusammenfassung

Insgesamt betrachtet gehen von der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

Tabelle: positive (+) und negative (-) Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter

| Schutzgut | gering | mittel | erheblich |
|----------------------|--------|--------|-----------|
| Tiere/Pflanzen | - | | |
| Boden | - | | |
| Wasser | - | | |
| Luft | - | | |
| Klima | - | | |
| Landschaft/ Ortsbild | - | | |
| Mensch | - | | |
| Energieressourcen | | - | |

Dachau, 25.07.2006
i.A. Roth

Große Kreisstadt Dachau

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 129/03 „Nördlich des Landratsamtes“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

A Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden:

Die Anregungen zum Schallschutz der Fachbereiche Technischer Umweltschutz und Gesundheitsamt des Landratsamtes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden soweit berücksichtigt, dass -nach Überarbeitung- im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Anregungen mehr eingebracht wurden.

B Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden:

Die Anregungen des Grundstückseigentümers im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung konnten weitgehend in den Entwurf eingearbeitet werden. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gab es keine Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit mehr.

Die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden in die Planung übernommen, soweit dies rechtlich und inhaltlich geboten erschien. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung waren keine Anregungen mehr zu übernehmen, da überwiegend Anregungen außerhalb des Regelungsbereichs der Bebauungsplanung vorgebracht wurden bzw. die Anregungen bereits in der Planung berücksichtigt waren.

C Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde:

Alternativen für den Plan wären gewesen:

- a) Die Erhaltung des gegenwärtigen Zustands als befestigter Parkplatz und extensive Wiese mit keiner bzw. relativ geringer Bedeutung als Natur- und Erholungsraum,
- b) die Bebauung mit Gemeinbedarfseinrichtungen (Verwaltung) entsprechend der früheren Darstellung des Flächennutzungsplans, möglicherweise auch einer Bebauung entsprechend der Umgebungsnutzung (gemäß § 34 Baugesetzbuch).
Die Auswirkungen auf die Umwelt wären dabei gleich gewesen.

Die gewählte Planung ist durch ihre Lage innerhalb der bebauten Ortschaft hinsichtlich der Umweltauswirkungen weniger nachteilig, als Neubauten gleicher Größe am Ortsrand oder in einem Neubaugebiet.



C. Festsetzungen durch Planzeichen

- | | |
|---|---|
| 1. Grenzen | 6. Verkehrsflächen |
| 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs | 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche |
| 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen | 6.2 Straßenbegrenzungslinie |
| 2. Art der Nutzung | 6.3 Zufahrt auf das Grundstück |
| 2.1 Mischgebiet § 6 BauNVO Tankstellen nicht zulässig | 7. Landschaft und Grünordnung |
| 3. Maß der baulichen Nutzung | 7.1 Baum zu pflanzen |
| 3.1 GR 450 Maximal zulässige Grundfläche, z. B. 450 m ² | 7.2 Private zu begrünende Fläche |
| 3.2 GF 900 Maximal zulässige Geschosfläche, z. B. 900 m ² | 7.3 Baum zu entfernen |
| 3.3 WH 7.5 Oberkante der maximal zulässigen Wandhöhe als absolute Höhe über OK Rohrußboden EG, z. B. 7.50 m | 7.4 Gehölzbestand zu entfernen |
| 3.4 487.9 Maximal zulässige Gesamthöhe über NN, z. B. 487.9 | 8. Immissionsschutz |
| 3.5 IV Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, z. B. 4 Vollgeschosse | 8.1 Entlang der gekennzeichneten Fassaden sind Maßnahmen zum Schallschutz zu treffen (siehe textliche Festsetzungen Punkt 6) |
| 4. Überbaubare Grundstücksflächen | D. Hinweise durch Planzeichen |
| 4.1 Baugrenze | 1. Bestehende Grundstücksgrenzen |
| 4.2 28 / 5 Die Außenwand ist auf einer Gesamtlänge von mindestens 28 m um 5,0 m von der Baugrenze zurückzusetzen | 2. 533 Flurnummer, z. B. 533 |
| 4.3 Baulinie | 3. 8 Hausnummer, z. B. 8 |
| 4.4 ST Nebeneinlage, ebenerdige PKW-Stellplätze. | 4. ...Ring Straßenname |
| 4.5 TG Tiefgarage | 5. Einteilung Verkehrsfläche |
| 4.6 mit Geh- und Fahrrecht zu beledende Fläche (zu Gunsten Flurstück 1734/20) | 6. Zufahrt Tiefgarage |
| 5. Dächer | 7. Bestehende Bebauung |
| 6.1 FD Flachdach | 8. Vorgeschlagene Bebauung |
| 6.2 PD 10° Pultdach mit Dachneigung bis maximal 10 Grad | 9. Maximal zulässiges Maß bei Gebäuden minimal zulässiges Maß bei Freiflächen in Metern |
| | 10. Temporäre Baumpflanzung |
| | 11. Baum Bestand |

Große Kreisstadt Dachau
Bebauungsplan Nr. 129/03
"Nördlich Landratsamt"



13. Juli 2010



GROSSE KREISSTADT DACHAU
Konrad-Adenauer-Straße 2 - 4
85221 Dachau

Telefon 0 81 31 / 75 - 0
Telefax 0 81 31 / 75 - 2 99

Planverfasser: Definer Vollländer
Architektur und Stadtplanung
Gottesackerstraße 21
85221 Dachau

Telefon 0 81 31 / 27 170 - 0
Telefax 0 81 31 / 27 170 - 27

Grünordnungsplanung: Luska Karrer Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
Sudetenlandstraße 75 / 77
85221 Dachau

Telefon 0 81 31 / 3 33 91 0
Telefax 0 81 31 / 3 33 91 11