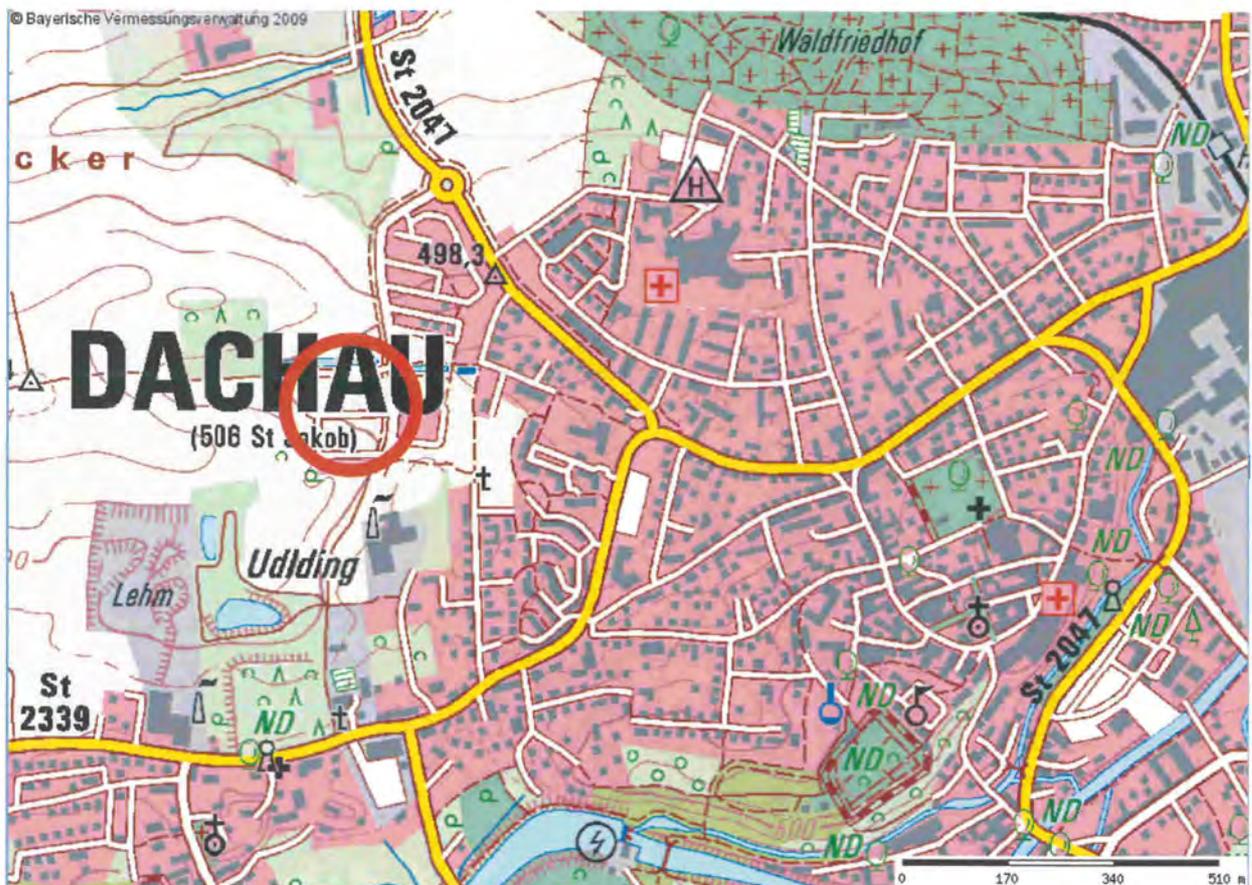




## GROSSE KREISSTADT DACHAU



### BEBAUUNGSPLAN Nr. 147/08 „Uddinger Weiher - Nord“ (Änderung Baufeld H11)

Datum	13.06.2009, 23.03.2010
Verfasser	Frank Bernhard REIMANN Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner Plonnerstraße 26 82256 Fürstenfeldbruck Tel.: 0 81 41 / 4 25 73 Fax: 0 81 41 / 53 41 73

**Präambel:**

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt gemäß  
§§ 2 bis 4c sowie §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),  
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796),  
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588),  
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und  
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
diesen qualifizierten Bebauungsplan als

**SATZUNG****INHALT:**

1. Festsetzungen durch Text
2. Hinweise durch Text
3. Festsetzungen durch Planzeichen
4. Plangrundlage, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
5. Planzeichnung
6. Verfahrenshinweise
7. Begründung

Satzung ausgefertigt am: .....

29.04.2010

Claus Weber  
Bürgermeister

Siegel

Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinen geänderten und ergänzten Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 143/07 für das Gebiet „Uldinger Weiher - Nord“ i.d.F. vom 12.12.2007.

## **1. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1.1 Gestaltung von Nebengebäuden und Tiefgaragenüberdachungen**

- 1.1.1 Nebengebäude, Gartenhäuser und Überdachungen von Tiefgaragenrampen erhalten Flachdächer mit extensiver Begrünung.
- 1.1.2 Die Wandhöhe von Nebengebäuden, Gartenhäusern und Überdachungen von Tiefgaragenrampen wird mit maximal 3,0 m festgesetzt.

### **1.2 Allgemeine Gebäudegestaltung**

- 1.2.1 Putze, Farbkombinationen und abgesetzte Sockel sind farblich aufeinander abzustimmen.
- 1.2.2 Abgrabungen und Abböschungen zur Freilegung der Keller sind nicht zulässig.
- 1.2.3 Die Außenfassaden des dritten Geschosses müssen:
- mit einem Materialwechsel (z.B. Holz, Glas, Metall, Faserplatten, etc.) oder
  - farblich abgesetzten Rücksprung gegenüber der Fassade der darunter liegenden Geschosse deutlich abgesetzt werden.
- 1.2.4 Dachüberstände max. 0,6 m.

### **1.3 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen**

- 1.3.1 Erddeckung über Tiefgaragen für begrünte Flächen beträgt im Mittel mindestens 60 cm.

### **1.4 Freiflächen- und Grünordnung**

- 1.4.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstückes sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.  
Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neubepflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.
- 1.4.2 Belagflächen (wie z. B. Zufahrten, Terrassen etc.) sind mit wasserdurchlässigen Decken (Schotterrasen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit u. a.) zu versehen.
- 1.4.3 Pflanzliste und Güteanforderungen an die verwendeten Baumarten:
- Eiche (*Quercus robur*) Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, mit Ballen
  - Spitzahorn (*Acer platanoides*) Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, mit Ballen
  - Vogelkirsche (*Prunus avium*) Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen
  - Esche (*Fraxinus excelsior*) Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, mit Ballen
  - Eberesche (*Sorbus acuparia*) Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen
  - Winter-Linde (*Tilia cordata*) Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, mit Ballen
  - Winter-Linde „Rancho“ (*Tilia cordata* „Rancho“) Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm mit Ballen
  - Obstbäume: Hochstämme
- 1.4.4 Güteanforderungen an die Sträucher:
- Verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm hoch
- 1.4.5 Fassadenbegrünung  
Fensterlose Fassadenteile > 15 qm sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.  
Sollten Selbstklimmer aufgrund der Wandbeschaffenheit nicht verwendbar sein, sind Kletterhilfen für andere Kletterpflanzen vorzusehen.

- 1.4.6 Als sockellose Einfriedungen entlang der Grenze sind zulässig:
- Holzzäune aus senkrechten Hobellatten oder Staketen (Halbrundhölzer).
  - Maschendrahtzäune kunststoffbeschichtet grün und Stabmattenzäune, bis zu einer max. Höhe von 1,20 m.
- Die Einfriedungen sind mit geeigneten Klettergehölzen bzw. freiwachsenden oder geschnittenen Hecken zu begrünen.

- 1.4.7 Terrassentrennwände sind mit einer max. Höhe von 2,00 m und max. Tiefe von 2,50 m zulässig.

## 1.5 Versorgung und Entsorgung

- 1.5.1 Die Standorte für Abfallbehälter sind in die Gebäude, Nebengebäude, Überdachung von Tiefgaragenrampen oder Einfriedungen zu integrieren.

- 1.5.2 Die Verteilerschränke der Elektroversorgung sind in die Einfriedungen oder Gebäude zu integrieren.

## 1.6 Immissionsschutz

- 1.6.1 Feuerstätten für feste Brennstoffe sind nur als Zusatzheizung zulässig.

## 2. HINWEISE DURCH TEXT

- 2.1 Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt. Altlastenverdächtiges Material ist beim Aushub unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde und der Immissionsschutzbehörde zu melden.

- 2.2 Mit Hang- bzw. Schichtwasser/Bauwasserhaltung ist zu rechnen.

- 2.3 Auf die Verwendung von fremdländischen Nadelgehölzen (z. B. Thuja, Scheinzypresse) sowie Sonderwuchs- und Sonderfarbformen ist zu verzichten.

- 2.4 Tiefgaragen sind so zu entlüften, dass es zu keinen unzulässigen Abgasbeeinträchtigungen kommt. Erfasste Tiefgaragenabgase sind durch Abgasschächte über firsthochgelegene Gebäudeteile senkrecht nach oben ins Freie abzuleiten. Schachtmündungen dürfen nicht überdacht sein.

- 2.5 Schornsteine müssen in Firstnähe angeordnet sein und diesen um mindestens 0,4 m überschreiten. Schornsteinmündungen dürfen nicht überdacht sein.

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



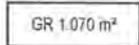
### 3. Festsetzungen durch Planzeichen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

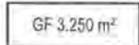


Reines Wohngebiet, gem. § 3 BauNVO

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung



Grundfläche mit Flächenangabe, hier z.B. GR 1.070 m<sup>2</sup>. Balkone dürfen die Grundfläche um bis zu insgesamt 100 m<sup>2</sup> überschreiten. Die zulässige Grundfläche (inkl. der Flächen für Balkone) darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer **GRZ von 0,60** überschritten werden.



Geschoßfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß, hier GF 3.250 m<sup>2</sup>. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, hier drei Vollgeschosse

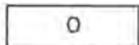
#### 3.3 Baugrenzen, Bauweise



Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen wie folgt überschritten werden:

- im Norden mit eingeschossigen Vorbauten bis zu einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von max. 3,0 m,
- im Süden mit Balkonen bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von max. 4,2 m und
- im Osten und Westen mit max. zweigeschossigen Vorbauten bis zu einer Tiefe von 0,75 m und einer Breite von max. 3,0 m.

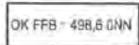


Offene Bauweise, gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

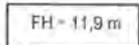


Nur Einzelhäuser zulässig

#### 3.4 Höhenlage



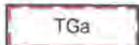
Festgelegte Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses über Normalnull als Höchstmaß, hier z.B. 498,6 m ü.NN



Firsthöhe als Höchstgrenze, hier 11,9 m

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zur Oberkante First. Mit haustechnischen Anlagen (Kamine etc.) darf die Firsthöhe um bis zu 1,0 m überschritten werden.

#### 3.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

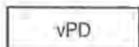


Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche



Festgesetzte Lage der überdachten Tiefgaragenrampe

#### 3.6 Bauliche Gestaltung



Versetzte, an der Firstwand zusammengebaute Pultdächer mit max. 15° Dachneigung

#### 3.7 Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Festgesetzte Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage

#### 3.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

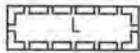


Anpflanzen von Bäumen, der Standort kann um bis zu 3,0 m verschoben werden.

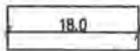
### 3.9 Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dachau zu belastende Fläche.



Vermaßung in Metern, hier z.B. 18,0 m

## 4. Plangrundlage, Hinweise und nachrichtliche Übernahme durch Planzeichen

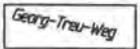
### 4.1 Plangrundlage



bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummer, hier z.B. 1749/34



bestehende oberirdische Wohn- und Nicht-Wohngebäude mit Hausnummer, hier z.B. Nr. 32)



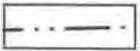
Flur-, Straßenname, Nutzungsbezeichnung, (z.B. Georg-Treu-Weg)



Böschungsverlauf



bestehender Straßenverlauf



Gemarkungsgrenze

### 4.2 Hinweise



aufzuhebende Flurstücksgrenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 147/07 "Uldinger Weiher Nord"



vorgeschlagene Gebäude mit Firstverlauf



Baufeld mit Nummer, hier Baufeld H11

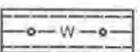


Nutzungsschablonen mit Baufeldkennzeichnung



Höhenlinien des bestehenden Geländes mit Höhenangabe in Metern ü.NN, hier z.B. 498,0 m

### 4.3 Nachrichtliche Übernahmen



Bestehende unterirdische Hauptwasserleitung DN 600 mit Schutzstreifenbreiten von beidseitig 8 m (bei Bepflanzungen beidseitig 2,5 m).



5. Planzeichnung i.d.F. vom 23.03.2010



NORD  
M: 1/1000  
150  
125  
100  
75  
50  
30  
20  
10  
0  
10 5 0

Plangrundlage © LVG-Bayern, Stand: 05-2009

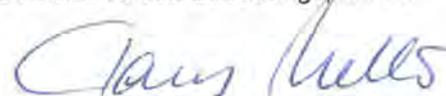


## 6. VERFAHRENSHINWEISE

- 6.1 Der Bauausschuss des Stadtrates hat am 23.06.2008 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 143/07 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
- 6.2 Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 31.08.2009 bis 18.09.2009 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten (§ 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB).
- 6.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.10.2009 bis einschließlich 20.11.2009 öffentlich ausgelegt.
- 6.4 Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.03.2010 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dachau, den .....

29.04.2010



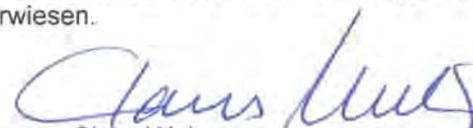
Claus Weber  
Bürgermeister

**12. MAI 2010**

- 6.5 Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ..... 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 .....

12. MAI 2010



Claus Weber  
Bürgermeister

## 7. BEGRÜNDUNG

- 7.1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung
- 7.2. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten
- 7.3. Ausgangssituation
- 7.4. Verfahren
- 7.5. Ver- und Entsorgung
- 7.6. Grundzüge des planerischen Konzepts
- 7.7. Festsetzungen und Hinweise
- 7.8. Auswirkungen

### 7.1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es die bisher geplante Doppel-/Reihenhausbebauung durch einen Geschosswohnungsbau zu ersetzen und die bisher oberirdischen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen.

Auf Grund der Lage der unterirdischen Hauptwasserleitung mit deren Schutzstreifen, kann die im Bebauungsplan festgesetzte Bebauung mit Doppel-/Reihenhäusern mit oberirdischen Stellplätzen nicht umgesetzt werden. So wurde im Vorfeld der Änderung des Bebauungsplanes ein Antrag auf Vorbescheid positiv beurteilt, der neun Befreiungen beinhaltet. Nachdem die Befreiungen nicht erteilt werden konnten, weil die Grundzüge der Planung betroffen wären soll nun ein koordinierte Änderungsverfahren erfolgen.

### 7.2. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten

#### 7.2.1. Gemeindliche Planungen

##### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 1988<sup>1</sup> wurde von der Regierung von Oberbayern<sup>2</sup> genehmigt. Mehrere Änderungsverfahren wurden bereits durchgeführt und sind rechtswirksam.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet im Bereich des Reinen Wohngebiets Nr. 1.24. Umgeben wird das Plangebiet im Westen und Süden durch ein Reines Wohngebiet, im Norden und Osten durch Grünfläche mit Bäumen. Darüber hinaus befinden sich Flächen für die Landwirtschaft.



Abb. 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

<sup>1</sup> Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum i.d.F. vom 06.08.1988

<sup>2</sup> Regierung von Oberbayern vom 18.07.1988 AZ 420-4621-DAH-3-1

## Bebauungspläne

Für die Fl.-Nrn. 1749/27 bis /41 besteht der rechtsverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplan „Uldinger Weiher - Nord“<sup>3</sup>. Damit ist dieser Bereich nach § 30 BauGB zu beurteilen. Dieser setzt ein Reines Wohngebiet fest. Es wird die höchstzulässige Grundfläche mit 1.050 m<sup>2</sup> (BauNVO 1990) und die Geschossfläche von GF 2.050 m<sup>2</sup>, die Zahl der Vollgeschosse mit zwei (mit einer maximalen zulässigen Firsthöhe von 11,5 m), besondere Bauweise (Hausgruppen bis max. 30 m Länge) und Satteldach als mittelsteiles Dach (32°-38°), Baugrenzen, Flächen und Anzahl der Stellplätze und Carports festgesetzt. Dabei bestimmt der Bebauungsplan, dass Überschreitungen der Grundfläche, durch untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Erker, Vorbauten), nicht auf die Grundfläche angerechnet werden müssen. Die außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Straßenverkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Die Abstände der Gebäude zueinander werden durch die Lage der Baugrenzen definiert, damit wird von den Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO) abgewichen.

Innerhalb des Georg-Treu-Weges befindet sich die unterirdische Hauptwasserleitung (DN600) mitsamt dem Steuerkabel der Stadtwerke Dachau. Von dieser aus wurde auf den Baugrundstücken für einen 6 m breiten Schutzstreifen ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dachau festgesetzt. Dieses wird durch die Flächen für Stellplätze und Carports überlagert.



Abb. 2: Rechtsverbindlicher Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 143/07 „Uldinger Weiher - Nord“<sup>4</sup>

## Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Stadt Dachau hat folgende Satzungen erlassen:

- Satzung der Großen Kreisstadt Dachau über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung vom 14.12.2005<sup>5</sup> (Stellplatzsatzung)

## 7.3. Ausgangssituation

### 7.3.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke der Fl.-Nrn. 1749/27 bis /41 und weist eine Ausdehnung von ca. 118 m auf 38 m (ca. 0,38 ha) auf. Das Grundstück ist unbebaut und steigt vom Nordosteck (ca. 497,5 m ü.NN) zum Südwesteck (ca. 499,5 m ü.NN) um ca. 2,0 m. Das Grundstück weist keinen Baumbestand auf und wird zur Zeit nicht genutzt.

<sup>3</sup> I.d.F. vom 12.12.2007

<sup>4</sup> Nr. 143/07 (1. Änderung von BPL.-NR. 120/02) Stand 12.12.2007

<sup>5</sup> Bekanntmachung: 17./18.12.2005 (Dachauer Nachrichten)



### 7.3.2. Umgebung

Nördlich befindet sich der Graben (ca. 496,0 m ü.NN. bis 493,9 m ü.NN) des Regenrückhaltebeckens, darüber hinaus steigt die landwirtschaftliche Nutzfläche um ca. 6% nach Norden an.

Westlich und südlich befinden sich die Reinen Wohngebiete, die für zweigeschossige „freistehende“ Einzelhäuser (Baufeld H 17) und für Doppel- und Reihenhausbauung (Baufeld H 18) festgesetzt sind. Es sind am westlichen Siedlungsrand Firsthöhen bis 10,5 m (H 17) und südlich Firsthöhen bis 11,5 m (H 18) zulässig.

Östlich befindet sich die öffentliche Grünfläche (ca. 6,5 m breit) die als Teil des Rückgrates des Freiflächenkonzeptes beidseitig der alleearartigen „Franz-Xaver-Böck-Straße“ einen Grünzug bildet.

### 7.3.3. Verkehrliche Anbindung

Nördlich und westlich befindet sich der „Georg-Treu-Weg“ als Erschließungsstraße, der als Mischverkehrsfläche (ca. 5,4 m breit) ausgebaut ist. Öffentliche Stellplätze sind auf der Erschließungsstraße vorgesehen. Verkehrsrechtlich ist für das Gebiet zur Zeit eine Tempo-30-Zone angeordnet.

### 7.3.4. Dingliche Rechte

Die Wasserzubringerleitung DN 600 mitsamt Steuerkabel befindet sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche des Georg-Treu-Weges. Im Bereich des Geltungsbereichs verläuft diese zum Teil unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze. Ein Schutzstreifen von 6 m beidseits zur Achse der Rohrleitung wurde durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dachau) planungsrechtlich gesichert.

So wird der Leitungsschutz für den die Technischen Regeln (DVGW-Arbeitsblatt W 400-1<sup>6</sup>) entwickelt wurden und der Objektschutz der Wohngebäude gewährleistet. Die Leitung weist einen Druck von ca. 4 bar auf.

Der Schutzstreifen für die Leitungsführung ergibt sich aus der Nennweite von über DN 400 bis DN 600 mit 8 m. Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan wurde dieser bereits als Ausnahme um 2 m vermindert um Zwangspunkte zu vermeiden. Dabei befanden sich bei dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Bauräume der Wohngebäude in mind. 10 m Entfernung von der Leitungsachse.

Der Mindestabstand zu Bauwerken dient dazu einen ausreichenden Arbeitsraum für Verlegung und Instandsetzung, die Einhaltung eines Sicherheitsabstandes zur Vermeidung von gefährlichen Berührungen bzw. von Näherungen zwischen Rohrleitungen und Kabeln zu gewährleisten.

Die Mindestabstände zwischen Trinkwasserleitungen und Bäumen und die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind in DVGW GW 125 (H)<sup>7</sup> festgelegt.

## 7.4. Verfahren

### 7.4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Stadt Dachau hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar<sup>8</sup>.

Erfasst werden damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen, wie hier vorhanden, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

### 7.4.2. UVP/FFH Pflicht

Durch Überplanung des festgesetzten Wohngebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz<sup>9</sup>) oder nach

<sup>6</sup> DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 „Technische Regeln: Wasserverteilungsanlagen (TRWW) Teil1: Planung“, Ausgabe 2004-10, Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V., Bonn

<sup>7</sup> DVGW-Hinweis GW 125 „Hinweis: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“, Ausgabe 03/1989 Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V., Bonn

<sup>8</sup> Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007 – Mustererlass Punkt 2.1.2.1

<sup>9</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.d.F. der Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Denn im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben, zugelassen, dass in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planänderung die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter, namentlich die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Richtlinie<sup>10</sup>) und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Vogelschutzrichtlinie<sup>11</sup>) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit **nicht** erforderlich (§ 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB), es wird davon abgesehen.

#### 7.4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

So liegt die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche bei ca. 1.070 m<sup>2</sup> und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern besitzen - § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Es gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Anhaltspunkte für einen engen sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängenden Bebauungsplan sind nicht gegeben.

Die weitgehende Beibehaltung der Festsetzungen von Maßnahmen zur Grünordnung ist im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Nachverdichtung zu kompensieren.

### 7.5. Ver- und Entsorgung

#### 7.5.1. Strom-/Wasser-/Gas-/Löschwasserversorgung Abwasserentsorgung

Erfolgt über die Stadtwerke Dachau. Bei der Ermittlung des Löschwasserbedarfes wird von einem "mittleren" Löschwasserbedarf d.h. 96 m<sup>2</sup>/h gemäß der W 405<sup>12</sup> ausgegangen.

#### 7.5.2. Müllentsorgung

Erfolgt zentral über den Landkreis Dachau, Abfallwirtschaftsbetrieb.

#### 7.5.3. Fernmeldeversorgung

Erfolgt über die Telekom. Eine Breitbandversorgung ist über DSL, Satellit und UMTS (über 95%) gegeben. (Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas)

### 7.6. Grundzüge des planerischen Konzepts

#### 7.6.1. Städtebauliches, grünordnerisches und verkehrliches Konzept

Wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan beschrieben wird das städtebauliche (kompakte Ausweisung von Wohnbauflächen) und grünordnerische Konzept (Strukturelement des Grünzuges zur Gliederung der Bauflächen) sowie ein differenziertes Angebot von unterschiedlichen Haustypen beibehalten.

Das Konzept der inneren Erschließung der Bauflächen über verkehrsberuhigte Straßen, die als Spangen jeweils an die Haupterschließungsstraße angebunden sind, wird beibehalten.

#### 7.6.2. Entwässerungskonzept

Für das Gebiet ist eine zentrale Entwässerung gewählt worden. In der bisherigen Begründung wird dies wie folgt ausformuliert:

*„Im nördlichsten Teil des Planungsgebietes ergibt sich die Möglichkeit, an bereits bestehende Entwässerungsgräben anzuschließen wobei die Außengebietsfläche in die Regenrückhalteanlagen für das Teilgebiet Nord aufgenommen wird, um die bestehenden Entwässerungsgräben nicht zu überlasten.“*

<sup>10</sup> Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

<sup>11</sup> Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

<sup>12</sup> DVGW (1978): Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches

*Für den südlich anschließenden Teil des Baugebietes besitzt der bestehende Mischwasserkanal noch Kapazitäten zur Ableitung von Regenwassermengen, allerdings sollten diese Kapazitäten soweit als möglich durch Regenrückhaltung geschont werden."*

#### 7.6.3. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des Vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Wohngebieten erkennbar.

Bauordnungsrechtliche Anforderungen für die Bauwerke (Gebäudeklassen 4 bzw. 5) werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft bzw. nachgewiesen.

### 7.7. Festsetzungen und Hinweise

#### 7.7.1. Vorgehen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt durch neue Festsetzungen und Hinweise, so wird die Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen gewährleistet. Dazu wird ein Angebotsbebauungsplan mit Vorhabenshintergrund erstellt.

#### 7.7.2. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung, als Reines Wohngebiet, wird beibehalten.

#### 7.7.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundfläche, Geschossfläche und Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 3 erhöht, da sie durch die im Bebauungsplan vorgegebene Höhenentwicklung vorbereitet wurde. Damit ergibt sich eine Erhöhung der Geschossfläche, da das dritte Geschoss nun als Vollgeschoss voll auf die Geschossfläche angerechnet werden muss. Um der Auswirkungen auf vorhandene oder geplante Wohnfolgeeinrichtungen und die Überlastung städtischer Infrastruktureinrichtungen zu vermeiden, wird bestimmt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse voll auf die Geschossfläche anzurechnen ist.

Die Grundfläche erhöht sich, da die Ausnahmeregelungen (geringfügige Überschreitungen gem. Nr. 1.3.1. des Bebauungsplanes) nicht mehr festgesetzt werden. Die Grundfläche wird für die „Hauptgebäude“ (GR 1.070 m<sup>2</sup>) und die Balkone (GR 100 m<sup>2</sup>) für das gesamte Baufeld festgesetzt. Die Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beinhaltet die Grundfläche der Tiefgaragen, Tiefgaragenrampe und deren Zufahrt, soweit sie nicht wasserdurchlässig ausgeführt wird. Bei der Geschossfläche werden die Flächen der Tiefgaragenrampe nicht mitgerechnet, da diese wegen ihrer Größe in den Abstandsflächen zulässig ist.

Hierbei werden die Obergrenzen für Reine Wohngebiete (§ 17 BauNVO) mit GRZ von 0,4 mit 0,27 und GFZ von 1,2 mit 0,80 nicht überschritten. Die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen dürfen die Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,60 überschreiten, um die notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Nebengebäude unterzubringen. Dabei wird die Kappungsgrenze für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit 0,6 für Reine Wohngebiete nicht überschritten.

#### 7.7.4. Über- und unterbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf Grundlage des Vorhabenshintergrunds festgelegt. Dabei wird von den durchlaufenden Bauräumen abgesehen und eine erweiterte Baukörperausweisung festgelegt und bis an den Schutzstreifen (von 8 m) herangegangen. So entsteht ein ausreichender Gestaltungsraum für die Errichtung eines 12,0 m tiefen Baukörpers. Die bisher 11,0 m tiefen Bauräume werden dadurch vergrößert und Gestaltungsraum gelassen. Der um 2 m vergrößerte Abstand zum festgesetzten Leitungsrecht dient sowohl dem temporären Eingriff (durch den Arbeitsraum) als auch dem dauerhaften Eingriff durch Gebäudeteile (Kellerlichtschächte, Außentreppen und erdgeschossige Vorbauten) ohne in den Konflikt mit dem reduzierten Schutzstreifen zu kommen.

Überschreitungsmöglichkeiten für Balkone, ein- und zweigeschossige Erker werden entsprechend der Himmelsrichtungen als Ausnahme festgesetzt.

Die unterbaubaren Grundstücksflächen werden für die Tiefgarage großzügig festgesetzt, allerdings durch die Überschreitungsregelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO in ihren Schranken bestimmt.

Die überdachte Zufahrtsrampe der Tiefgarage, wird vom Straßenraum abgerückt und in die Flucht der Gebäude gesetzt.

### 7.7.5. Leitungsrecht

Die Festsetzung zum Leitungsrecht wird beibehalten und aufgrund der aktuellen Kartengrundlage der Stadtwerke Dachau festgesetzt. Hierdurch wird der Schutzstreifen von 6 m auf dem Baugrundstück gesichert. Nachrichtlich dargestellt wird der Schutzstreifen von 8 m der durch die Anwendung der technischen Regeln<sup>13</sup> vorgegeben ist.

### 7.7.6. Höhenlage

Nachdem mittlerweile die Straße hergestellt wurde und somit verlässliche Daten zur Höhenlage vorhanden sind kann die Höhenlage neu festgelegt werden. Die absolute Firsthöhe ergab sich durch die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (+ 0,5 m über OK Straße) und der festgesetzten Firsthöhe (11,5 m über OK EG RFB) und betrug 12,0 m (über OK Straße). Nun wird die Höhenlage als Höhenkote (auf Dezimalstellen gerundet) auf die geplante Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Um die bisher absolute zulässige Firsthöhe nicht einzuschränken wird diese auf den neue Höhenlage (Höhe kote) umgerechnet und ergibt 11,9 m. Wie aus der Tabelle 1 ersichtlich ergeben sich keine Erhöhungen der bisher zulässigen absoluten Firsthöhe.

	Bestand	Bisherige Festsetzungen		Neu Festsetzung		Ver- änder- ung
	Straßen- ausbau	Bebauungsplan Nr. 143/09		Bebauungsplan Nr. 147/08		
	Gelände Bezugshöhe der Oberkante Erdgeschoss- Rohfußboden	Zulässige Oberkante Erdgeschoss- Rohfußboden	Zulässige absolute Firsthöhe	festgesetzte Oberkante Erdgeschoss- Fertigfußboden	Zulässige absolute Firsthöhe	
	OK Straße	OK RFB +0,5 m über OK Straße	FH +11,5 m über OK RFB	OK FFB	FH + 11,9 m über OK FFB	
<b>östlicher Bauraum</b>	497,73 m ü.NN	498,23 m ü.NN	<b>509,73 m ü.NN</b>	497,8 m ü.NN	<b>509,70 m ü.NN</b>	-0,03 m < bisher zulässig
<b>mittlere östlicher Bauraum</b>	498,12 m ü.NN	498,62 m ü.NN	<b>510,12 m ü.NN</b>	498,2 m ü.NN	<b>510,10 m ü.NN</b>	-0,02 m < bisher zulässig
<b>mittlere westlicher Bauraum</b>	498,54 m ü.NN	499,04 m ü.NN	<b>510,54 m ü.NN</b>	498,6 m ü.NN	<b>510,50 m ü.NN</b>	-0,04 m < bisher zulässig
<b>westlicher Bauraum</b>	498,84 m ü.NN	498,34 m ü.NN	<b>510,84 m ü.NN</b>	498,9 m ü.NN	<b>510,80 m ü.NN</b>	-0,04 m < bisher zulässig

Tab. 1: Vergleich der Firsthöhen

### 7.7.7. Bauliche Gestaltung

Die Festsetzung der Firsthöhe wird beibehalten. Neu eingeführt wird die Wandhöhe der sog. Annex-Nutzungen, wie Nebengebäude und Überdachungen von Tiefgaragenrampen. Sie dient dem Ortsbild und schafft die erforderliche Unterordnung.

Um die dreigeschossige Wandhöhe von max. ca. 10,3 m optisch zu reduzieren wird ein Materialwechsel (z.B. Holz, Glas, Metall, Faserplatten, etc.) gegenüber der Fassade der darunter liegenden Geschosse eingeführt. Dadurch ergibt sich sowohl in der Fern- als auch Nahwirkung eine horizontale Gliederung der Baukörper und damit verbundene harmonische Einbindung in die Landschaft.

Um bei einer Pultdachlösung keine überhöhten Firste an den Außenfassaden zu erhalten wird das versetzte Pultdach als Dachform neu eingeführt.

### 7.7.8. Immissionsschutz

In der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurden die Immissionen untersucht, dabei kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis: „Die Geräuscheinwirkungen durch Tiefgaragenabfahrten deren Umfang dem durch die Wohnnutzung verursachten Bedarf entspricht, gehört auch in Wohngebieten zu den üblichen Alltagserscheinungen. Um die Geräuscheinwirkungen weitest möglich zu minimieren, sind Tiefgaragenabfahrten im gesamten Planungsgebiet einzuhausen. Die Tiefgaragenabfahrten in den Bereichen H2 und H12 sind zusätzlich aufgrund der Nähe zu schützenswerter Bebauung in der Einhausung innenseitig schallabsorbierend zu verkleiden.“

Die bisherigen Festsetzungen zur Entlüftung der Tiefgarage und Lage der Kamine werden als Hinweis übernommen, da hierfür keine Rechtsgrundlage erkennbar ist.

<sup>13</sup> DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 „Technische Regeln: Wasserverteilungsanlagen (TRWW) Teil1: Planung“, Ausgabe 2004-10, Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V., Bonn

### 7.7.9. Abstandsflächen

Bei den Abstandsflächen werden, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, die bauplanungsrechtlichen Anforderungen (Baugrenzen) vorangestellt. Die Abstände zwischen Bauräume werden auf 7,5 m reduziert. Zwischen den Bauräumen/-körpern überlappen sich bei voller Ausnutzung der zulässigen Firsthöhe (von 11,9 m) die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen (von H=11,0 m bzw. H/2=5,5 m) um 3 m bis 3,5 m auf einer Breite von 8,4 m bis 12,5 m. Bei Annahme der sog. Experimentierklausel (im Sinne des Art. 6 Abs. 7 BayBO) ergibt sich im Firstbereich eine Überlappung von 0,8 m bis 1,3 m. Die Überschreitung der Baugrenzen durch zweigeschossige Vorbauten um 0,75 m führt zu einem Gebäudeabstand von 6,0 m. Dies entspricht der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes der Mindestabstandsfläche von je 3,0 m festsetzte.

Die nördlichen Abstandsflächen überragen die Mitte der Erschließungsstraße auf ihrer gesamten Breite um ca. 0,3 m. Zu den Nachbargrundstücken in Süden werden gesetzliche Abstandsregelungen eingehalten.

Durch die konsequente Ausrichtung nach Süd bleibt eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet. Für den Nachbarschutz, den Sozialfrieden, die Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen und den vorbeugenden Brandschutz ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

### 7.7.10. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden beibehalten.

### 7.7.11. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend.

## 7.8. Auswirkungen

### 7.8.1. Städtebauliche Werte

Das Bauland bleibt mit seiner Fläche von 3.809 m<sup>2</sup> (0,38 ha) erhalten.

Baufeld	Geschossfläche	Grundfläche	Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO	Nettobauland	Geschossfläche	Grundflächenzahl
H11 <sub>BISHER</sub>	2.050 m <sup>2</sup> (ca. 2.588 m <sup>2</sup> mit Flächen in Nichtvollgeschoss)	1.050 m <sup>2</sup>	+ 50% (=1.575 m <sup>2</sup> )	3.809 m <sup>2</sup>	0,54	0,28
H11 <sub>NEU</sub>	3.250 m <sup>2</sup> (2.990 m <sup>2</sup> ohne Flächen im Nichtvollgeschoss)	1.070 m <sup>2</sup>	0,60 (= 2.285 m <sup>2</sup> )	3.809 m <sup>2</sup>	0,85 (0,78 ohne Flächen im Nichtvollgeschoss)	0,29
VERÄNDERUNG	+ 1.200 m <sup>2</sup>	+ 20		± 0		

Tab. 2: Ermittlung der Geschoß- und Grundflächen

Baufeld	Gebäudeart	Geschossfläche	x0,8= Nutzfläche	Anzahl der Wohneinheiten (75m <sup>2</sup> /Wohneinheit)	Stellplätze nach Satzung	Soll	Tiefgarage	Oberirdische Garagen / Carports	Summe
H11 <sub>BESTAND</sub>	RH/DH	2.050 m <sup>2</sup>		15	30	30	0	30	30
H11 <sub>NEU</sub>	GW	3.250 m <sup>2</sup>	2.600 m <sup>2</sup>	35 (28 ll. Bauantrag)	35	35	35	0	35
VERÄNDERUNG		+1.200 m <sup>2</sup>		+ 20	+5			(6*)	+5

Nachdem im öffentlichen Straßenraum 6 Längsparker zur Verfügung stehen sind diese für den Besucherverkehr ausreichend.

Tab. 3: Stellplatzermittlung (\*: als öffentliche Längsparker im Straßenraum vorhanden)

Fl.-Nrn.	Lage	Art	m <sup>2</sup>
1749/27-/41	Georg-Treu-Weg	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dachau	ca. 508 m <sup>2</sup>
Diese Fläche begründet kein Übernahmeanspruch, da durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan diese private Fläche bereits gesichert war. Auch sind keine Erkenntnisse bekannt, dass diese Festsetzung wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.			

Tab. 4: Fremdnützige Festsetzungen

## 7.8.2. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die freiwillige Umlegung wurde bereits vollzogen.

## 7.8.3. Auswirkungen

Durch die Verwirklichung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Durch die Absenkung der Dachneigung ergibt sich eine Erhöhung auf eine dreigeschossige Wandhöhe (ca. 9,3 m) die Auswirkungen auf das Landschaftsbild besitzt. Allerdings wird dies durch die Tallage von der Fernwirkung von Norden her nur zweigeschossig wahrgenommen. In der Nahwirkung wird durch den gestalterischen Material-/Farbwechsel die Dreigeschossigkeit gebrochen und fügt sich in die Abstufung der Baukörper von Norden nach Süden ein.

Bei einer Worst-Case-Betrachtung des Verkehrs<sup>14</sup> unter Berücksichtigung der Anzahl der Wohnungen, Zahl der Nutzer, spezifische Wegehäufigkeit, dem MIV-Anteil und des PKW-Besetzungsgrades<sup>15 16</sup> ergibt sich folgende Vergleichswerte der täglichen Verkehrsentwicklung:

– Bisher: **80 Pkw/d** (15 Wo<sup>17</sup>, 3,5 Ew/Wo, spezif. Wegehäufigkeit 3,8, MIV 52 %, PKW Besetzung 1,29)

– Neu: **116 Pkw/d** (35 Wo, 2,18 Ew/Wo, spezif. Wegehäufigkeit 3,8, MIV 52 %, PKW Besetzung 1,29) **+36 PKW/d => 45,0 %.**

Bezogen auf die morgendliche Spitzenstunde (ca. 10 % der täglichen Verkehrsentwicklung) ergibt sich folgender Wert:

– Bisher **8 Pkw/Spitzenstunde**

– Neu: **12 Pkw/Spitzenstunde + 4 Pkw/Spitzenstunde**

Die Steigerung des Verkehrs ist sowohl bezogen auf die Bauparzelle als auch auf den gesamten Geltungsbereich als nicht nennenswert zu bewerten und führt zu keinen städtebaulichen Missständen. Durch die Verortung der Tiefgaragenrampe in der Nähe der Haupteinfahrtsstraße wird für das Wohnquartier der „Georg-Treu-Weges“ ein Ausgleich geschaffen.

Durch den Geschosswohnungsbau ergibt sich die bauordnungsrechtliche Verpflichtung Kinderspielplätze auf dem Baugrundstück oder in der Nähe anzulegen (Art. 7 Abs. 2 BayBO). Bei einer Nutzfläche von ca. 2.600 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Spielplatzfläche von insgesamt ca. 156 m<sup>2</sup>, die auf dem Baugrundstück untergebracht werden kann.

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

Dachau, den 29.04.2010

Claus Weber

Bürgermeister



Frank Bernhard Reimann

Architekt+Stadtplaner



<sup>14</sup> Dietmar Bosserhoff -Verfahren zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung - Tagungsband AMUS 2000 - Stadt Region Land - Heft 69

<sup>15</sup> Kennwerte der für die Stadt Dachau typischen spezifischen Wegehäufigkeit, MIV-Anteil und spezifischem PKW-Besetzungsgrad aus GEVAS: „Mobilitätsbefragung und Verkehrsmodellberechnung“, Stand 02-2010.

<sup>16</sup> Im Rahmen der Abwägung wurde von höheren Werten (2,3 Ew/Wo, spezif. Wegehäufigkeit 4, MIV 70 %, PKW Besetzung 1,2) ausgegangen, da noch keine spezifischen Werte für Dachau (siehe 15) vorlagen.

<sup>17</sup> Anmerkung: Nachdem die Zahl der Wohnungen in Reihenhäusern nicht festgesetzt wurde, besteht die Möglichkeit auch zwei Wohnungen in einem Reihenhause unterzubringen.

5. Planzeichnung i.d.F. vom 23.03.2010

**H11** **WR**

GR 1.070 m<sup>2</sup>  
 GF 3.250 m<sup>2</sup>

III  
 O  
 E

FH = 11,9 m  
 vPD



Plangrundlage © LVG-Bayern, Stand: 05-2009

*Handwritten signature and official stamp of the planning authority.*