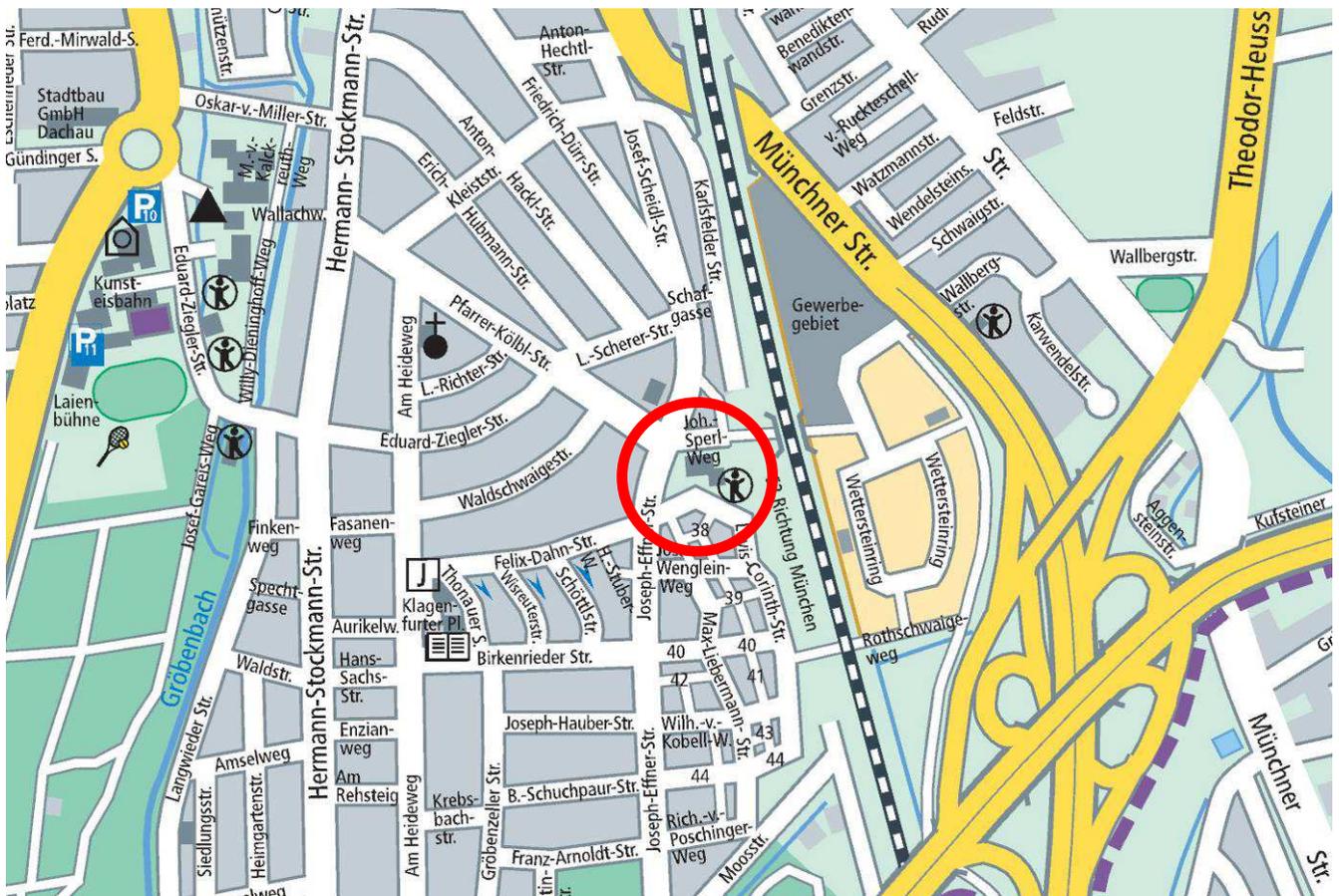




Dachau

**GROSSE KREISSTADT
DACHAU**



**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 152/10**

**„Südlich Johann-Sperl-Weg“
3. Teiländerung von Nr. 23/78**

Frank Bernhard REIMANN
Architekt+Stadtplaner
TopGrün GmbH
Landschaftsarchitekten

Stand: 07.09.2010

geä.: 11.10.2010, 14.07.2011, 04.10.2011

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), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. 2010. S. 66), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) 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.

Inhaltsverzeichnis:

A.	VERFAHRENSVERMERKE	3
B.	PLANZEICHNUNG	4
C.	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	5
D.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
E.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. ART. 81 BAYBO)	9
F.	PLANUNTERLAGE UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN	11
G.	TEXTLICHE HINWEISE	12
H.	BEGRÜNDUNG	13
1.	Planungsrechtliche Situation	13
2.	Übergeordnete Planungen	14
3.	Ziele, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplans	17
4.	Beschreibung des Planungsgebiets	18
5.	Planungskonzeption	20
6.	Begründung der Festsetzungen	20
7.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	26
8.	Flächenbilanz Bestand/Planung	27
9.	Natur- und Umweltschutz	27
10.	Erschließung des Baugebietes	28
11.	Grundstücks- und Bodenverhältnisse	29
12.	Kosten	29

A. Verfahrensvermerke

1. Der Bauausschuss des Stadtrates hat am 20.07.2010 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 152/10 „Südlich Johann-Sperl-Weg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 18.10.2010 bis 29.11.2010 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung i.d.F. vom 07.09.2010 unterrichten (§ 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB).
3. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit der Begründung i.d.F. vom 07.09.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.11.2010 bis einschließlich 10.12.2010 öffentlich ausgelegt.
4. Die erneute Auslegung (§ 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB) des Entwurfs des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit Begründung (Planstand i.d.F. vom 14.07.2011) hat in der Zeit 08.08.2011 bis 23.08.2011 stattgefunden.
5. Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 04.10.2011 den Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen.

Dachau, den **20. OKT. 2011**


 Peter Bürgel
 Oberbürgermeister

6. Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am **22. OKT. 2011**
- 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 **24. OKT. 2011**


 Peter Bürgel
 Oberbürgermeister

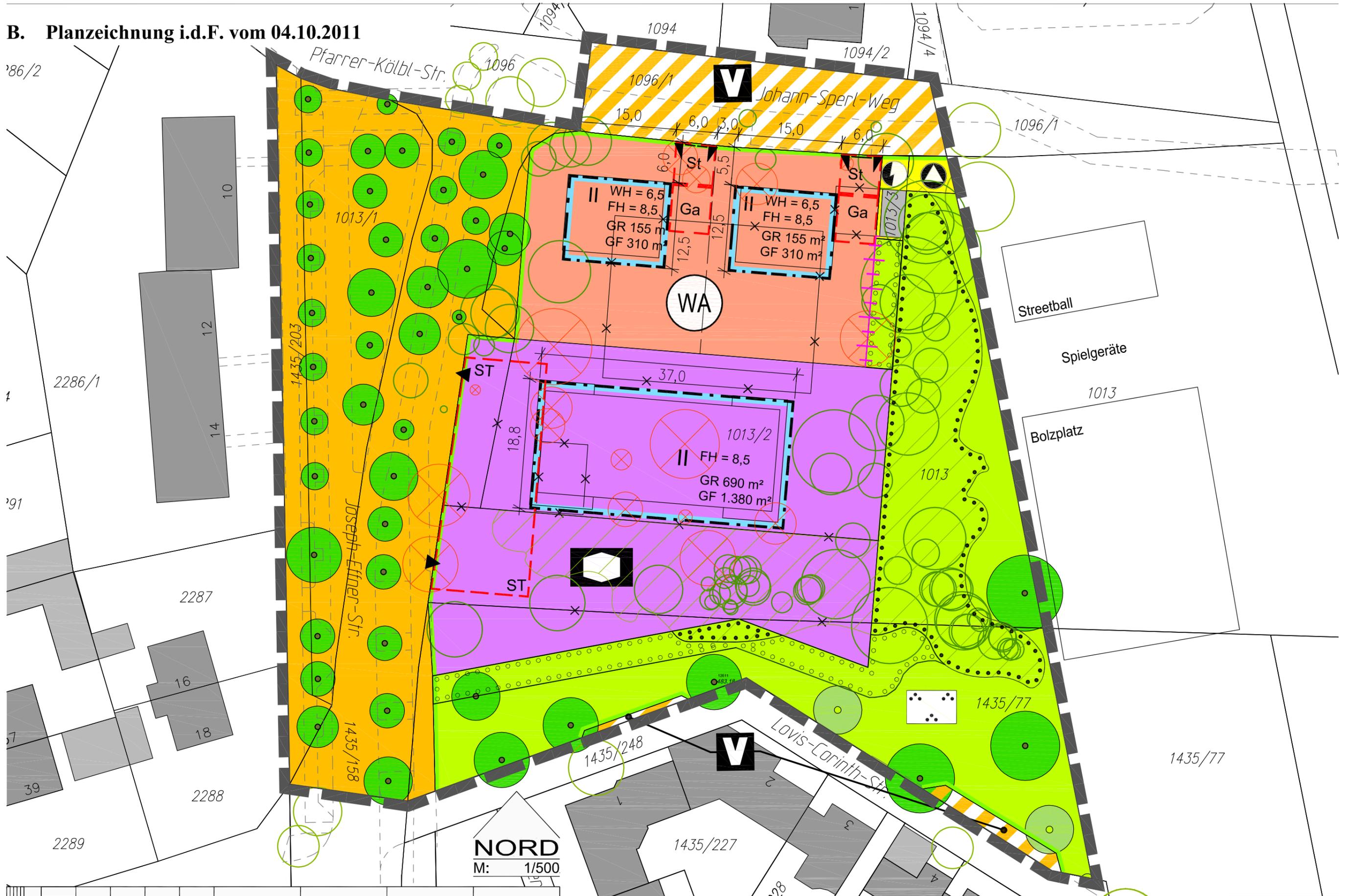
Satzung ausgefertigt am:

Dachau, den **20. OKT. 2011**




 Peter Bürgel
 Oberbürgermeister

B. Planzeichnung i.d.F. vom 04.10.2011



C. Festsetzungen durch Planzeichen

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



Allgemeines Wohngebiet siehe Festsetzungen D 1

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19, 20 BauNVO)



Grundfläche siehe Festsetzung D 2, z.B. 155 m²



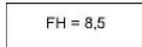
Geschossfläche als Höchstmaß siehe Festsetzung D 2, z.B. 310 m²



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. zwei



Wandhöhe als Höchstmaß, z.B. 6,5 Meter



Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. 8,5 Meter

3 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)



Baugrenze

4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Flächen für Gemeinbedarf



Sozialen Zwecken dienende Einrichtung

5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrt/Ausfahrt



Einfahrtbereich

6 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität

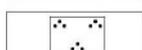


Abfall/Wertstoff

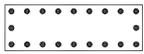
7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)



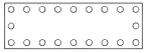
Öffentliche Grünfläche



Parkanlage



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Erhaltung: Bäume



Anpflanzen: Bäume, hier Obstbaum



zu entfernender Baum

8 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

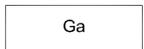
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)



Umgrenzung von Flächen für:



Stellplätze



Garagen

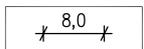
9 Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Schutz gegen Umwelteinwirkungen - Schallschutzwand, siehe Festsetzung D 4.5



Vermaßung, hier z.B. 8,0 m

D. Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1, 6 BauGB)

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt je:
 - Einzelhaus 2 Wohnungen und
 - Doppelhaushälfte 1 Wohnung.

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

- 2.1 Die Grundfläche kann um max. 10 % für Balkone, Loggien und Terrassen überschritten werden.
- 2.2 Die Grundfläche darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen:
 - Im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer GRZ von 0,35 und
 - in der Fläche für Gemeinbedarf bis zu einer GRZ von 0,50überschritten werden.
- 2.3 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächen ganz mitzurechnen.
- 2.4 Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe und die Wandhöhe wird 482,7 m über NN festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Die Außenbauteile schützenswerter Räume im Allgemeinen Wohngebiet müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß aufweisen, sodass die unteren Anhaltswerte für Innenpegel nach Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719¹ eingehalten werden.
- 4.2 Schlaf- und Kinderzimmer im allgemeinen Wohngebiet müssen mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet sein. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mit berücksichtigt werden.
- 4.3 An der östlichen Baugrenze des Allgemeinen Wohngebiets sind offenbare Fenster von schützenswerten Aufenthaltsräumen unzulässig.
- 4.4 An der östlichen Baugrenze in der Gemeinbedarfsfläche sind Fenster von Ruhe- und Schlafräumen unzulässig.
- 4.5 An der östlichen Grundstücksgrenze des Allgemeinen Wohngebiets ist entlang des Planzeichens „Schutz gegen Umwelteinwirkungen – Schallschutzwand“ eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m über Gelände zu errichten.

¹ VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe 1987-08, Beuth Verlag, Berlin

5. Maßnahmen der Grünordnung und des Naturschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Baum zu erhalten: Für die als zu erhalten festgesetzten Bäume im öffentlichen Grün sind während der Baumaßnahmen Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920² und RAS LP 4³ durchzuführen.
- 5.2 Gehölzbestand zu erhalten: Für den als zu erhalten festgesetzten Gehölzbestand sind während der Baumaßnahmen Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 und RAS LP 4 durchzuführen. Die Fläche ist nicht als Baueinrichtungs- oder Lagerfläche zu nutzen.
- 5.3 Baumpflanzungen bei Stellplätzen: Die Stellplatzbereiche sind mit Bäumen zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein Baum erster oder zweiter Ordnung aus der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen. Mindestpflanzqualität ebenfalls gemäß Pflanzliste. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend den festgelegten Güteanforderungen nachzupflanzen. Die offene, und nicht mit Pflaster o.ä. überdeckte Pflanzfläche soll mindestens 12 m² (Bäume 1. Ordnung) bzw. 9 m² (Bäume 2. Ordnung) betragen. Sollten diese Flächen unterschritten werden, sind geeignete Wurzelraum-Belüftungssysteme notwendig.
- 5.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Für die Bepflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze aus der folgenden Auswahlliste sowie autochthones (standortheimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden. Je 15 m Lauflänge ist ein Baum zu pflanzen. Die Heckenpflanzung ist zweireihig im Diagonalverband auszuführen. Die Mindestpflanzqualitäten sind gemäß Pflanzliste (5.6) festgesetzt. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend den festgelegten Güteanforderungen nachzupflanzen.
- 5.5 Private zu begrünende Flächen: Die nicht überbauten Flächen sind als Rasen, Stauden- oder Gehölzpflanzungen auszubilden, soweit sie nicht Garagenzufahrten, Stellplätze oder Terrassen sind. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Dafür sind Arten und Mindestpflanzqualitäten aus der nachfolgenden Auswahlliste zu verwenden. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend den unten festgelegten Güteanforderungen nachzupflanzen. In diesen Bereichen ist die zusätzliche Verwendung von Ziergehölzen zulässig. Nicht zulässig ist die Pflanzung von Nadelgehölzhecken.
- 5.6 Auswahlliste Pflanzen
 Mindestpflanzqualität Bäume:
 Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm.
 Mindestpflanzqualität Obstbäume:
 Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm.
 Mindestpflanzqualität Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm;
- Bäume 1. Ordnung (Großbäume):
- | | |
|--------------------------------------|--------------|
| Acer platanoides 'Cleveland' | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Fraxinus excelsior 'Westhofs Glori', | Esche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata 'Rancho' | Winter-Linde |

² **DIN 18920:** 2002-08 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Beuth-Verlag Berlin

³ **RAS-LP 4:** Richtlinie für die Anlage von Strassen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und **Tieren** bei Baumassnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN : 978-3-7812-1504-7

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre 'Elsryk'	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Obstbäume:

Alle vom Standort her geeigneten Arten und Sorten.

- 5.7 Begrünung von Fassaden und Schallschutzwand:
Nicht durch Fenster oder Türen gegliederte Fassadenteile ab einer Wandfläche von 30 m² sind mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist mindestens je 5 lfm Fassadenlänge eine Kletterpflanze zu setzen. Sollten Selbstklimmer aufgrund der Wandbeschaffenheit nicht verwendbar sein, sind Kletterhilfen für andere Kletterpflanzen vorzusehen.
- 5.8 Dachbegrünung:
Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung bis zu max. 5° sind auf mindestens 75% der Dachfläche zu begrünen. Mindestanforderung ist eine extensive Begrünung mit einer Gesamtaufbauhöhe von wenigstens 10 cm. Dachbereiche mit Dachaufbauten, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, sind davon ausgenommen.

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

1. Einfriedungen und Sichtschutz

- 1.1 Einfriedungen sind auf der Gemeinbedarfsfläche mit einer maximalen Höhe von 1,5 m, in den übrigen Flächen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m als Holzzäune mit vertikalen Latten, als verzinkte Stabgitterzäune oder als verzinkte Maschendrahtzäune zulässig. Fundamente für Zäune sind als Punktfundamente auszubilden. Durchlaufende Sockel sind nicht zulässig. Für Einfriedungen durch geschnittene Hecken sind nur die vorgeschlagenen Gehölzarten (vgl. Pflanzliste unter Festsetzung 4.6) zu verwenden.
- 1.2 Sichtschutzwände sind nur innerhalb eines Bereichs von höchstens 2,5 m außerhalb von Baugrenzen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m, einer maximalen Länge von 2,5 m und nur aus verputztem Mauerwerk oder Holz, ausschließlich in vertikaler oder horizontaler Strukturierung, zulässig.

2. Abfallbehälter

- 2.1 Die Standorte für Abfallbehälter sind in die Gebäude, Nebengebäude oder Einfriedungen zu integrieren.

3. Solaranlagen

- 3.1 Solaranlagen auf geneigten Dachflächen sind nur mit dem gleichen Neigungswinkel wie die Dachfläche zulässig.

4. Gestaltung von Nebengebäuden und Garagen

- 4.1 Die Wandhöhe von Nebengebäuden, Gartenhäusern und Garagen wird mit maximal 3,0 m festgesetzt.
- 4.2 Die Garagen müssen die gleiche Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen. Ausgenommen sind extensiv begrünte Flachdächer oder Dächer mit einer Neigung bis 5°.

5. Dachaufbauten

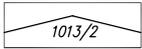
- 5.1 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.
- 5.2 Dacheinschnitte sind unzulässig.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 6.1 Belagflächen (wie z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen etc.) sind mit wasserdurchlässigen Decken (Schotterrasen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit u. ä.) zu versehen.
- 6.2 Abgrabungen und Abböschungen zur Freilegung der Keller sind nicht zulässig.

F. Planunterlage und Hinweise durch Planzeichen

1 Planunterlage



bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummer, hier z.B. 1013/2



bestehende oberirdische Wohn- und Nicht-Wohngebäude mit Hausnummer, hier z.B. Nr. 51)



Flur-, Straßenname, Nutzungsbezeichnung, (z.B. Johann-Sperl-Weg)

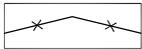


bestehender Straßenverlauf

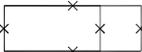
2 Hinweise



vorgeschlagene Grundstücksgrenze, Baugrundstück



aufzuhebende Flurstücksgrenzen



abzubrechendes Gebäude oder Gebäudeteil



geplantes Gebäude



vorhandener Baumbestand



vorhandener Gehölzbestand

G. Textliche Hinweise

1. Regenwassernutzung und -versickerung
Regenwasser von Dachflächen kann je nach Bedarf als Brauchwasser verwendet werden. Allgemein soll Niederschlagswasser soweit möglich, vor Ort versickert werden, wobei eine breitflächige Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben ist. Bei der Versickerung ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet speziell zu beachten und die Versickerungsfähigkeit durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen. Im Allgemeinen wird auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138⁴ und das Merkblatt ATV-DVWK-M153⁵ verwiesen.
Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung⁶ und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser⁷ (TRENGW) erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zu Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.
Für Dachflächen und Ableitungen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.
2. Grundwasser
Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist es möglich, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, sodass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss. Dafür wäre vorab beim Landratsamt Dachau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art.15 BayWG bzw. Erlaubnis mit Zulassungsfiktion gem. Art. 70 BayWG einzuholen. Bei anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller/Tiefgaragen grundsätzlich druckwasserdicht auszubilden.
3. Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten sind einzuhalten.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten aufgrund sonstiger Erkenntnisse Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast nicht ausgeschlossen werden können, sind auf der Grundlage des BBodSchG, der hierzu erlassenen Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften entsprechende Ermittlungen, Bewertungen und ggf. Maßnahmen durchzuführen.
5. Bei der Gebäudeplanung soll die Nutzung regenerativer Energiequellen insbesondere in Form von Solarwärme und Photovoltaik berücksichtigt werden.
6. Bodenfunde aus früheren Siedlungsepochen sind unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde zu melden.

⁴ **DWA-A138** „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe 04/2005, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef

⁵ **DWA-M 153** „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ Ausgabe 08/2007, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef

⁶ **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBI NR. 21/2008 S. 777ff

⁷ **TRENGW** Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 17. Dezember 2008 Az.: 52e-U4502-2008/28-lb, AllMBI Nr. 1/2009 S.4 ff

7. Für die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung gilt die jeweils gültige Satzung der Großen Kreisstadt Dachau (Stellplatzsatzung).
8. Oberbodenschutz:
Vor Baubeginn ist der Oberboden in seiner gesamten Dicke abzuschleiben und gemäß DIN 18915⁸ und ZTV-LA Stb⁹ in Mieten aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusäen.
9. Gehölzrodungen/Rückschnitte z.B. zur Baufeldräumung dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden, also in der Zeit vom 01.10. - 28.02.
10. Die vorhandenen Nistkästen bzw. Ersatznistkästen werden an neu gepflanzten Bäumen oder an vorhandenen Bäumen in der näheren Umgebung wieder angebracht.

H. Begründung

1. Planungsrechtliche Situation

- Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Die Stadt Dachau weist als Mittelzentrum in der Region München nach wie vor zunehmende Bevölkerungszahlen auf. Diese Entwicklung wird nach allen Prognosen auch noch bis in das nächste Jahrzehnt anhalten. Insbesondere für Familien ist die Stadt ein attraktiver Wohnstandort, sodass die demographische Struktur absehbar konstant und der Anteil an Kindern und Jugendlichen hoch bleiben wird.

Der bestehende Kindergarten aus dem Jahre 1974 wurde in einem Aluminiumbausystem errichtet, die Betriebszeit war ursprünglich auf 25 Jahre ausgelegt. Eine Sanierung beziehungsweise Modernisierung des Gebäudes wäre unwirtschaftlich. Ein Neubau ist somit erforderlich. Dieser soll bei laufendem Betrieb des bestehenden Kindergartens erfolgen. Der Kindergarten kann somit als eigenständige Einrichtung auch während der Bauzeit weiter betrieben werden. Die Beeinträchtigungen für Kinder, Eltern und Betreiber können minimiert werden, öffentliche Haushaltsmittel für Zwischenlösungen (etwa Mietkosten für Raumcontainer) können eingespart werden.

Da der Ersatzneubau mit zwei zusätzlichen Kinderkrippengruppen außerhalb des bisherigen Bauraums erfolgen soll, ergibt sich ein planerisches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Die nördliche Grundstücksfläche wird nach Abbruch des bestehenden Kindergartengebäudes nicht mehr für Gemeinbedarfszwecke benötigt, deshalb ist beabsichtigt, dort ein Wohngebiet festzusetzen.

- Verfahren

Das Planvorhaben befindet sich in innerstädtischer Lage auf einer schon baulich genutzten Fläche im Siedlungsbestand und sieht nur kleinflächige Baumaßnahmen deutlich unter einer Grundfläche von 20.000 qm vor, sodass die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt sind. Der Bebauungsplan wird daher als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Hierbei sind maßgebliche Teile des § 13 BauGB ebenfalls anzuwenden:

Auf Grundlage von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Da auch keine Anhaltspunkte vorliegen, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter und Schutzziele nach § 1

⁸ **DIN 18915:** Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

⁹ **ZTV-Baum StB 04** – Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflegearbeiten im Straßenbau, Ausgabe 2004, ISBN 3-934484-86-7

Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura-2000-Gebiete und Vogelschutzrichtlinie) besteht, ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Auf die Durchführung im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen.

Die Umnutzung der öffentlichen Grünfläche in eine bauliche Nutzung stellt eine "andere Maßnahme der Innenentwicklung" dar, die nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ermöglicht.

- **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.04.2009, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 12.04.2011

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 22.04.1993

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 25.02.2010

2. Übergeordnete Planungen

- **Vorgaben der Regional- und Landesplanung**

Die Große Kreisstadt Dachau ist das einwohnerstärkste Mittelzentrum in der Region München und ein wichtiger Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsplatzstandort im Nordwesten von München. Die Stadt hat damit auch Verpflichtungen zur Bereitstellung einer entsprechenden sozialen Infrastruktur, was auch Betreuungseinrichtungen für Kleinkinder beinhaltet.

- **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (zuletzt geändert am 12.11.2010) wurde das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche „Soziale Einrichtung“ und der Bezeichnung „Kindergarten“, die von Norden, Osten und Süden von einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ umgeben ist, dargestellt. Westlich der als Sammelstraße dargestellten Joseph-Effner-Straße wurde reines Wohngebiet dargestellt. Entlang der Joseph-Effner-Straße und als Ost-West-Verbindung durch die südliche Grünfläche wurden wichtige Fuß- und Radwege dargestellt.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bauungs- und Grünordnungsplans Nr. 152/10

Ferner wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abgewichen. Bei den Änderungen handelt es sich lediglich um Randkorrekturen, so wird die nördlich vorhandene „Reine Wohngebiet“ (WR) über den „Johann-Sperl-Weg“ und als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA mit ca. 0,154 ha) hinweggeführt. Die Fläche für Gemeinbedarf wird nach Süden verschoben.

Mit der Berichtigung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Dachau nicht beeinträchtigt und ist nach wie vor sichergestellt.



Abb. 2: rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Abb. 3: berichtigter Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

- **Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich umfasst einen kleinen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 23/78 „An der Joseph-Effner-Straße“. Im Änderungsbereich werden die bisherigen Festsetzungen durch den neuen Bebauungsplan Nr. 152/10 „Südlich Johann-Sperl-Weg“ ersetzt. Der restliche Geltungsbereich von Nr. 23/78 „An der Joseph-Effner-Straße“ wird durch den neuen Bebauungsplan nicht berührt.

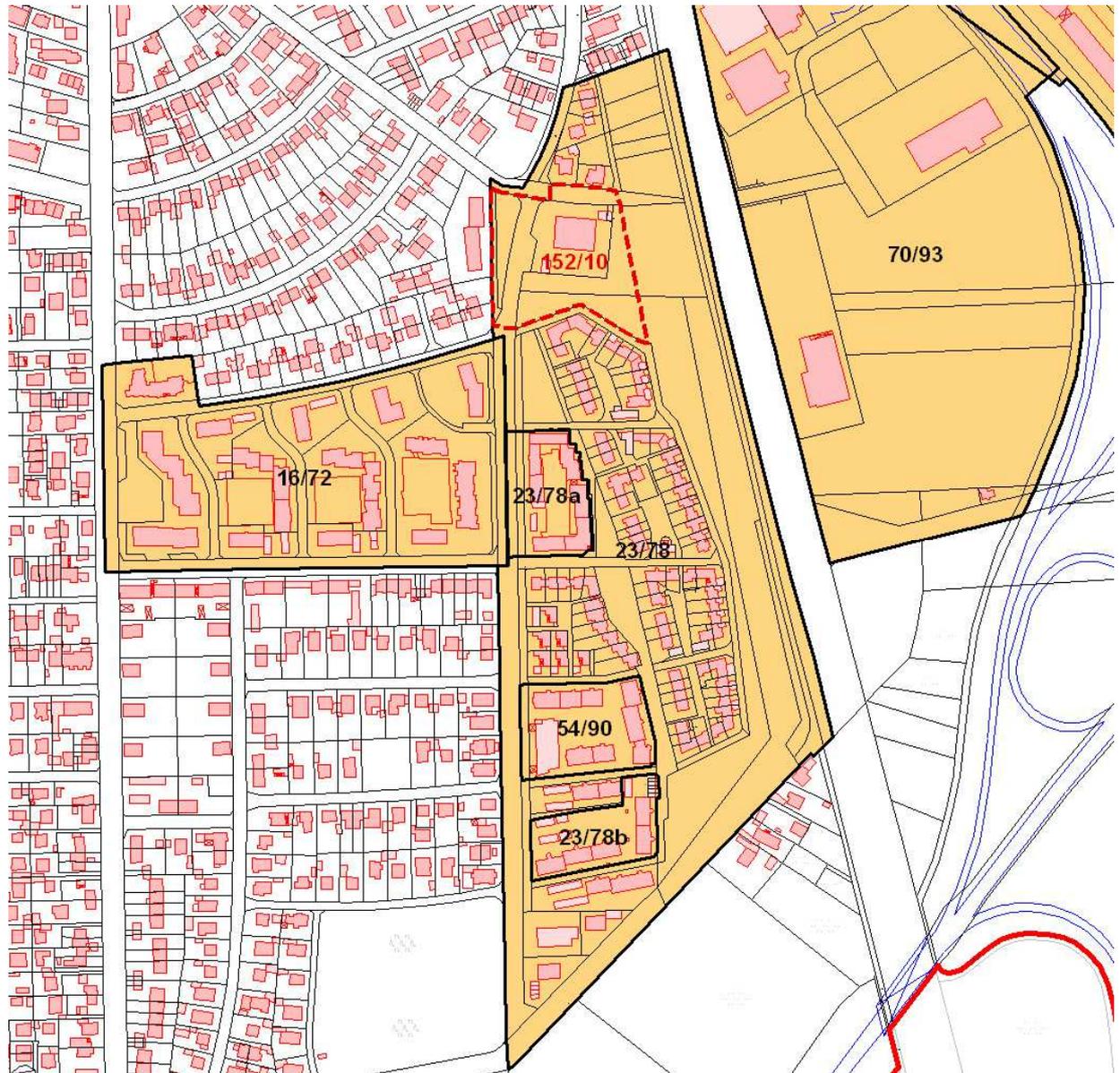


Abb. 4: Übersichtskarte mit Geltungsbereichen rechtsverbindlicher Bebauungs- und Grünordnungspläne sowie dem Geltungsbereich des neuen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 152/10 „Südlich Johann-Sperl-Weg“

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 23/78 setzt im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans allgemeine Wohngebiete fest.

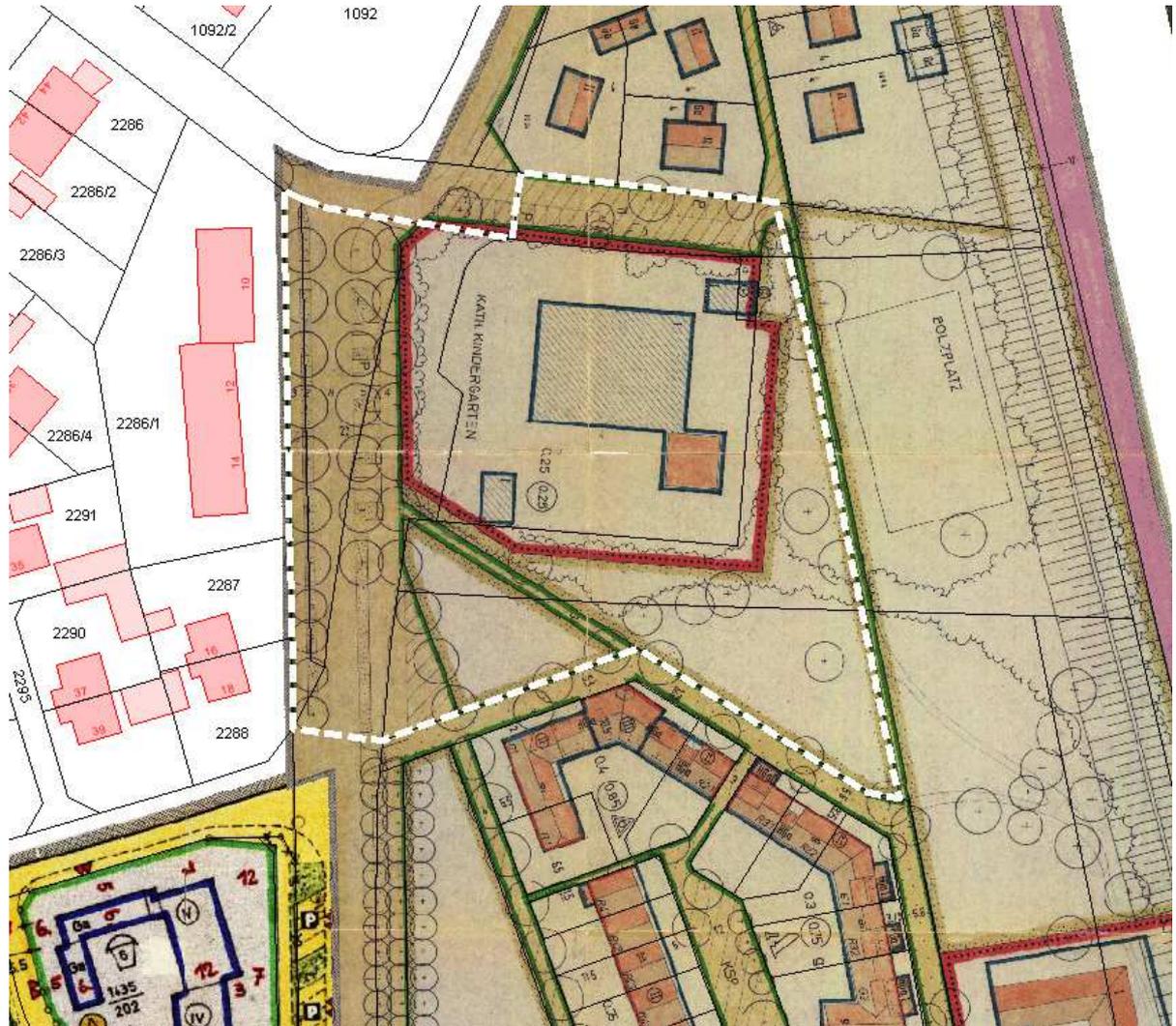


Abb. 5: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 23/78 „An der Joseph-Effner-Straße“

3. Ziele, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan zielt auf die Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Kindertagesstätte als Ersatzbau südlich des bestehenden Kindergartens sowie zur Schaffung von Baurecht für Wohnungsbau im nördlichen Planungsbereich. Die bisher schon festgesetzte Gemeinbedarfsfläche wird dabei nach Süden verlagert und in die bestehende öffentliche Grünfläche hinein erweitert.

Im Westen des Planungsbereichs erfolgt eine planerische Festschreibung des derzeitigen Bestands, da die Joseph-Effner-Straße anders ausgebaut wurde, als im Bebauungsplan Nr. 23/78 festgesetzt war.



Abb. 6: Luftbild vom April 2009

4. Beschreibung des Planungsgebiets

- Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst neben dem Grundstück des bisherigen Kindergartens auch Teile der umgebenden öffentlichen Grünfläche sowie den westlich benachbarten Straßenraum der Joseph-Effner-Straße und eine Teilfläche des Johann-Sperl-Weges. Die südliche Grenze wird durch die Nordkante der Lovis-Corinth-Straße gebildet. Im Osten schließt der Geltungsbereich an der Westkante des Verbindungsweges zwischen Johann-Sperl-Weg und Lovis-Corinth-Straße ab.

- Denkmalschutz

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

- Umgebung

Im Norden, Westen und Süden schließen an den Geltungsbereich Wohngebiete an. Im Osten setzt sich außerhalb des Geltungsbereichs die öffentliche Grünfläche bis zum Lärmschutzwall entlang der Bahnlinie München – Nürnberg fort. In diese Grünfläche eingebettet wurde entsprechend den Vorgaben des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 23/78 ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz.

- Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die bestehenden Straßen (Joseph-Effner-Straße und Johann-Sperl-Weg) erschlossen.

- Topographie

Das Plangebiet ist nahezu eben. Die Geländehöhen schwanken ca. zwischen 482 und 483 m üNN.

- Wasserverhältnisse

Die mittlere Grundwasserhöhe beträgt im Bereich des Planungsgebiets zwischen 480,0 und 480,5 m üNN. Es ist möglich, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, sodass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss. Dafür wäre vorab beim Landratsamt Dachau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art.15 bzw. Art. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG einzuholen.

Im Gebiet sind keine Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche vorhanden.

- Arten und Lebensräume (Tiere, Pflanzen, Biotop):

Im Geltungsbereich befindet sich östlich des durch zahlreiche Großgehölze gegliederten Straßenraumes der Joseph-Effner-Straße das gut eingegrünte Gelände des bestehenden Kindergartens sowie – im Süden und Osten angrenzend – eine öffentliche Grünfläche, die ebenfalls einen guten Durchgrünungsgrad aufweist. Diese ist zu ca. 50 % mit Einzelbäumen sowie einer geschlossenen Strauch- / Baumhecke bestockt (Höhe bis zu ca. 10 m, Alter ca. 35 Jahre, heimische Arten). Die restlichen Flächen der öffentlichen Grünfläche sind Rasen- bzw. Wiesenbereiche. Die öffentliche Grünfläche stellt mit den Gehölzen des Kindergartens einen wichtigen Teil des bahnbegleitend von Norden nach Süden verlaufenden innerörtlichen Grünzuges dar.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern, gesetzlich geschützte Nass- oder Trockenstandorte oder Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz vorhanden. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Vogelschutzgebiete sind innerhalb des Planungsgebietes ebenfalls nicht vorhanden. Zum Vorkommen von gefährdeten Tier- oder Pflanzenarten ist nichts bekannt, es liegen keine Nachweise im Rahmen der Artenschutzkartierung Bayern für den Geltungsbereich vor.

- Spezieller Artenschutz:

Im Bezug auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben wurde eine naturschutzfachliche Angabe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung¹⁰ erstellt. Diese kommt zu folgendem Fazit: „Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht erfüllt.

Für die europäischen Vogelarten werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht erfüllt.

Als notwendige Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden folgende Hinweise vorgeschlagen:

- „Die Beseitigung der Gehölze zur Baufeldfreimachung muss im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit erfolgen.
- In den neu entstehenden Grünflächen werden wieder Bäume und Sträucher gepflanzt.

¹⁰ Landschaftsarchitekt Hartmut Lichti: Naturschutzfachliche Angabe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Bebauungsplan Nr. 152/10 „Südlich-Johann-Sperl-Weg“, i.d.F. vom 14.05.2011

- Die vorhandenen Nistkästen bzw. Ersatznistkästen werden an neu gepflanzten Bäumen oder an vorhandenen Bäumen in der näheren Umgebung wieder angebracht.“

- Altlasten

Auf dem Planungsgebiet und in seinem Umfeld sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

- Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu untersuchen sind mögliche Lärmbeeinträchtigungen durch den östlich benachbarten Bolzplatz, die Bahnstrecke München - Ingolstadt sowie die Verträglichkeit des Kindergartens mit der heranrückenden Wohnnutzung.

5. Planungskonzeption

Da der bestehende Kindergarten während der Errichtung des Ersatzneubaus weiter betrieben werden soll, war eine Lösung zu finden, die dies zulässt. Der Neubau wird auf dem südlichen Grundstücksteil im Bereich der derzeitigen Freispielfläche errichtet. Der Freibereich kann während der Bauzeit nicht benutzt werden. Der Neubau erhält einen Freibereich südlich vorgelagert, die bisherige Gemeinbedarfsfläche muss dazu in die öffentliche Grünanlage hinein erweitert werden. Die Erschließung der neuen Kindertagesstätte kann von der Joseph-Effner-Straße aus erfolgen. Im Norden kann nach Fertigstellung des Neubaus der Altbau abgebrochen werden.

Die nördliche Grundstücksfläche wird für die neue Kindertagesstätte nicht mehr benötigt. Da das nördliche Teilgrundstück durch den Johann-Sperl-Weg erschlossen ist, bietet sich an, dort eine Wohnbebauung, wie in der Umgebung vorgegeben, zu ermöglichen. Hierzu werden zwei zweigeschossige Gebäude mit Garagen festgesetzt.

Der im Süden und Osten des Geltungsbereiches befindliche öffentliche Grünzug soll soweit möglich erhalten und durch die Pflanzung zusätzlicher Gehölze gestärkt werden. In Verbindung mit einer großzügigen Durchgrünung des neuen Kindertagesstättengeländes – unter möglichst umfangreicher Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes – sollen die Nutzbarkeit, die Funktionen und Wohlfahrtswirkungen der öffentlichen Grünfläche weitgehend aufrecht erhalten werden.

Die Änderung der bestehenden städtebaulichen Situation (inklusive der Reduzierung des Außenbereichs, der Nutzfläche und der öffentlichen Grünfläche bzw. des Grünzuges) ist bedauerlich, muss allerdings dem Ziel, der Schaffung von zusätzlichen Kindergartenplätzen und damit der Sicherung von Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere der von Familien, untergeordnet werden.

6. Begründung der Festsetzungen

Städtebau

- Art der Nutzung

Während die bestehenden Nutzungen in ihrer Lage leicht verändert werden, tritt auf dem nördlichen Grundstücksteil des bisherigen Kindergartens neu allgemeine Wohnnutzung hinzu, wie dies nördlich und südlich des räumlichen Geltungsbereichs durch Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 23/78 vorgegeben ist. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsordnung, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, können auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden, da sie sich nicht in die bauliche Umgebung einfügen würden.

Ferner wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen festgesetzt. Dies dient dazu familien-gerechte Wohnungen zu schaffen und die Stellplatzflächen gering zu halten.

Südlich davon wird eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen festgesetzt. Die Große Kreisstadt Dachau plant hier ein Kinderhaus mit 4 Kindergarten- und 2 Kinderkrippengruppen zu errichten.

Um die bestehende Trafostation planungsrechtlich zu sichern, wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Auch die bestehende Wertstoffsammelstelle wird durch Festsetzung einer Fläche für die Abfallentsorgung planerisch festgeschrieben. Die Wertstoffsammelstelle wird dabei einige Meter nach Süden verschoben, um sie aus der Sichtachse der öffentlichen Verkehrsfläche zu rücken.

Der bestehende verkehrsberuhigte Bereich am Johann-Sperl-Weg wird planerisch festgeschrieben.

Auch die abweichend vom rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 23/78 ausgebaute Joseph-Effner-Straße wird planerisch festgeschrieben. Begrünte und bepflanzte Verkehrsinseln und Randbereiche werden als Verkehrsbegleitgrün in die öffentliche Verkehrsfläche integriert.

- Maß der Nutzung

Das Umfeld des Planungsgebiets wird geprägt durch eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen. Die Wohnbebauung kann mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze sowie der Festsetzung einer Gesamthöhe von 8,5 m harmonisch eingefügt werden. Um die wirksame Höhe am Johann-Sperl-Weg weiter zu begrenzen, wird eine Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wird auf die Höhe von 482,7 m üNN festgelegt. Dies entspricht der derzeitigen Geländehöhe, die möglichst erhalten bleiben soll.

Die Kindertagesstätte wird mit zwei Vollgeschossen und einer Gesamthöhe von 8,5 m festgesetzt und gleicht sich dem Wohnungsbau an.

Die Festsetzung, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse voll auf die Geschossfläche anzurechnen sind, entspricht einem Grundsatzbeschluss des Stadtrates, der auf alle neu festgesetzten Baugebiete anzuwenden ist.

Die Grundflächen werden so festgesetzt, dass die überbaubaren Flächen annähernd ausgenutzt werden können, aber noch Flexibilität bei der Anordnung bleibt.

Für Teile baulicher Anlagen (wie Balkone, Loggien und Terrassen) werden Überschreitungen prozentual festgelegt. Dabei werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO deutlich unterschritten.

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die prozentuale Überschreitung der Grundfläche für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch die Vorhaben werden die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeiten auf eine GRZ von 0,35 bzw. 0,5 angehoben. Dies ist erforderlich, um die nötigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc. unterzubringen. Dies liegt unter der jeweiligen Kappungsgrenze von 0,8 bzw. 0,6 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Geschossfläche der Hauptbauräume im allgemeinen Wohngebiet wird so festgesetzt, dass die beiden Vollgeschosse voll ausgeschöpft werden können.

- Bauräume/Bauweise

Die Bauräume für den Wohnungsbau und das Kinderhaus werden jeweils im Norden der Baugrundstücke angeordnet. Da es im Allgemeinen Wohngebiet planerisches und städtebauliches Ziel ist, funktional selbstständige und frei auf den ungeteilten Grundstücken stehende Gebäude zu errichten, wird als zulässige Hausform das Einzel- und Doppelhaus festgesetzt.

Der Bauraum auf der Gemeinbedarfsfläche wird unmittelbar südlich des bestehenden Kindergartengebäudes angeordnet. Dies ermöglicht den Neubau des Kinderhauses unter Aufrechterhaltung des Kindergartenbetriebs während der Bauzeit, gleichzeitig wird dadurch die Verschiebung der Gemeinbedarfsnutzung in die südlich vorgelagerte Grünfläche minimiert. Der Brandschutz kann durch Auflagen im Rahmen des Bauantragsverfahrens geregelt werden.

Die Bauräume für den Wohnungsbau sind für zwei Einzelhäuser oder vier Doppelhaushälften geeignet. Um die Lage der Garagen zu ordnen werden diese als Doppelgarage im Osten der Bauräume festgesetzt.

Die Festsetzung der offenen Bauweise dient dazu dass die Baukörper einen seitlichen Grenzabstand einhalten und so freistehende Gebäude entstehen. Für das „Allgemeinen Wohngebiet“ wird die Gebäudeform auf Einzel- und Doppelhaus beschränkt.

- **Stellplätze**

Im allgemeinen Wohngebiet werden je Bauraum Flächen für Garagen festgesetzt. Da bei Ausnutzung des Baurechts bis zu 8 (je Gebäude 4) Stellplätze entstehen können, werden diese jeweils zwei in Garagen und zwei offenen Stellplätzen (im Bereich des Stauraumes im Sinne von § 4 Abs. 5 Stellplatzsatzung) zugelassen. Hierdurch wird die Anzahl der vorhandenen 12 Senkrechtparker (entlang des Johann-Sperl-Weges) durch zusätzliche Grundstückszufahrten leicht reduziert (so entfallen lediglich zwei Senkrechtparker).

Auf die Festsetzung einer Fläche für oberirdische Stellplätze (Besucherstellplätze) für das allgemeine Wohngebiet wird verzichtet, da diese im öffentlichen Straßenraum vorhanden sind, durch eine zusätzliche Grundstückszufahrt (am Johann-Sperl-Weg) bereits bestehende Parkplätze im öffentlichen Straßenraum verloren gehen und so die Stellplatzbilanz insgesamt so nicht verbessert werden kann.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird am Westrand des Grundstücks eine Fläche für oberirdische Stellplätze festgesetzt. Diese erhalten von der Josef-Effner-Straße her eine Zufahrt im Süden und eine Ausfahrt im Norden, um eine Durchfahrtsmöglichkeit („Vorfahrt“) zu den Bring- und Holzeiten der Kinder zu ermöglichen.

- **Freiflächen der Kindertageseinrichtung**

Für den Kindergarten steht südlich und östlich ein Freibereich (ohne Zugang und Flächen für Stellplätze und Zufahrt) von 1.325 m² zur Verfügung. Die Mindest-Außenspielfläche beträgt pro Kind 10 m² (gemäß „Verordnung über Bau, Beschaffenheit und Ausstattung anerkannter Kindergärten“ - Kindergarten-Bau- und Ausstattungsverordnung - 6. DVBayKiG) und wird bei 125 Kindern mit einer benötigten Fläche von 1.250 m² erfüllt.

Im Bezug auf die Verschattungssituation wurde eine Studie erstellt. Diese verdeutlicht, dass lediglich in den Wintermonaten eine Verschattung des südlichen Freibereichs durch die Gebäude der Lovis-Corinth-Str. 2 (ca. 31 m entfernt) erfolgt. Dies führt allerdings zu keiner unzumutbaren dauerhaften Verschattungssituation, da im Winter der Freibereich ohnehin kaum genutzt wird.

In den Frühjahr-, Sommer- und Herbstmonaten ergibt sich keine wesentliche Verschlechterung der Verschattungssituation des Außenbereichs.

Lärmimmissionen

- **Verkehrslärm**

Die Verkehrslärmsituation innerhalb des Planungsgebiets und seiner Nachbarschaft wird durch den Schienenverkehr der Bahnlinie München – Ingolstadt maßgeblich geprägt. Östlich des Plangebiets liegt die Trasse mit zwei S-Bahn- und zwei Fernbahngleisen. In Bereich des Johann-Sperl-Weges wurde im Rahmen des Streckenausbaus eine 2,0 m hohe Schallschutzwand westlich der S-Bahn-Gleise sowie eine 4,0 m hohe Schallschutzwand zwischen S-Bahn - und Fernbahngleisen errichtet.

Die Verkehrslärmsituation im Planungsgebiet stellt sich wie folgt dar:

- Wohngebietsbebauung

Am westlichen Gebäude betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm bis zu 54/55 dB(A) tags/nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden somit tags eingehalten und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Ebenerdiger Freiraum (private Grünflächen)

Im Bereich der beiden Gebäude sind die privaten Grünflächen südlich der Gebäude vorgesehen. Die am stärksten von Verkehrslärmeinwirkungen betroffenen privaten Grünflächen sind diejenigen des östlichen Gebäudes. Die Beurteilungspegel auf diesen Grünflächen betragen bis zu 53 dB(A) tags.

Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tagsüber wird somit eingehalten.

- Kinderhaus und zugehörige Freifläche

Im Bereich des Kinderhauses wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tagsüber an der, dem Verkehrslärm zugewandten, Hausseite mit 57 dB(A) tags um bis zu 2 dB(A) überschritten. Im Bereich der Freispielfläche südlich des Gebäudes wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen in der Bauleitplanung Zielwerte dar, von denen bei Verkehrslärmeinwirkungen nach oben und unten abgewichen werden kann. Solange gesunde Wohnverhältnisse vorliegen, können im Rahmen der Bauleitplanung nach Abwägung der unterschiedlichen Belange Überschreitungen der Orientierungswerte hingenommen werden. In der Rechtsprechung sind Überschreitungen bis zu einer Höhe von 5 dB(A) als abwägbare anerkannt worden. In den Bereichen mit Überschreitungen von mehr als 5 dB(A) können diese nur unter Ausschöpfung der Möglichkeiten des aktiven und passiven Schallschutzes abgewogen werden.

- Schallschutzmaßnahmen

Im vorliegenden Fall sind aktive Schallschutzmaßnahmen bereits im Rahmen der Ausbaumaßnahmen an der Bahnstrecke errichtet worden, um die Immissionsgrenzwerte der Lärmvorsorge einzuhalten. Dennoch werden die niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilbereichen weiterhin überschritten.

Das Ingenieurbüro Möhler+Partner wurde im Rahmen der Abwägung um eine erneute Stellungnahme (i.d.F. vom 27.05.2011) gebeten, diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der hohen Überschreitungen wurden ergänzende aktive Schallschutzmaßnahmen an der Bahnlinie geprüft. Die pegelmindernde Wirkung einer Verdoppelung der Wandhöhe an der Bahnlinie von 2 m auf 4 m beträgt aufgrund des großen Abstands der Fernbahngleise weniger als 1 dB(A).

Daher wurden in unserem Untersuchungsbericht passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorgeschlagen. Dies sind der Verzicht auf Aufenthaltsräume an der östlichsten Hausseite und Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen entsprechend VDI 2719.

Der Schutz des Bereichs außerhalb der Gebäude ist demgegenüber bereits durch die 2 m Schallschutzwand an der Bahnlinie gewährleistet. Die Beurteilungspegel in den Gärten betragen bereits weniger als 55 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber werden eingehalten. Eine erhöhte Schutzbedürftigkeit im Zeitraum Nacht ist in den Gärten (ähnlich wie bei den Orientierungswerten der DIN 18005 für Parkanlagen) nicht gegeben. Weitere Schallschutzmaßnahmen für die Bereiche außerhalb der Gebäude sind daher nicht erforderlich. Für die zukünftigen Gebäude ist im Rahmen der Abwägung eine Reduzierung der Wohnbebauung auf Einzelhausbebauung mit nur noch zwei Geschossen vorgesehen. Dadurch ergeben sich (bei Verzicht auf Aufenthaltsräume auf der östlichsten Hausseite) Reduzierungen

der höchsten Beurteilungspegel auf 54/55 dB(A) tags/nachts. Damit werden die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf maximal 10 dB(A) nachts begrenzt. Die entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen müssen weiterhin vorgesehen werden.“

- Lärm aus Sportanlagen und Spieleinrichtungen

Östlich des Geltungsbereichs befinden sich ein Kleinkinderspielplatz (Sandkasten, Schaukelgeräte, Klettergerüst) sowie öffentliche Sport- und Spieleinrichtungen (ein asphaltierter Streetballplatz mit zwei Körben und ein Bolzplatz mit zwei Toren). Maßgebliche Emittenten sind die beiden Sporteinrichtungen Bolzplatz und Streetballplatz.

Das Ingenieurbüro Möhler+Partner wurde im Rahmen der Abwägung um eine erneute Stellungnahme (i.d.F. vom 27.05.2011) gebeten, diese kommt zu folgendem Ergebnis: „Von Seiten der Staatsregierung liegt derzeit ein Gesetzentwurf über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen. (Bayerischer Landtag, Drucksache 16/8124 vom 29.03.2011¹¹) vor [mittlerweile bekannt gemacht am 27.07.2011¹²]. Dieser sieht im Wesentlichen vor, dass Geräusche von Kinderspiel als sozialadäquat generell hinzunehmen seien und dass Geräusche aus Jugendspieleinrichtungen nach 18. BImSchV zu bewerten seien mit der Ausnahme, dass die Immissionsrichtwerte für Ruhezeiten keine Anwendung finden. Die Umsetzung des Gesetzesentwurfs hätte zur Folge, dass die vorgeschlagenen Regelungen zur Nutzungszeiteneinschränkung nicht mehr erforderlich wären. Die aufgrund der Geräuscheinwirkungen außerhalb der Ruhezeit ohnehin erforderliche Schallschutzwand an der Ostseite der Gärten könnte aufgrund der Reduzierung der Geschosshöhe der zukünftigen Bebauung auf 3,5 m [bisher 6,0 m] reduziert werden.“

- Kindergartennutzung

Kindergärten, Kinderkrippen, Kindertagesstätten und Kinderspielplätze sind als Anlagen für soziale Zwecke vom Anwendungsbereich der TA-Lärm Nr. 1 h) ausgenommen. Die Berechnung der Geräuscheinwirkungen von Kinderspielplätzen kann deshalb nach Auffassung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nach Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) erfolgen. Demnach sind primär die verhaltensbezogenen Geräusche zu berücksichtigen. Die Anwendung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV erfolgt dabei nicht unmittelbar. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte kann jedoch als Hinweis für eine verbesserungsbedürftige Planung gewertet werden.

Durch das Verrücken des Kinderhauses nach Süden kommt es zu einer Erhöhung der Geräuscheinwirkungen der südlich angrenzenden Bebauung bei Nutzung der Freispielflächen um etwa 5 dB(A), während die Geräuscheinwirkung nördlich des Kinderhauses abnimmt. Es werden jedoch weiterhin im Umfeld des geplanten Kinderhauses die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten.

Ferner wird hingewiesen, dass durch das „Zehnte Gesetzes zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Privilegierung des von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen ausgehenden Kinderlärms“¹³ sichergestellt wird, dass Kinderlärm, der von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen wird, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung ist. Aufgrund dieser Regelung muss

¹¹ Beschlussempfehlung und Bericht LT-Drs. 16/9214 vom 07.07.2011 mit der Empfehlung des Inkrafttretens des 01.08.2011 sowie Tagesordnung TOP 12 der 80. 81. und 82. Plenarsitzung des Bayerischen Landtags (am 12./13./14.07.2011) „Zweite Lesung zum Gesetzentwurf der Staatsregierung über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen“. Zustimmung des Bayerischen Landtages durch die namentliche Abstimmung 104 Ja-Stimmen und 54 Enthaltungen (Plenarprotokoll 16/80 v. 12.07.2011)

¹² Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder – und Jugendspieleinrichtungen (KJG) vom 20.07.2011, GVBl. Nr. 14/2011 S. 304 (2129-1-9-UG)

¹³ Beschluss des Deutschen Bundestages in seiner 111. Sitzung am 26. Mai 2011 sowie Billigung durch den Deutschen Bundesrat in seiner 884. Sitzung vom 17.06.2011, i.d.F. vom 20.07.2011 bekannt gemacht am 27.07.2011 im BGBl. I S. 1474

davon ausgegangen werden, dass dieser Lärm im Regelfall auch keine wesentliche Beeinträchtigung für benachbarte Grundstücke darstellt.

Grünordnung

Im Bebauungsplan wird im Bezug auf die Bäume zwischen drei Kategorien unterschieden:

- Die kartierten Bäume und die Grenzen des Gehölzbestandes werden als Hinweis aufgenommen, diese zeigen den Baumbestand und können erhalten oder entfernt werden,
- Bäume, innerhalb der Verkehrsfläche und innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die zu erhalten sind und eine Vitalität aufweisen, werden entweder als Einzelbaum oder als Flächen zum Erhalten, festgesetzt,
- Bäume, die auf den Baugrundstücken liegen und sich innerhalb oder in direkter Nähe der überbaubaren Grundstücksflächen/Erschließung befinden, werden als zu entfernen festgesetzt.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen sollen die Umweltauswirkungen infolge der neuen Bebauung vermindert werden.

- Baum zu erhalten / Gehölzbestand zu erhalten

Zum Schutz der belebten Umwelt und als Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Ortsbild kann ein Teil der Einzelbäume und des flächigen Gehölzbestandes im Bereich der randlichen Grünflächen erhalten und durch Baumschutzmaßnahmen geschützt werden. Im Bereich der neuen Bebauung (Gebäude, Tiefgaragen, Erschließung) kann der Bestand in großen Teilen nicht erhalten werden.

- Baum zu pflanzen / Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Als Maßnahme zur neuen Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes wird das Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Gehölzen mit Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Großkronige Laubbäume dienen als Schattenspender und Staubfilter und stellen eine raumbildende Eingrünung dar. Die Verwendung von heimischen Gehölzen dient der Verbesserung des Lebensraumangebotes für viele Tierarten (z.B. Singvögel). Durch das autochthone (standortheimische) Pflanzenmaterial im öffentlichen Grünzug soll die genetische Vielfalt der heimischen Pflanzenwelt erhalten werden.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll das Spiel- und Freigelände des neuen Kindergartens eingrünen, Blickschutz gewähren und unterschiedlich gestaffelte Schattenbereiche für die Kinder gewährleisten.

- Fassaden-, Wandbegrünung und Dachbegrünung

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

Neben der ästhetischen Wirkung verbessert ein begrüntes Dach die Rückhaltung von Regenwasser durch Speicherung im Substrat. Dies ist besonders in Bereichen, wie hier, von Bedeutung, in denen eine Versickerung nur schwer möglich ist. Dachbegrünung kann bei der Bemessung von Versickerungsanlagen berücksichtigt werden. Die Verdunstung des Wassers durch die Pflanzen trägt gleichzeitig zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit der Umgebung bei und verbessert so das Kleinklima. Eine Dachbegrünung bietet gleichzeitig ein Lebensraumangebot für wärmeliebende Tierarten.

- Boden und Grundwasser / Niederschlagswasser

Zum Schutz des belebten Oberbodens ist er vor Baubeginn abzuschieben und in Mieten zu lagern. Die Zwischenbegrünung dient der Stickstoffsammlung und dem Erosionsschutz. Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, das Niederschlagswasser vor Ort versickert wird.

- Nutzung von Sonnenenergie und Brauchwassernutzung

Die Anlage von Solarflächen (Kollektoren, Photovoltaik-Anlagen) stellt eine nachhaltige, umweltverträgliche Energienutzung dar und schont die Ressourcen. Ebenso gilt dies für die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser.

7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

- Einfriedungen

Der Bau von durchgehenden Zaunsockeln soll aus siedlungsökologischen Gründen vermieden werden, da diese für viele Kleintiere (z.B. Igel) ein Wanderhemmnis darstellen. Die Beschränkung auf wenige zu verwendende Baumaterialien bei Zäunen erfolgt v. a. aus gestalterischen Gründen.

- Sichtschutzwände

Sichtschutzwände werden aus gestalterischen Gründen auf die 2,5 m tiefe Vorzone vor Baugrenzen, d.h. für den Sitzplatz auf Terrassen, sowie auf wenige Materialien, Ausführungsarten und Höchstmaße beschränkt.

- Abfallbehälter

Die Festsetzung erfolgt aus Gründen des Ortsbildes und der Freihaltung der unbebauten Flächen.

- Solaranlagen

Aus gestalterischen Gründen werden Solaranlagen auf geeigneten Dachflächen nur mit dem gleichen Neigungswinkel wie die Dachfläche zugelassen. Bei Flachdächern ist eine Aufständigung der Anlagen möglich, die festgesetzte Firsthöhe ist dann jedoch einzuhalten.

- Belagflächen

Versickerungsfähige Beläge im Bereich der Stellplätze und sonstiger befestigter Freiflächen vermindern die Versiegelung und dienen der Verbesserung des Wasserhaushaltes. Eine möglichst weitgehende Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf den Bauflächen würde lokale Wasserkreisläufe schließen (Grundwasserneubildung).

Abgrabungen und Abböschungen zur Freilegung der Keller

Die Festsetzung erfolgt zur Erhaltung der natürlichen, annähernd ebenen Geländeform ohne Geländesprünge.

- Höhe der Nebengebäude und Garagen

Um im Allgemeinen Wohngebiet die Unterordnung von Garagen bzw. Nebengebäuden gegenüber den Hauptgebäuden zu erreichen wird die Wandhöhe dieser Anlagen beschränkt.

- Dachaufbauten

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und zur positiven Gestaltungspflege werden Regelungen zu den Dachaufbauten aufgenommen und sichern deren Unterordnung.

- Abstandsflächen

Bei den Abstandsflächen werden, die bauplanungsrechtlichen Anforderungen (Baugrenzen) vorangestellt. Aufgrund der Überprüfung der Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung (1 H bzw. Schmalseitenprivileg des Art. 6 Abs. 6 BayBO) können die Abstandsflächen zu den umgebenden Verkehrsflächen eingehalten werden.

Der Abstand zwischen Bauraum und Schallschutzwand im allgemeinen Wohngebiet weicht entlang der Ostseite des Bauraums auf einer Länge von ca. 6,4 m auf eine Tiefe von ca. 1,1 m von den in Art. 6 der Bayerischen Bauordnung vorgegebenen Maßen ab. Nachdem durch die

Errichtung der Schallschutzwand der Lärmpegel in den Erdgeschosszonen sinkt, wird die Vermeidung möglicher Gesundheitsgefahren als wichtiger öffentlicher Belang gesehen, der das Interesse an der Einhaltung der Abstandsvorschriften ausnahmsweise in den Hintergrund treten lässt. So dient die festgesetzte Schallschutzwand der Verbesserung der Wohnqualität. Eine ausreichende Belichtung des Bauraums von Süden ist gewährleistet, der Brandschutz ist nicht beeinträchtigt.

8. Flächenbilanz Bestand/Planung

Gegenüberstellung der Planung und dem rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan 23 /78 „An der Joseph-Effner-Straße“

Nutzung	Flächen gemäß Bebauungsplan 152/10 in m ²	Flächen gemäß Bebauungsplan 23/78 in m ²
Gemeinbedarf	2.690	4.220
Wohnbauland	1.540	-
Öffentliche Verkehrsfläche	3.395	3.070
Öffentliche Grünfläche	2.565	2.980
Fläche für Versorgungsanlagen bzw. Abfallentsorgung	80	-
Summe	10.270	10.270

Tab. 1: Flächenbilanz

Im Allgemeinen Wohngebiet sind eine Grundflächenzahl von knapp 0,20* und eine Geschossflächenzahl von 0,40 erzielbar. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 23/78 sind im Umfeld durchschnittlich eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,72 möglich.

(* ohne Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung)

9. Natur- und Umweltschutz

- Eingriff in Natur und Landschaft

Da die Rahmenbedingungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind, gelten gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die durch die Änderung des Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriffe zu kompensieren.

- Umweltprüfung

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird und auch die besonderen Schutzziele der EU-Naturschutzverordnungen (Natura-2000-Gebiete bzw. Vogelschutzrichtlinie) nicht berührt werden, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

10. Erschließung des Baugebietes

- Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Joseph-Effner-Straße/Josef-Scheidl-Straße, einer innerörtlichen Sammelstraße, unmittelbar an das örtliche und überörtliche Haupt- und Fernstraßennetz angebunden. Eine innere Erschließung ist auf Grund der geringen Größe des Plangebiets nicht erforderlich.

In direktem Umfeld bleiben die bestehenden öffentlichen Stellplätze (9 Senkrechtparker östlich der Joseph-Effner-Str.) erhalten. Ggf. können diese, im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Anordnung, bewirtschaftet (Bring- und Holzzeiten) werden. In weiterer Entfernung befinden sich Längsparker (westlich der Joseph-Effner-Str.) und die Senkrechtparker (Südseite des Johann-Sperl-Weges).

Diese sind auch als zusätzliche Besucherparkplätze für die neu dort festgesetzte Wohnnutzung ausreichend. Für die neue Kindertageseinrichtung, die jetzt von der Joseph-Effner-Straße aus erschlossen wird, sind aber auf dem Grundstück ca. 12 private Stellplätze für Beschäftigte und Besucher zu errichten.

- Fuß- und Radverkehr

Die Anbindung an das gesamtörtliche Wegenetz ist insbesondere durch die straßenbegleitenden Fuß- und Radwege an der Josef-Scheidl-Straße und den kombinierten Geh- und Radweg Johann-Sperl-Weg mit Bahnunterführung Richtung Wettersteinring gewährleistet.

- ÖPNV

Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in knapp 400 m Entfernung vom Planungsgebiet am Klagenfurter Platz, an der Eduard-Ziegler-Straße und an der Pfarrer-Kölbl-Straße, die durch die Buslinie 724 bedient werden. Über diese Linie besteht direkter Anschluss zum Bahnhof und nach Dachau Ost. Etwa 500 m entfernt, erreichbar über die Bahnunterführung Johann-Sperl-Weg befindet sich die Haltestelle Wallbergstraße der Linie 710. Diese Linie bedient die Verbindung Dachau-Bahnhof – Karlsfeld – München-Moosach.

- Ver- und Entsorgung

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Joseph-Effner-Straße und im Johann-Sperl-Weg vorhanden. Eine Erweiterung der Netze oder ein Ausbau der Kapazitäten und Anlagen ist nicht erforderlich.

Strom-/Wasser-/Gas-/Löschwasserversorgung - Abwasserentsorgung

Erfolgt über die Stadtwerke Dachau. Bei der Ermittlung des Löschwasserbedarfes wird von einem "geringen" Löschwasserbedarf d.h. 196 m²/h gemäß der W 405¹⁴ ausgegangen. Die Beseitigung des Niederschlagwassers erfolgt dezentral auf den Baugrundstücken.

Müllentsorgung

Erfolgt zentral über den Landkreis Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft.

Glasfaserversorgung

Kann für Telefon, Fernsehen und Internet über die Netze der DCC Dachau CityCom GmbH, Dachau erfolgen.

Fernmeldeversorgung

Kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung¹⁵ ist mit bis zu 6 Mbit/s zu 95 % gegeben.

¹⁴ DVGW (1978): Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches

11. Grundstücks- und Bodenverhältnisse

- Gebäudeabbrüche

Der bestehende Kindergarten, außer dem südlichen Nebengebäude, kann während der Bauphase des Ersatzbaus erhalten bleiben und genutzt werden. So wird während der Bauphase der neuen Kindertageseinrichtung die Südseite des bestehenden Kindergartens aus Brandschutzgründen mit einer provisorischen F90 Wand beplankt werden. Durch diese Maßnahme kann der Mehrzweckraum nicht mehr genutzt werden. Ein Ausgleich hierfür wird über das vorhandene große Atrium geschaffen. Durch die Brandschutzmaßnahme ergibt sich eine Reduzierung der Nutzfläche des Kindergartens, allerdings können die Mindestwerte (wie beim Neubau) eingehalten werden. Für die Gruppenräume ergeben sich keine spürbaren Einschränkungen, da diese nach Osten und Westen orientiert und belichtet werden. Nach Fertigstellung des Ersatzbaus kann der bisherige Kindergarten abgebrochen werden. Die Trafostation in der Nordostecke des Planungsgebiets kann unverändert erhalten werden.

- Grundstücksverhältnisse / Bodenordnung

Die Flächen befinden sich ausschließlich im Eigentum der Großen Kreisstadt Dachau. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

12. Kosten

- Erschließung und Unterhalt

Da die öffentliche verkehrliche Erschließung sowie öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind, entstehen keine weiteren Kosten für die Erstellung und den laufenden Unterhalt.



Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ.
Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a
82256 Fürstenfeldbruck

Grünordnung:
TopGrün GmbH
Landschaftsarchitekten
Sudetenlandstraße 75/77
85221 Dachau