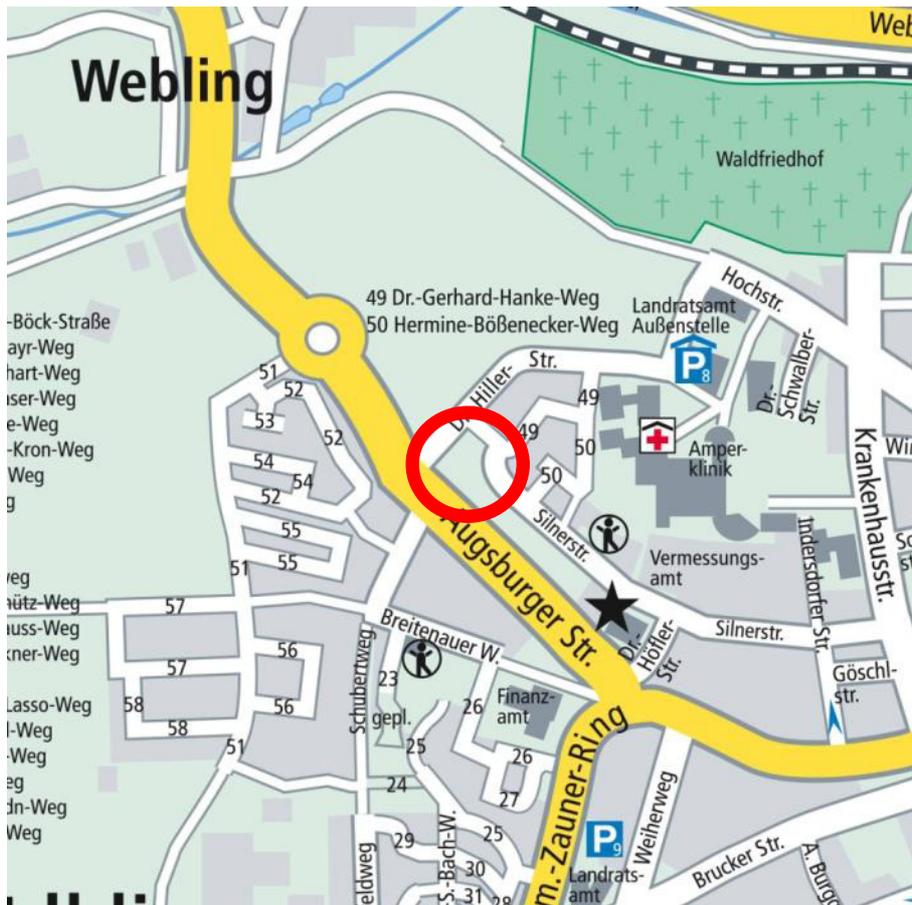




Dachau

GROSSE KREISSTADT DACHAU



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 158/12

„Vorhaben- und Erschließungsplan Ziegelstadeläcker Südwest“

Datum	04.04.2012, 24.09.2012, 02.11.2012, 19.03.2013
Vorhabenträger	CENTRAL Wohnbau Münchner Straße 12a, 85221 Dachau
Verfasser	Frank Bernhard REIMANN Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck Martin LOHDE Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt Leonhardsplatz 1, 82256 Fürstenfeldbruck

Präambel

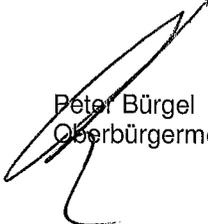
Die Große Kreisstadt Dachau erlässt gemäß §§ 2 bis 4c sowie §§ 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

SATZUNG

INHALT:

1. Festsetzungen durch Text
2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text
3. Festsetzungen durch Planzeichen
4. Planunterlage und Hinweise durch Planzeichen
5. Planzeichnung und Vorhabenplan i.d.F vom 19.03.2013
6. Verfahrenshinweise
7. Begründung

Satzung ausgefertigt am: **17. JUNI 2013**


Peter Bürgel
Oberbürgermeister



Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt mit seinen Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 71/94 für das Gebiet „Ziegelstadeläcker“ i.d.F. vom 04.03.1997.

1. Festsetzungen durch Text

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO und § 12 Abs. 3a BauGB)

1.1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

1.2.1 Stellplätze sind nur als Tiefgaragen zulässig.

1.3 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. § 9 Abs. 3 BauGB)

1.3.1 Bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen

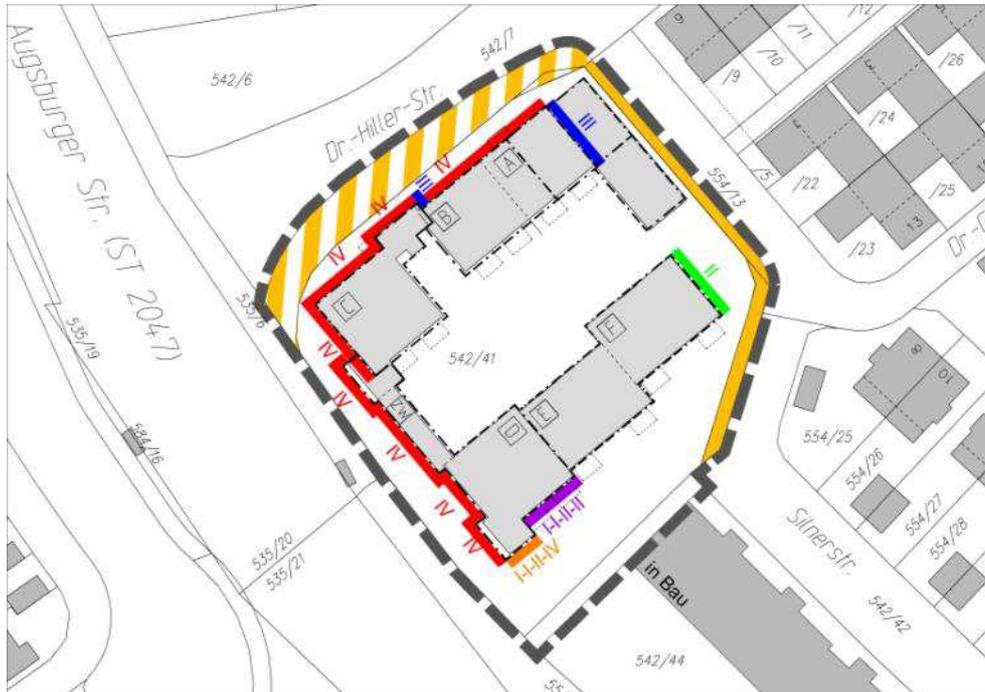


Nebenzeichnung Immissionsschutz 1

- | | |
|---|--|
|  | An den, in der Nebenzeichnung Immissionsschutz 1, gekennzeichneten Fassaden (magenta) sind in allen Geschossen die Wohn- und Aufenthaltsräume sowie die Schlafräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. |
|  | An den, in der Nebenzeichnung Immissionsschutz 1, gekennzeichneten Fassaden (cyan) sind im 3. Obergeschoss (4 Geschoss) die Wohn- und Aufenthaltsräume sowie die Schlafräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. |
|  | An den, in der Nebenzeichnung Immissionsschutz 1, gekennzeichneten Fassaden (braun) sind im 2. Obergeschoss (3 Geschoss) die Schlaf- und Kinderzimmer und im 3. Obergeschoss (4 Geschoss) die Wohn- und Aufenthaltsräume sowie die Schlafräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. |

Soweit die Orientierung zur lärmabgewandten Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit geeigneten Lüftungseinrichtungen, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, verglaste Loggien, Wintergärten, Schiebeläden, besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, bei

gewährleisteter Belüftbarkeit der Räume einen Innenraumpegel von $L_1 = 30 \text{ dB(A)}$ während der Nachtzeit und von $L_1 = 35 \text{ dB(A)}$ während der Tagzeit nicht zu überschreiten. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm hat entsprechend der VDI-Richtlinie 2719¹ zu erfolgen.



Nebenzeichnung Immissionsschutz 2

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind für die genannten Bereiche folgende Lärmpegelwerte festgesetzt:



An den in der Nebenzeichnung Immissionsschutz 2 gekennzeichneten Fassaden (rot) ist in allen Geschossen der **Lärmpegelbereich IV** zugrundegelegt.



An den in der Nebenzeichnung Immissionsschutz 2 gekennzeichneten Fassaden (blau) ist in allen Geschossen der **Lärmpegelbereich III** zugrundegelegt.



An den in der Nebenzeichnung Immissionsschutz 2 gekennzeichneten Fassaden (grün) ist in allen Geschossen der **Lärmpegelbereich II** zugrundegelegt.



An den in der Nebenzeichnung Immissionsschutz 2 gekennzeichneten Fassaden (orange) ist im 2. Obergeschoss (3. Geschoss) der **Lärmpegelbereich II** im 3. Obergeschoss (4. Geschoss) der **Lärmpegelbereich IV** in den übrigen Geschossen **Lärmpegelbereich I** zugrundegelegt.



An den, in der Nebenzeichnung Immissionsschutz 2 gekennzeichneten Fassaden (violett) ist im 2. Obergeschoss (3. Geschoss) und 3. Obergeschoss (4. Geschoss) der **Lärmpegelbereich II** in den übrigen Geschossen **Lärmpegelbereich I** zugrundegelegt.

1.3.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen

- Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Lärmschutzwand (Ziffer 3.7) entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Mindesthöhen ü.NN als Wand zu errichten.
- Lärmschutzwände sind so auszuführen, dass eine Schalldämmung von mehr als $DL_R^2 = 24 \text{ dB}$, entsprechend Punkt 2.1 der ZTV-Lsw06³, erreicht wird.

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

² DL_R : Luftschalldämmung

- Durchgänge sind mittels Türen zu verschließen.
Alternativ ist eine maximal 1,5 m hinter bzw. vor die Lärmschutzwand versetzte weitere Wand vorzusehen. Die versetzte Wand ist hochabsorbierend nach ZTV-Lsw06 von mindestens $DL_A^4 = 8$ auszuführen und muss die Öffnung um mindestens 1,5 m seitlich und nach oben überlappen.

1.4 Freiflächen- und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 1.4.1 Erddeckung über Tiefgaragen für begrünte Flächen beträgt im Mittel mindestens 60 cm, im Bereich von Baum- und Strauchpflanzungen mind. 80 cm.
- 1.4.2 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.
- 1.4.3 Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind gemäß den Anforderungen der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2⁵ (neueste Fassung) vorzunehmen.
Je Standort ist ein Mindestwurzelraum von 12 m³ und eine spartenfreie, offene Baumscheibe mit mindestens 6 m² vorzusehen. Der Baumstandort ist gemäß ZTV-Vegtra Mü⁶ mit A- und B-Substrat herzustellen, eine Verankerung ist mittels Dreibock vorzunehmen.
Überdeckte Baumscheiben sind ausnahmsweise und nur in Verbindung mit entsprechenden Wurzelraum-Belüftungssystemen und vergrößerter Pflanzgrube zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

1.5 Versorgung und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 BauNVO)

- 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 Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 1.6.1 Abgrabungen und Abböschungen zur Freilegung der Keller sind nicht zulässig.
- 1.6.2 Es sind nur offene, sockellose Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Lärmschutzwand bzw. versetzte Wand (vgl. Ziffer 1.3.2 dritter Spiegelstrich).
- 1.6.3 Die Lärmschutzwand ist überwiegend transparent (z.B. Glas) zu gestalten. Ausgenommen hiervon ist die versetzte Wand (vgl. Ziffer 1.3.2 dritter Spiegelstrich).
- 1.6.4 Im Bereich des Zwischenbaus ist, die Außenfassade zur „Augsburger Straße“ hin überwiegend transparent (z.B. Pfosten-Riegel-Fassade in Glas) zu gestalten.

³ **ZTV-Lsw 06:** „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“, Ausgabe 2006, FGSV Verlag, Wesselingener Straße 17, 50999 Köln. Mit Korrektur gemäß BNV ARS vom April 2012

⁴ DL_A : Luftschallabsorption

⁵ „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“, Hrsg.: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), 2010, ISBN 978-3-940122-22-3

⁶ **ZTV-Vegtra Mü:** „Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationsschichten“, Hrsg: Landeshauptstadt München, Baureferat, Ausgabe 2008

2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

2.1 Bodendenkmäler

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.

2.2 Artenschutz

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, somit in der Zeit vom 1.10. – 28.02. vorgenommen werden.

2.3 Lärmschutzwand - Glasteile

Bei Ausführung der Lärmschutzwand und des Zwischenbaus mit Glaselementen wird mattiertes, strukturiertes oder entspiegeltes Glas empfohlen. Alternativ können Streifenmuster aus senkrechten, matten, weißen oder reflektierenden Streifen (20 mm breit, 100 mm Abstand) oder feinmaschige Netze wie Punkte (10 mm breit, 50 mm Abstand) angebracht oder Vogelschutzglas (z.B. Ornilux mikado, etc.) verwendet werden.

3. Festsetzungen durch Planzeichen

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



Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO.

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



Grundfläche, hier 1.306 m².

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer gesamt GR von 2.449 m² überschritten werden.

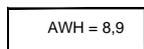


Geschoßfläche als Höchstmaß, hier GF 3.918 m².

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

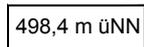


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. 3.



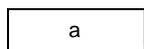
Traufseitige Außenwandhöhe als Höchstmaß, hier z.B. 8,9 m

Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhautoberkante oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Diese dürfen durch (untergeordnete) Rettungswege um bis zu 1,0 m überschritten werden.



Unterer Bezugspunkt, hier z.B. 498,4 Meter über Normalnull

3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)



abweichende Bauweise:

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenabstand zu errichten, ausgenommen hiervon sind Gebäude, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen diese können auch ohne seitlichem Grenzabstand errichtet werden.



Baugrenze

Die Baugrenzen dürfen nach:

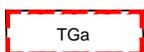
- Nord-Nord-Westen mit erdgeschossigen Zugängen/Überdachungen bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Breite von max. je 3,5 m überschritten werden. Dabei darf die Summe der Breite max. 1/4 der jeweiligen Fassadenlänge betragen.
- Im Bereich der 4- und 5- geschossigen Gebäudeteile mit Dachüberständen von bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden.



Bauraum für Balkone

Die Breite darf je Balkone max. 3,5 m betragen. Dabei sind je Bauraum maximal 2 Balkone je Obergeschoss zulässig.

3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

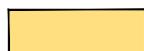


Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Gländeoberfläche



Festgesetzte Lage der Tiefgaragenzufahrt

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



öffentlicher Verkehrsfläche



öffentlicher Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh-/Radweg



Straßenbegrenzungslinie

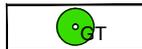


Ein- und Ausfahrtsbereich, außerhalb dieses Bereiches sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

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



Anpflanzen: Bäume 2. Wuchsordnung hier Spitzahorn (*Acer Platanoides* ‚Deborah‘)
Der Standort kann parallel zur Straße um bis zu 5 m verschoben werden.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 18-20 cm



Anpflanzen: Bäume 2. Wuchsordnung hier Gleditschie (*Gleditsia Triacanthus* ‚Skyline‘)
Der Standort kann parallel zur Straße um bis zu 5 m verschoben werden.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 18-20 cm

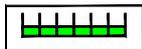


Anpflanzen: Heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung mit folgenden Arten:

Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i> ‚Deborah‘)	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)
Zürgelbaum (<i>Celtis australis</i>)	Japanischer Schnurbaum (<i>Sophora japonica</i> ‚Regent‘)
Blumen-Esche (<i>Fraxinus ornus</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i> ‚Plena‘)
Gleditschie (<i>Gleditsia triacanthus</i> ‚Skyline‘)	

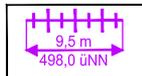
Der Standort kann um bis zu 5 m verschoben werden.

Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 18-20 cm



Es sind nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Flächen für Dachterrassen und Dachüberstände.

3.7 Schutz gegen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Lärmschutzwand, mit Angabe der Mindesthöhe und des unteren Bezugspunktes, hier z.B. 9,5 m auf 498 m ü.NN. Siehe auch Festsetzung Ziffer 1.3.2

3.8 Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 BayBO)

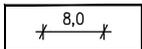


Flachdach

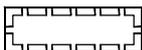
3.9 Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Vermaßung, hier z.B. 8,0 m



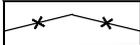
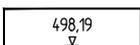
Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

4. Plangrundlage und Hinweise durch Planzeichen

4.1 Planunterlage

	bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummer, hier z.B. 542/21
	bestehende oberirdische Wohn- und Nicht-Wohngebäude mit Hausnummer, hier z.B. Nr. 13)
	Flur-, Straßenname, Nutzungsbezeichnung, (z.B. Dr.-Hiller-Str.)
	bestehender Straßenverlauf

4.2 Hinweise

	aufzuhebende Flurstücksgrenzen
	geplante Gebäude mit geplanter Hausaufteilungen, (Haus A bis Haus F und Zwischenbau ZW), hier z.B. Haus C und Zwischenbau
	geplante Flurstücksgrenzen, Baugrundstücke
	vorhandene Höhenschichtlinien, hier z.B. 498,0 m ü.NN
	vorhandene Höhenpunkte, hier z.B. 498,19 m ü.NN
	vorhandene Böschungskanten
	geplante/in Bau befindliche Lärmschutzwand
	vorhandener Baumbestand
	vorgeschlagene parallele Feuerwehr-Aufstellfläche bzw. z.T. mit Zufahrt

5. Planzeichnung mit Vorhaben- und Erschließungsplan i.d.F. vom 19.03.2013



6. Verfahrenshinweise

- 6.1 Der Bauausschuss des Stadtrates hat am 24.04.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 158/12 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- 6.2 Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen, allerdings wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 05.12.2012 bis einschließlich 14.12.2012 die Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten (Ersatzbeteiligung nach § 13a Abs. 3 BauGB).
- 6.3 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.01.2013 bis einschließlich 15.02.2013 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde bis 15.02.2013 durchgeführt.
- 6.4 Die erneute Auslegung (§ 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB) des Entwurfs des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit Begründung (Planstand i.d.F. vom 19.03.2013 hat in der Zeit 15.04.2013 bis 26.04.2013 stattgefunden.
- 6.5 Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 07.06.2013 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dachau, den **17. JUNI 2013**


gez. Peter Bürgel
Oberbürgermeister

- 6.6 Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ~~...17. JUNI 2013~~ **19. JUNI 2013**..... 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 **19. JUNI 2013**


gez. Peter Bürgel
Oberbürgermeister

7. Begründung

7.1. Vorhaben, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, das bereits längere Zeit brach liegende Grundstück einer Bebauung zuzuführen und, als Maßnahme der Innenentwicklung, eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen. Ferner sollen die Belange des Immissionschutzes (Umsetzung des Lärmschutzkonzeptes des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes) und des Ortsbildes (Gestaltung der Stadteinfahrt von Norden) berücksichtigt werden.

Hierzu wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 0,327 ha) und „örtliche Verkehrsfläche“ (ca. 0,041 ha) festgesetzt.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer Wohnbebauung mit ca. 32 Wohnungen (26 im Geschosswohnungsbau und 6 als Reihenhäuser) und ca. 44 Tiefgaragenstellplätzen, sowie einer Lärmschutzwand.

7.2. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten

7.2.1. Flächennutzungsplan



Abb. 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 1988⁷ wurde von der Regierung von Oberbayern⁸ genehmigt. Mehrere Änderungsverfahren wurden bereits durchgeführt und sind rechtswirksam.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet im Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ Nr. 1.22 und ist überlagert mit „Bäumen vorhanden“.

Umgeben ist das Plangebiet im Osten durch „Reine Wohngebiete“, im Südosten durch „Allgemeine Wohngebiete“, im Südwesten durch „wichtige Verkehrsstraße“, darüber hinaus durch „Reine“ und „Allgemeine „Wohngebiete“, sowie im Norden durch „Sammelstraße“, darüber hinaus mit „Grünfläche“.

⁷ Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum i.d.F. vom 06.08.1988

⁸ Regierung von Oberbayern vom 18.07.1988 AZ 420-4621-DAH-3-1

7.2.2. Bebauungspläne



Abb. 2: Rechtsverbindlicher Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 71/94 „Ziegelstadeläcker“

Für den Geltungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ziegelstadeläcker“⁹. Damit ist dieser Bereich nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Dieser setzt für die Fl.-Nr. 542/41 bzw. die Teilfläche der Fl.-Nr. 542/44 als

- Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ohne die ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetrieben und Tankstellen) fest.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse (zwingend von einem, drei und vier) und die Wandhöhe (an der Traufseite bezogen auf OK EG Roh-Fußboden) teilweise die Firsthöhe (bezogen auf OK EG Roh-Fußboden) fest.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch baukörperbezogene Baulinien und Baugrenzen, sowie mit Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen festgesetzt.
- Als Bauweise wurde festgelegt dass „Einzelbaukörper mit durchgehender Trauf- und Firstlinie zu gestalten“ sind. Eine Bauweise nach § 22 BauNVO wurde nicht festgesetzt.
- Die örtliche Verkehrsfläche wird als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ bestimmt. Die Aufteilung der Verkehrsfläche wurde als Hinweis der Ausbautorschlag aufgenommen. Um eine fußläufige Durchlässigkeit zwischen dem östlichen Quartier zu ermöglichen, wurde im Süden ein „Gehrecht“ festgelegt.
- Weiter Festsetzungen betreffen den Immissionsschutz (Schalldämm-Maße, Schallschutzwand, Orientierung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen), Ver- und Entsorgung und Höhenlage. Für die Grünordnung wurden die Oberflächengestaltung (Gehölzanzpflanzungen, Freiflächen, Erdüberdeckung für Tiefgaragen etc.) und zu pflanzende Bäume (auf dem Baugrundstück) bzw. als Pflanzvorschlag (in der Straßenverkehrsfläche) bestimmt.
- Ferner wurden gestalterische Festsetzungen zu den Dächern (Dachform, Dachneigung, Dachmaterial, Dachüberstand) und Einfriedungen (1,5 m) getroffen.
- Nachdem der Bebauungsplan im Jahre 1997 erlassen wurde, galt die Abstandsregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO 1982). Durch den Bebauungsplan wurden allerdings bauplanungsrechtliche Anforderungen (Baugrenzen bzw. Baulinien) den Abstandsflächen vorangestellt.

7.2.3. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Stadt Dachau hat folgende Satzung erlassen:

⁹ Nr. 71/94 Stand 04.03.1997

- Satzung der Großen Kreisstadt Dachau über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung vom 14.12.2005¹⁰ (Stellplatzsatzung)

7.2.4. Weitere von der Gemeinde beschlossene Planungen

Der Stadtrat hat im Rahmen des Aktionsplanes 2007/2008 der integrativen Stadtentwicklung im Jahr 2009¹¹ den Rahmenplan „Grün-Blau“ beschlossen. Dieser stellt im Planungsgebiet eine bestehende Grünfläche dar. Wobei anzumerken ist, dass die Grünfläche (wie in anderen Fällen) bereits damals baulich vorbereitet war, es sich um ein unbebautes Grundstück handelt und es sich nicht um eine „geplante [Grün-]Fläche laut ... Bebauungsplan“ handelt. Nachdem keine explizite Maßnahmen für diesen Bereich vorgesehen wurden, muss auf die allgemeinen „Entwicklungsziele und Maßnahmen zu Grünflächen/Erholung/Landschaftsbild“ zurückgegriffen werden. So wird allgemein vorgesehen:

- „Nachverdichtung vorhandener Stadtquartiere besonders unter dem Aspekt der Erhöhung der Freiraum- und Wohnumfeldqualität, Schaffung von zusätzlichen Freiräumen und Quartiersplätzen, Verbesserung der Aufenthaltsqualität von vorhandenen Straßenräumen (Wohn- und Spielstraßen), Verbesserung der ökologischen Qualität
- Schaffung eines Freiraumnetzwerkes mit abwechslungsreichen Erlebnis- und Aufenthaltsräumen über das gesamte Stadtgebiet; Verknüpfung mit den Freiraumstrukturen aus den benachbarten Gemeinden (nicht nur über Gewässer, auch z. B. über Biotop- oder Waldflächenvernetzung); Zusammenarbeit mit benachbarten Gemeinden nötig
- Blick auf die Altstadt erhalten
- Landschaftsbildaspekt „Dachau an der Hangkante“: Grenze zwischen Schotterebene und Tertiärem Hügelland sensibel herausarbeiten,
- Grünen Ring um die Altstadt gestalten / erhalten,
- Stadt- und Ortsränder gestalten und landschaftlich aufwerten.“

Der Rahmenplan „Grün-Blau“ kann als „Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen sonstigen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ (im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) gesehen werden.

7.3. Ausgangssituation

7.3.1. Abgrenzung und Größe

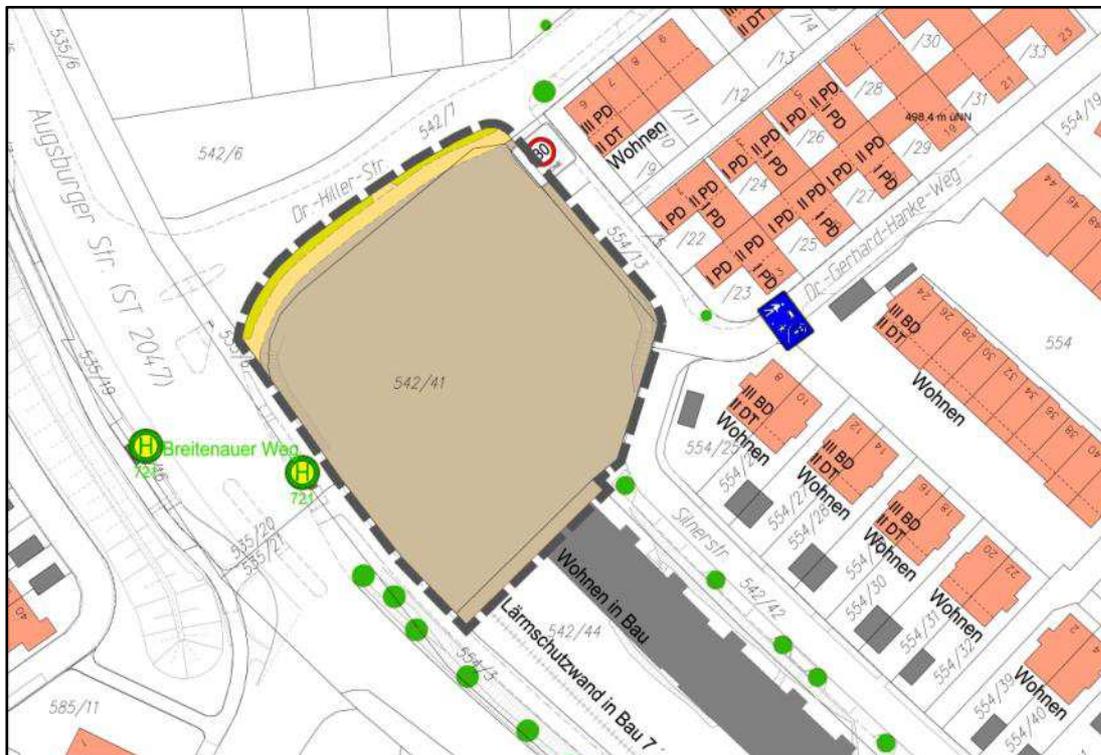


Abb. 3: Bestandsaufnahme Juni 2012

¹⁰ Bekanntmachung: 17./18.12.2005 (Dachauer Nachrichten) mit Änderungssatzungen vom 12.02.2010 und 30./31.07.2011 in Kraft seit 01.03.2010

¹¹ Bauausschuss 24.03.2009, Beschlussnummer 100

Der Änderungsbereich beinhaltet die Fl.-Nr. 542/41, sowie die Teilflächen der Fl.-Nrn. 542/7 (Dr.-Hiller-Str.), 542/44 und 554/13 (Dr.-Gerhard-Hanke-Weg) und weist eine quadratische Ausdehnung von ca. 60 m auf 65 m (ca. 0,368 ha) auf. Das Gebiet ist als eben (ca. 498 m ü.NN) mit leichten Böschungskanten zu den umgebenden Verkehrsflächen zu bezeichnen.

Die Grundstücksfläche ist unbebaut bzw. brach gefallen und wurde in den letzten Jahren als Parkfläche genutzt. Schützenswerter Baumbestand ist nicht mehr vorhanden.

7.3.2. Umgebung

Umgeben wird das Plangebiet im Norden durch die „Dr.-Hiller-Straße“ (als Zubringer zur Kreisklinik) darüber hinaus durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten durch ein- bis dreigeschossigen, verdichteten Wohnungsbau, im Süden durch einen, in Bau/Planung befindlichen, dreigeschossigen Geschosswohnungsbau und im Westen durch die „Augsburger Straße“ (innerhalb des Erschließungsbereichs liegender Teil der Staatsstraße 2047), sowie darüber hinaus durch das, hinter einem Lärmschutzwall liegende Wohnbaugelände „Uldinger Weiher“.

7.3.3. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung für den Individualverkehr erfolgt über die „Dr.-Hiller-Straße“, die eine räumliche Trennung (Fahrbahn, einseitiger Gehweg) aufweist. Darüber hinaus über den „Dr.-Gerhard-Hanke-Weg“ und „Silnerstraße“.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestelle „Breitenauer Weg“ (Stadtbuslinie 720 und 722) in direkter Nähe.

Verkehrsrechtlich ist im „Dr.-Gerhard-Hanke-Weg“ und „Silnerstraße“ eine Tempo-30-Zone angeordnet.

7.4. Vorbelastung des Plangebiets

7.4.1. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen (d.h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten) und kartierte Altlasten sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

7.4.2. Verkehrsbelastung

Südwestlich des Änderungsgebiets verläuft die Staatsstraße 2047 (Eichstätt-Aichach-Dachau) mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung DTV¹²₂₀₁₀ von 12.872 Kfz, davon 446 Schwerlastverkehr (SV) und einer Zunahme + 8,3 % gegenüber 2005. Von Norden wirken die Lärmimmissionen der „Dr.-Hiller-Straße“.

Im Rahmen der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro ab-consultans¹³ erstellt. Dabei wurde zugrunde gelegt, dass: *„Da sich bereits vor dieser Untersuchung herausstellte, dass eine flächendeckende Senkung der Lärmimmissionen auf das Niveau der Orientierungswerte der DIN 18005 oder das 4 dB(A) höhere Niveau der 16. BImSchV unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Aspekten nicht erreichbar ist, war die Aufgabe dieser Untersuchung, Möglichkeiten zu erarbeiten um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten und somit eine Abwägbarkeit des Bebauungsplanes zu erreichen.“*

So sind als „Zielvorgaben der Schallschutz-Maßnahmen vorgesehen:

- *„Die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tagzeitraum sollen innerhalb des Gebietes im Außenwohnbereich des Erdgeschosses überwiegend eingehalten werden.*
- *An den der Staatsstraße nicht direkt zugewandten Gebäudeseiten und den durch die Lärmschutzeinrichtung geschützten Bereichen sind die Lärmimmissionen auf einen Wert zu begrenzen, der eine Gesundheitsgefährdung der Bewohner ausschließt.*
- *An den verkehrsabgewandten Gebäudeseiten sollen lediglich die Nacht-Richtwerte überschritten werden. Die Überschreitung ist auf einen Wert zu begrenzen, der eine Gesundheitsgefährdung der Bewohner ausschließt.*
- *Durch eine öffentlich-rechtliche Regelung ist zu gewährleisten, dass ein Innenpegel in Schlafräumen und Kinderzimmern von maximal 30 dB(A) erreicht wird (Festsetzung baulicher und sonstiger technischer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (BauGB § 9 (1) Nr. 24)). Dies ist durch geeignete Lüftungs- und Klimatisierungskonzepte oder mit angemessenen Fensterkonstruktionen zu erzielen.*

¹² Zählstelle 77349410

¹³ Schalltechnische Untersuchung der Großen Kreisstadt Dachau - Bericht Nr. 1P_085_04_2012 vom 15.10.2012

Aus den untersuchten Varianten des aktiven Lärmschutzes hat unser Ingenieurbüro ein Konzept ausgewählt, das den oben genannten Zielen entspricht, wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt sowie die zeitliche Realisierbarkeit des Vorhabens begünstigt.“

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde eine Variantenprüfung angeregt, die vom Ingenieurbüro ab-consultans¹⁴ wie folgt bewertet wurde: „Eine entsprechend der bestehenden Bebauung von der Staatsstraße St 2047 abgerückte Bebauung mit aktivem Lärmschutz ist im Bebauungsplan Nr. 71/94 „Ziegelstadeläcker“ vorgesehen. Die Verkehrslärmsituation dieser Variante wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan geprüft (u. a. Anlage 1.3 der schalltechnischen Untersuchung).

Wie vorstehend bereits erläutert, kann auch durch ein Abrücken der Bebauung in Verbindung mit einer Verlängerung des bestehenden Lärmschutzes keine flächendeckende Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 T1. Beiblatt 1 erreicht werden.“

7.4.3. 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 dar¹⁵.

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.

7.4.4. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiete

Durch Überplanung des festgesetzten Wohngebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben (die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz¹⁶) oder nach 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 Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie¹⁷ bzw. Vogelschutzrichtlinie¹⁸) durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner sieht das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan keine Umweltprüfung vor, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL¹⁹ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit **nicht** erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB).

7.4.5. 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 maximale Grundfläche bei ca. 1.306 m² (mit einer Erhöhung von +176 m² gegenüber einer bisher zulässigen Grundfläche von 1.130 m²) 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).

¹⁴ Schalltechnische Untersuchung der Großen Kreisstadt Dachau - Bericht Nr. 63_0 vom 11.02.2013

¹⁵ Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007), Beschluss durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007 – Mustererlass Punkt 2.1.2.1

¹⁶ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) 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)

¹⁷ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

¹⁸ Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

¹⁹ Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, ABl. EG Nr.LI 197 S. 30

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 § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Anhaltspunkte für einen engen sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängenden Bebauungsplan sind nicht gegeben.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind 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 m²/h gemäß der W 405²⁰ ausgegangen.

7.5.2. Müllentsorgung

Erfolgt zentral über den Landkreis Dachau, Abfallwirtschaftsbetrieb.

7.5.3. Glasfaserversorgung

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

7.5.4. Fernmeldeversorgung

Kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung²¹ ist mit bis zu 2 Mbit/s zu 95 % gegeben.

7.6. Grundzüge des planerischen Konzepts

7.6.1. Städtebauliches, grünordnerisches und verkehrliches Konzept

Mit den geplanten drei- bis fünfgeschossigen Baukörpern wird sowohl die Stadteinfahrt durch eine dominante Eckbetonung neu gestaltet, als auch zwischen den vorhandenen (bzw. in Bau befindlichen) östlichen und südlichen Gebäuden vermittelt, sodass die neuen Baukörper in das Stadtgefüge eingebunden werden. Durch den zur Staatsstraße hin durchgängigen Baukörper bzw. die Lärmschutzwandkombination wird für das bestehende Wohngebiet der Lärmschutz verbessert.

Das grünordnerische Konzept sieht die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild vor. Hierzu wird die bestehende straßenseitige Bepflanzung fortgeführt.

Das verkehrliche Konzept der Erschließung der Baufläche über die „Dr.-Hiller-Straße“ wird beibehalten. Auf die platzartige Aufweitung der Verkehrsfläche im Bereich „Silnerstraße/„Dr.-Georg-Hanke-Weg“ wird zugunsten eines Gehweges verzichtet. An der fußläufigen Durchlässigkeit vom „Dr.-Georg-Hanke-Weg“ zur Bushaltestelle „Breitenauer Weg“ wird nach wie vor festgehalten.

7.6.2. Niederschlagswasserkonzept

Für das Gebiet wurde eine zentrale Entwässerung gewählt. Dabei werden Häuser A bis D an den vorhandenen Regenwasserkanal in der „Dr.-Hiller-Straße“ angebunden und die Häuser E und F an den vorhandenen Mischwasserkanal im „Dr.-Gerhard-Hanke-Weg“ bzw. „Silnerstraße“. Dies wurde mit den Stadtwerken Dachau am 25.10.2012 vorabgestimmt.

7.6.3. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind 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.

²⁰ DVGW (1978): Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches

²¹ Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas



Abb. 4: Konzept für die Feuerwehranfahrt mit parallelen Aufstellflächen (hellrot)

Bauordnungsrechtliche Anforderungen für die Bauwerke werden im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren geprüft bzw. nachgewiesen. Hierzu wurde das Konzept und mögliche Feuerwehraufstellfläche am 07.02.2013, zwischen Vorhabenträger, Stadt Dachau und dem Stadtbrandinspektor abgestimmt.

7.7. Festsetzungen und Hinweise

7.7.1. Vorgehen

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt durch ein eigenständiges Planwerk. Dieses baut auf den Regelungsinhalt des bisherigen Bebauungsplans auf. So wird im Wesentlichen auf den Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches (BauGB), die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) zurückgegriffen.

7.7.2. Vorhaben- und Erschließungsplan

Auf einen selbstständigen Vorhaben- und Erschließungsplan wird verzichtet, so ist der Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Bebauungsplanurkunde identisch bzw. ein sog. „vertragsbezogener“ Bebauungsplan.

7.7.3. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, dies ermöglicht eine Wohnnutzung mit einer Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störender Handwerksbetriebe. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

7.7.4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (GR), Geschossfläche (GF), Zahl der Vollgeschosse (Z) und die Höhe der baulichen Anlage (H) bestimmt.

Beim Maß der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete (§ 17 BauNVO) mit GR (rechnerisch eine GRZ von 0,4) und GF (rechnerisch eine GFZ 1,2) festgesetzt.

Um 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 sind. So erhöht sich die bisherige Geschossfläche um die Fläche der Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände.

Durch das Vorhaben muss die gesetzliche Kappungsgrenze (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) mit einer GRZ 0,60 weiter überschritten werden. So wird eine Überschreitung bis zu einer GR (rechnerisch GRZ von 0,75) festgelegt. Diese Überschreitung ist notwendig um die notwendigen Tiefgaragenstellplätze, Zufahrten und Gehwege unterzubringen.

Aufgrund der Grundstücksteilungen, insbesondere bei den Reihenhäusern, kommt es dazu, dass die Grundstücke vollständig unterbaut werden (100 %). Dies ist hinnehmbar, da in der Gesamtschau des Baulandes die maximale Versiegelung von 75 % eingehalten wird.

Die Überschreitung wird durch die Dachflächen, die extensiv begrünt werden müssen ausgeglichen. Durch diese Festsetzung werden sowohl die Auswirkungen der Versiegelung auf die Regenrückhaltefunktion und den Oberflächenabfluss als auch auf das Kleinklima und das Landschaftsbild minimiert und die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage (H), die durch Festlegung der traufseitigen Außenwandhöhe (AWH) erfolgt, setzt die räumliche Dimension des städtebaulichen Konzeptes um. Um Rettungswege auch über Dach führen zu können wird eine entsprechende Regelung für deren Überschreitung mit aufgenommen.

7.7.5. Bauweise, über- und unterbaubare Grundstücksfläche

Nachdem in der Hochbauplanung, neben dem Geschosswohnungsbau, auch die Errichtung von 6 Reihenhäusern (im Bereich der Gebäude E und F) vorgesehen ist, bedarf es einer entsprechenden Regelung der Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf Grundlage des Vorentwurfes der Eingabeplanung festgelegt und beinhalten baukörperähnliche Festsetzungen. Wegen der baukörperähnlichen Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Überschreitungsregelungen für größere Dachüberstände und Hauseingänge bestimmt. Für Balkone werden eigenständige Bauräume definiert, in denen maximal zwei Balkone, auch übereinander zulässig sind. Die zulässige Breite ergibt einen Anteil von unter 50 % der gesamten Fassadenlänge. Für die unterbaubaren Grundstücksflächen werden die Flächen für die Tiefgaragen und die Lage der Tiefgaragenzufahrt festgesetzt. So erfolgt die Anbindung der Tiefgarage von der „Dr.-Hiller.Straße“ aus, um den Verkehr nicht in das Quartier der „Dr.-Gerhard-Hanke-Weges“ und „Silnerstraße“ zu ziehen. Aufgrund der Verkehrsbelastung sowohl aus der Tiefgarage (ca. 44 Stellplätze) als auch der Verkehrsbedeutung des „Dr.-Gerhard-Hanke-Weges“ als Anliegerstraße sind keine erhöhten verkehrstechnischen Risiken zu befürchten.

7.7.6. Höhenlage

Um die Einbindung in den Ortsrand zu erhalten, werden die Höhen der traufseitigen Außenwände auf ein Niveau (498,4 m ü.NN) festgelegt. Diese bestimmt sich aus dem im Vorhaben geplanten Oberkante Fertigfußboden (z.Z. bei Haus A, B, C mit 498,23 m ü.NN und Haus D, E, F mit 498,33 m ü.NN) und legt ein einheitliches Bezugssystem fest. Gegenüber des vorhandenen Geländes liegt diese Ebene um bis ca. 0,24 m darüber bzw. bis zu ca. 0,28 m darunter, im Bereich der Hochbaumaßnahme.

7.7.7. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und der baulichen Anlagen (wie Dachform, Einfriedigung und Abgrabungen) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum.

Um eine optische Öffnung zur „Augsburger Straße“ zu erhalten wird festgelegt, dass die Lärmschutzwand transparent (bis auf die versetzte Wand des Durchgangsbauwerkes) gestaltet wird. Gleiches gilt für die Pfosten-Riegel-Glas-Fassade des Zwischenbaus zwischen Haus C und D.

7.7.8. Immissionsschutz

Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde ein Schalltechnisches Fachgutachten durch das Ingenieurbüro Möhler und Partner²², erstellt, dass entlang der Staatsstraße 2047 (äußere Augsburgische Straße) Lärmschutzmaßnahmen forderte, die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Niederschlag gefunden haben.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro ab-consultans²³ erstellt. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

„Da sich bereits vor dieser Untersuchung herausstellte, dass eine flächendeckende Senkung der Lärmimmissionen auf das Niveau der Orientierungswerte der DIN 18005 oder das 4 dB(A) höhere Niveau der 16. BImSchV unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Aspekten nicht erreichbar ist, war die Aufgabe dieser Untersuchung, Möglichkeiten zu erarbeiten um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten und somit eine Abwägbarkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu erreichen.“

²² Bericht Nr. 339. FEH vom Februar 1995

²³ Schalltechnische Untersuchung der Großen Kreisstadt Dachau - Bericht Nr. 1P_085_04_2012 vom 15.10.2012

„Aufgrund der Lärmimmissionssituation im künftigen Bebauungsplangebiet ergibt sich für die Bewältigung der Lärmproblematik die Erfordernis, die Lärmemissionen durch die Staatsstraße St 2047 abzuschirmen, da es notwendig ist, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplanes gerecht zu werden.“

So enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum:

– Aktiven Lärmschutz

„Zur Abschirmung der Straßenverkehrslärmimmissionen wurde eine Lärmschutzwand entlang der Staatsstraße St 2047 vorgesehen. Diese Maßnahmen schirmen im Westen des Bebauungsplangebietes die Straßenverkehrslärmimmissionen soweit ab, dass eine Orientierung der Haupträume zur ruhigen Gebäudeseite möglich ist.“

Die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen stellen im geschützten Bereich sicher, dass die Straßenverkehrslärm-Immissionen tagsüber im Außenwohnbereich des Erdgeschosses die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschreiten (maximaler Beurteilungspegel: $L_r = 55 \text{ dB(A)}$). An den durch die Lärmschutzwand geschützten Bereichen ergeben sich keine gesundheitsgefährdenden Lärmpegel.

An der dem Straßenverkehrslärm zugewandten Fassade der Bebauung entsteht maximal der Lärmpegelbereich IV der DIN 4109. Innerhalb des Gebietes ist der Lärmpegelbereich I bis III festzustellen. Diese Werte zeigen, dass die im allgemeinen Wohngebiet für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm übliche Isolierverglasung den gewünschten Zweck erfüllt. Die Erholungsfunktion in den vorgelagerten Gärten innerhalb des Gebietes ist im zentralen Bereich gewährleistet, da hier der Orientierungswert von 55 dB(A) der DIN 18005-1, Beiblatt 1 eingehalten bzw. deutlich unterschritten wird.

– Passiven Lärmschutz

„Da mit den Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes die Lärmimmissionen nicht flächendeckend auf das Niveau der DIN 18005-1, Beiblatt 1 oder der Verkehrslärmschutzverordnung reduziert werden können, sind für diejenigen Wohneinheiten für die auch keine Orientierung zu einer ruhigen Fassade möglich ist passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster o. vgl. in Verbindung mit geeigneten Lüftungseinrichtungen) notwendig.“

Dabei verkennt die Stadt nicht die Belange der gesunden Wohnverhältnisse und ist sich der Überschreitung der Orientierungswerte bewusst.

Sie sieht in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes eine vorhandene Sondersituation, mit der:

- Schaffung einer städtebaulichen markanten Eingangssituation (im Vergleich zu der gegenüberliegenden vorhandenen Wand-/Wallsituation entlang der Augsburgs Straße),
- Verbesserung der Schallsituation gegenüber der bisherigen zulässigen Bebauung,
- Verbesserung des Schutzes der Bewohner im östlichen Bauquartier durch Schließung des Eckes der „Schallschutzbebauung“ und
- Berücksichtigung des Belanges des Eigentums (insbesondere des vorhanden Baurechts).

Nachdem, durch die festgesetzten Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz, ein gerechter Ausgleich geschaffen wird, hält die Stadt an der Planung fest.

7.7.9. Abstandsflächen

Bei den Abstandsflächen werden, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, die bauplanungsrechtlichen Anforderungen (Baugrenzen) vorangestellt.

Aufgrund der Überprüfung der Abstandsregelungen nach der Bayerischen Bauordnung für Wohngebiete (1 H mind. 3 m bzw. das Schmalseitenprivileg) können in Teilbereichen die Abstandsflächen nicht eingehalten werden:

Zulässige Bebauung	Externe Abstandsflächenunterschreitung	Bewertung
Haus C AWH 15,1 m => WH 15,3 m Haus B teilweise Haus A AWH 12,2 m => WH 12,2 m	Nach Norden Überschreitung der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche der „Dr.-Hiller-Straße“ um eine Tiefe von bis zu 4,6 m und eine Länge von 7,9 m bzw. eine Tiefe von bis zu 1,6 m und eine Länge von 12,7 m eine Tiefe von bis zu 1,8 m und eine Länge von 15,6 m.	Dies ist der Schaffung der markanten Ecksituation und der damit verbundenen Lärmschutzbebauung geschuldet, nachdem weder durch einen Bebauungsplan noch durch den Flächennutzungsplan eine Bebauung der nördlichen Außenbereichsfläche vorgesehen ist.

Haus F AWH 9,4 m => WH 9,6 m	Nach Südosten Überschreitung der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche der „Silnerstraße“ um eine Tiefe von bis zu 0,3 m auf einer Länge von 0,8 m.	Diese marginale Überschreitung ist der Verbreiterung der Verkehrsfläche durch einen 2,0 m breiten Gehweg und der gewollten „Planungsunschärfe“ geschuldet.
Durch die Überschreitungen sind keine Auswirkungen auf den Nachbarschutz, den Sozialfrieden, die Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen und den vorbeugenden Brandschutz zu befürchten.		
Zulässige Bebauung	Interne Abstandsflächenunterschreitung	Bewertung
Haus C AWH 15,1 m => WH 15,3 m Haus B AWH 12,2 m => WH 12,2 m	Zwischen den aneinanderggebauten Gebäuden des nördlichen Baukörpers ergibt sich ein Abstand von 5,4 m Breite auf 8,9 m Tiefe. Es bleibt ein Abstand von 0,19 H erhalten.	So bleibt zwischen den Gebäuden ein Abstand von 5,4 m erhalten. Dies wird auf Ebene der Hochbauplanung mit entsprechenden architektonischen Maßnahmen (z.B. Orientierung der Treppenhäuser bzw. Aufzüge bzw. Hauptbelichtungsfenster, Brandwand nach Osten, etc.) gelöst werden können.
Haus C AWH 15,1 m => WH 15,3 m Haus D AWH 12,2 m => WH 12,4 m	Zwischen den aneinanderggebauten Gebäuden des nördlichen und südlichen Baukörpers ergibt sich ein Abstand von 11,2 m Breite auf eine Tiefe von 4,4 m. Es bleibt ein Abstand von 0,56 H erhalten.	Diese Situation wird auch nicht durch die vorgelagerten Balkone mit 2,3 m wesentlich verschlechtert. Auswirkungen auf den Nachbarschutz, den Sozialfrieden, und den vorbeugenden Brandschutz sind nicht zu befürchten, da die Wohnungen nach Südosten orientiert sind.
Haus B teilw. A AWH 12,2 m => WH 12,4 m Haus E AWH 9,4 m => WH 9,6 m Haus F AWH 9,4 m => WH 9,6 m	Zwischen den aneinanderggebauten Gebäuden des nördlichen und südlichen Baukörpers ergibt sich ein Abstand von 8,4 m Breite auf eine Tiefe von 2,6 m und von 8,9 m Breite auf eine Tiefe von 1,1 m. Es bleibt ein Abstand von 0,88 H erhalten.	
Haus F AWH 9,4 m => WH 9,6 m	Nach Südosten Überschreitung der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche der „Silnerstraße“ um eine Tiefe von bis zu 0,3 m auf einer Länge von 0,8 m. Es bleibt ein Abstand von 0,73 H erhalten.	
Durch die Überschreitungen sind keine Auswirkungen auf den Nachbarschutz, den Sozialfrieden, die Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen und den vorbeugenden Brandschutz zu befürchten.		

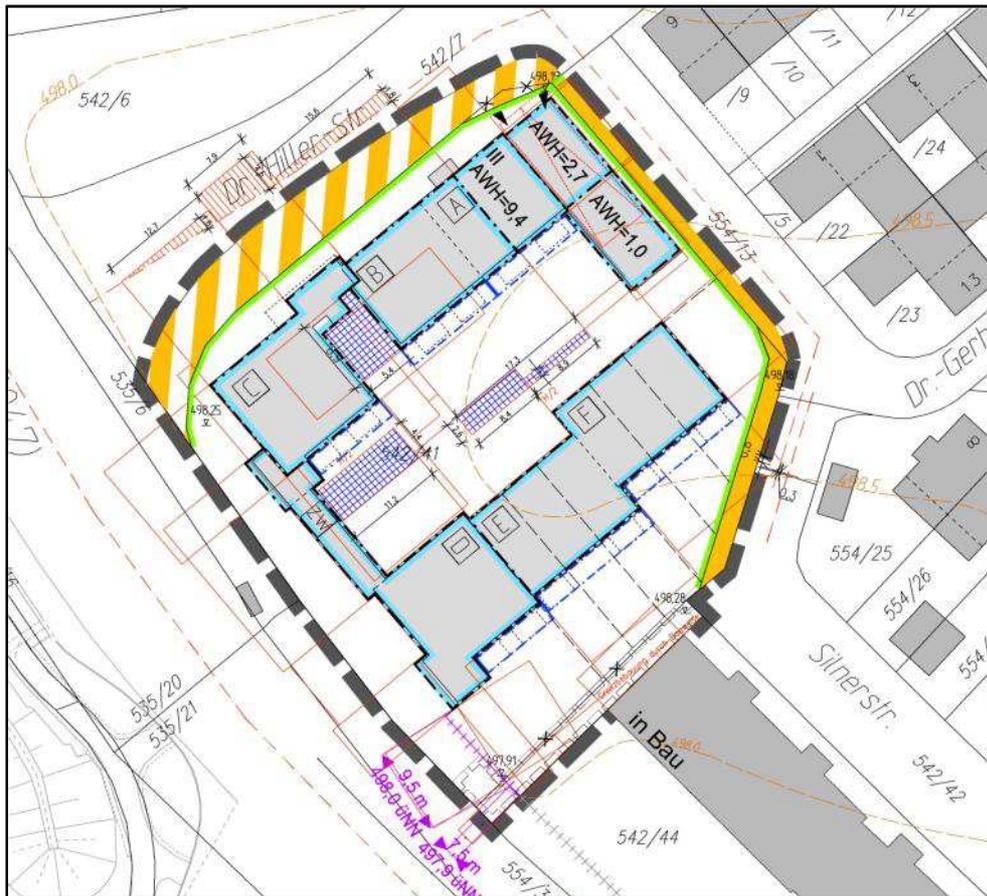


Abb. 5: Lage der Abstandsflächen nach BayBO aufgrund der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen, BRAUN: auf öffentlichen Flächen (über der Mitte), BLAU: Überlappungen

Durch die konsequente Ausrichtung nach Süden bzw. Südost bleibt eine ausreichende Belichtung 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. Besonnung

Trotz der zulässigen Überdeckung von Außenwänden, die in einem Winkel von mehr als 75° zueinanderstehen, ergeben sich für bis zu zwei Erdgeschosse (Haus B und Haus C) und eine Obergeschosswohnung (Haus C) der nördlichen Bauzeile Bedenken im Bezug auf die Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen. Da die Anforderungen der DIN 5034-1²⁴ (Diese fordert für Wohnungen in den Übergangsjahreszeiten 1 Stunde mögliche Besonnung am 17. Januar) nicht eingehalten werden können. Dies wird durch den transparent geplanten Verbindungsbau zwischen Haus C und Haus D ausgeglichen, sodass die geplanten Wohnungen belichtet werden können.



Abb. 6: 17. Januar 12:00

Abb. 7: 17. Januar 14:00

²⁴ **DIN 5034-1:** „Tageslicht in Innenräumen - Teil 1: Allgemeine Anforderungen“, Nr. 4.4, Ausgabe: 1999-10, Beuth Verlag Berlin

Ferner ist anzumerken, dass mit der Bauordnungsnovelle 2008 das bauordnungsrechtliche Verbot von „Nordwohnungen“²⁵ gekippt wurde und bei reinen „Nordwohnungen“ die Anforderungen an die DIN 5034-1 nicht eingehalten werden können.

7.7.11. Verkehrsfläche

Entlang der „Dr.-Hiller-Straße“ erfolgt die Beibehaltung des vorhandenen Gehweges. Im Bereich der „Silnerstraße“ wird ein Gehweg neu geschaffen.

Um die Bedürfnisse des Verkehrs (Leichtigkeit und Lockerheit) im Kreuzungsbereich zu gewährleisten und die Wohnruhe des Quartiers der „Silnerstraße“ nicht zu beeinträchtigen, wird der Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Zur Klarstellung werden weitere Ein- und Ausfahrten für nicht zulässig erklärt.

7.7.12. Geh- und Leitungsrecht

Um zwischen das Quartier östlich der „Silnerstraße“ an die Bushaltestelle anzubinden und die fußläufige Wegeverbindung zu unterstützen wird entlang des südlichen Geltungsbereichs ein Gehrecht festgesetzt. Um diese Verbindung auch in der Nachtzeit attraktiv zu beleuchten wird dieses zusätzlich mit einem Leitungsrecht festgesetzt.

7.7.13. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, die Einbindung in die vorhandene straßenbegleitende Begrünung zu gewährleisten und den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu verbessern. So binden die Begrünungsmaßnahmen den Baukörper in die Landschaft und Straßenraum ein. Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Erhöhung des Rückhaltevolumens des Niederschlagswassers und der Verzögerung der Abflussgeschwindigkeit.

Da unterirdische Leitungstrassen vorhanden sind, kann stellenweise der Schutzabstand von 2,5 m nicht eingehalten werden. Durch technische Schutzmaßnahmen, wie Trennwände aus Stahl, Beton oder wurzelfesten Kunststoffplanen, Schutzrohren und längs geteilten Schutzrohren, können die Bäume gepflanzt werden.

7.8. Auswirkungen

7.8.1. Auswirkungen

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

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 bis 2.320 m² (für Geschosswohnungsbau) ergibt sich eine Spielplatzfläche von insgesamt ca. bis 139 m² die auf dem Baugrundstück untergebracht werden kann.

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

7.8.2. Verkehrsentwicklung

Bei einer Worst-Case-Betrachtung des Verkehrs²⁶ unter Berücksichtigung der Anzahl der Wohnungen (26 Wo im Geschosswohnungsbau und 6 Wo in Reihenhäusern), Zahl der Nutzer, spezifische Wegehäufigkeit, dem MIV-Anteil²⁷ und des PKW-Besetzungsgrades²⁸ ergibt sich folgende Vergleichswerte der täglichen Verkehrsentwicklung:

- WA BISHER: **120 Pkw/d** ²⁹(36 Wo, 2,18 Ew/Wo, spezif. Wegehäufigkeit 3,8, MIV 52 %, PKW Besetzung 1,29)
 - WA NEU **106 Pkw/d** (32 Wo, 2,18 Ew/Wo, spezif. Wegehäufigkeit 3,8, MIV 52 %, PKW Besetzung 1,29)
- 14 PKW/d => -11,7 %.**

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

²⁵ Begründung LT Drs 15/7161 v. 15.01.2007 S.55: „Das Verbot von „Nordwohnungen“ in Art. 46 Abs. 3 Satz 2 a. F. ist - soweit die allgemeinen Belichtungsanforderungen an Aufenthaltsräume eingehalten werden - zu weitgehend und jedenfalls entbehrlich.“

²⁶ Dietmar Bosserhoff -Verfahren zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung - Tagungsband AMUS 2000 - Stadt Region Land - Heft 69

²⁷ **MIV:** Motorisierter Individualverkehr

²⁸ Kennwerte der für die Stadt Dachau typischen spezifischen Wegehäufigkeit, MIV-Anteil und spezifischem PKW-Besetzungsgrad aus GEVAS: „Mobilitätsbefragung und Verkehrsmodellberechnung“, Stand 02-2010

²⁹ Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 80 m² je Wohnung (www.statistik.bayern.de vom 31.12.2011) ergibt sich eine Geschossfläche von ca. 100 m² je Wohnung bei der gemittelten Geschossfläche 3.565 m²

- Bisher **12 Pkw/Spitzenstunde**
- Neu: **11 Pkw/Spitzenstunde**
- 1 Pkw/Spitzenstunde

Die Reduzierung 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.

7.8.3. Immissionsschutz

Für die bestehende Bebauung nordöstlich des Geltungsbereichs ergibt sich nach der Bebauung eine Verbesserung der Lärm-Immissionssituation. So führt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros ab-consultants³⁰ wie folgt aus:

„Aus der Summation über die einzelnen Pegeländerungen ergibt sich eine Verringerung von 21 dB tagsüber und von 28 dB nachts.“

7.8.4. Flächenverteilung

Art	Fläche	Verteilung
Brachfläche	ca. 3.440 m ²	93,5%
Straßenverkehrsfläche	ca. 160 m ²	4,3%
Straßenbegleitgrün	ca. 80 m ²	2,2%
Geltungsbereich	ca. 3.680 m²	100,0%

Tab. 1: Bestand Nutzung – Flächenverteilung

Art	Fläche	Verteilung
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 3.020 m ²	82,1%
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 660 m ²	17,9%
Geltungsbereich	ca. 3.680 m²	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 1.130 m ²	GRZ = 0,37
Grundflächen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 565 m ²	50 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 1.695 m²	GRZ(§19IV) = 0,56
Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)	GF 3.233 m ²	GFZ = 1,07
Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO zzgl. Dach)	GF 3.896 m ²	GFZ = 1,29
Straßenverkehrsfläche	ca. 660 m ²	17,9%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 2.355 m²	64,0%

Tab. 2: Bauliche Nutzung – Flächenverteilung nach Bebauungsplan Nr. 71/94

Art	Fläche	Verteilung
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 3.265 m ²	88,7%
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 415 m ²	11,3%
Geltungsbereich	ca. 3.680 m²	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 1.306 m ²	GRZ = 0,40
Grundflächen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 1.145 m ²	88 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 2.449 m²	GRZ(§19IV) = 0,75
Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)	GF 3.918 m ²	GFZ = 1,20
Straßenverkehrsfläche	ca. 415 m ²	11,3%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 2.864 m²	77,8%

Tab. 3: Bauliche Nutzung – Flächenverteilung nach dem Bebauungsplan Nr. 158/12

7.8.5. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die erforderlichen Grundstücksgeschäfte werden im Rahmen des Durchführungsvertrages übertragen werden.

³⁰ Schalltechnische Untersuchung der Großen Kreisstadt Dachau - Bericht Nr. 1P_085_04_2012 vom 15.10.2012 Ziffer 6.1 Aktiver Lärmschutz letzter Absatz Seite 15

Lagebezeichnung	Art	Größe
Fl.-Nr.542/41	Nördlich im Bereich der TGa-Zufahrt Öffentliche Verkehrsfläche Bisher Überteerung als Gehweg	ca. 8 m ² ca. 11,3 m Breite ca. 1,6 m Tiefe
	Südöstlich, westlich der Mündung „Silnerstraße“ in die „Dr.-Georg-Hanke- Straße“ Öffentliche Verkehrsfläche Bisher als öffentliche Verkehrsfläche (ca. 52 m ²) festgesetzt.	ca. 55 m ² ca. 26,9 m Breite ca. 2,0 m Tiefe
Hierdurch werden die Flächen dem Eigentum entzogen. Dieser Eingriff begründet keine Entschädigung (§ 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB), da es sich um einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Hierzu werden im Durchführungsvertrag Regelungen getroffen.		
Fl.-Nr. 542/41 bzw. 542/44	Südlich als Verbindung zwischen der „Silnerstraße“ zur „Augsburger Straße“ Geh- und Leitungsrecht Dient der Verbindung des östlichen Bauquartiers mit der Bushaltestelle. Die bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan (ca. 112 m ²) festgesetzt wurde.	ca. 114 m ² ca. 33,1 lfm x 3,0 m/6,4 m
Hierdurch wird das Eigentum beschränkt. Diese Fläche begründet keinen Anspruch auf Entschädigung (§ 41 Abs. 1 BauGB), da es sich um einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Hierzu werden im Durchführungsvertrag Regelungen getroffen.		

7.8.6. Durchführungsvertrag

Im Zuge des Durchführungsvertrages verpflichten sich die Vorhabenträger zur:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb einer festgelegten Frist,
- Abtretung der Wegefläche (öffentliche Straßenverkehrsfläche),
- Belastung mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Stadt Dachau
- und Regelung über zulässige Nutzungen.

7.8.7. Haftungsausschluss

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Stadt noch der mit der Durchführung des Bebauungsplanes beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

7.8.8. Belange des Klimaschutzes

Wichtiges Handlungsziel einer nachhaltigen, Klima schonenden und zukunftsorientierten Stadtentwicklung ist insbesondere die:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte, hier Stadtgebiet Dachau,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung und
- Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr.
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung) und
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen.

Allerdings können aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und der örtlichen Standortbedingungen folgende Punkte nicht umgesetzt werden:

- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume,
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung),
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen und
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen und Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze.

Um bei der Errichtung, Gestaltung und Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele des Bauwerbers:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz,
- umfassende technische Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz) und
- der Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen).