

Stadt Dachau Große  
Kreisstadt

# BEBAUUNGSPLAN NR. 23/78

an der Josef Effner Straße in Dachau-Süd

Plan 1

Maßstab 1:500

(weitere Bestandteile: -Begründung zum Bebauungsplan  
-Plan 2 Grünordnungsplan  
-Begründung zum Grünordnungsplan)

Planungsgemeinschaft

Josef Karg

Dipl.-Ing. Architekt BDA

Hubert Schraud

Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Architekt SRL

Pestalozzistraße 46 8000 München 5

14.88  
2

Dachau im Februar 1979

Stadtbauamt

Weber **gez.**

Stadtbaumeister

Stadt Dachau

**gez.**

Dr. Reitmeier

Oberbürgermeister

GRUNDKARTE:

Vermessungsamt Dachau

gefertigt: Etterer, Viereggs 9.11.78

geprüft: Kiener

VB Nr. 1877/78

Dachau, den 15.11.1978

*u. v. B. K.*

( Bartsch )

Die öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 2a Abs. 2 BBauG wurde vom 3.7.1978 mit 21.7.1978 durchgeführt.

Dachau, 28.7.78

gez.

Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 30.3.1979 mit 30.4.1979 öffentlich ausgelegt.

Dachau, 16.5.79

gez.

Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister

VERFAHRENSHINWEISE

Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrats vom 12.6.1979\* den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Dachau, 30.7.80

gez.

Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister

\* und 15.7.80

Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 18.2.80 Nr. 221/16102-DAH3-5 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Dachau, 29.9.80

gez.

Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister

Der genehmigte plan mit Begründung gemäß § 12 Satz 1 BBauG ab 1.8.80 zu je

sicht öffentlich

Die Genehmigung und die Auslegung sind

ortsüblich durch Veröffentli-

chungsblatt bekanntg

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsve

Bebauungs- ndung liegt z 1 BBauG ab dermanns Ein- ch aus.

g und die am 1.8.80

lich durch ng im Amts-

emacht worden.

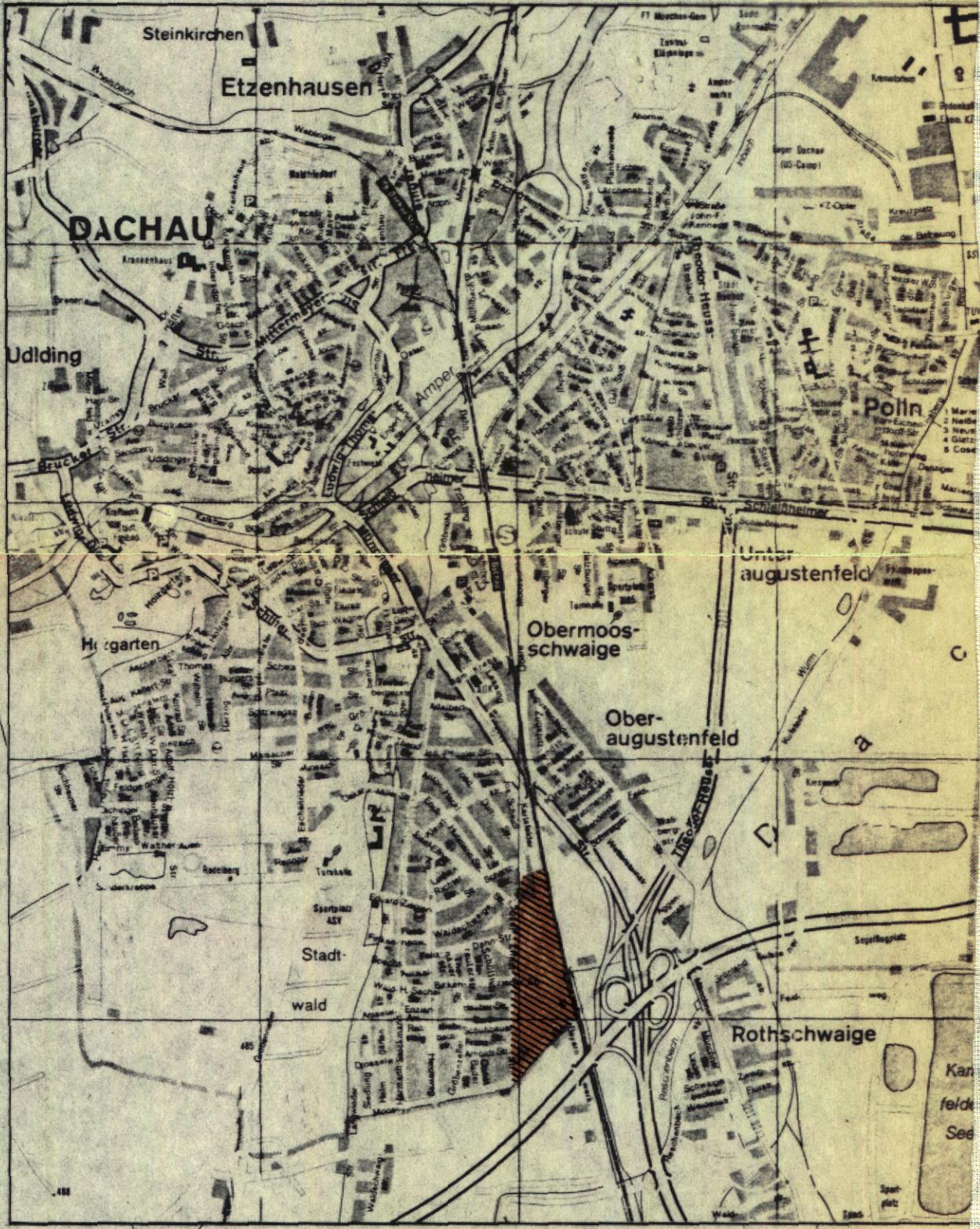
lan ist 2 Satz 3 rbindlich.

Dachau, 18.8.80

gez.

Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister

AGE IM STADTGEBIET



Die Stadt Dachau erläßt auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161), des Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1.10.1974 (GVBl. S. 513) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5.12.1973 (GVBl. S. 599) den

Bebauungsplan Nr. 23/78  
"An der Josef-Effner-Straße in Dachau-Süd"

für das Gebiet zwischen der Josef-Effner-Straße, der Bahnlinie München-Treuchtlingen, der Josef-Scheidl-Straße und der Moosstraße.  
als Satzung.

I. Schriftliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (§ 4 BauNVO). Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 Entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO können ausnahmsweise untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zugelassen werden, wenn ihr Umfang geringfügig ist, sie aus natürlichen Baustoffen bestehen und nicht verunstaltend im Sinne des Art. 11 BayBO wirken.
- 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die mit Baulinien und Baugrenzen gegebene Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die maximalen Nutzungswerte (GRZ und GFZ) pro baulicher Einheit bestimmt. Der Ausbau des Dachgeschosses bei Steildächern ist allgemein zulässig. Der Ausbau eines 2. Geschosses im Dachraum ist nicht zulässig.
- 1.4 Die mit Hausgaragen (HGa) bezeichneten Flächen im Erdgeschoß (Vollgeschoß) der Wohngebäude bleiben bei der Ermittlung der Geschoßflächen unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Ziff. 3 BauNVO).

2. Oberbaubare Grundstücksflächen

- 2.1 Soweit sich bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die nach Art. 6 und 7 BayBO zulässigen, werden diese, wenn städtebaulich vertretbar, ausdrücklich zugelassen. Dies gilt nur für die Erstbebauung, nicht für spätere Bauausführungen.
- 2.2 Soweit im Bebauungsplan Zusammenbauten und Grenzbebauungen vorgesehen sind, sind diese verbindlich.
- 2.3 Ziffer 2.1 und 2.2 gelten jedoch nur, wenn bestehende Grundstücksgrenzen nicht geändert, aber bei einer Grundstücksaufteilung die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grenzen für die Teilgrundstücke, sowie die im Bebauungsplan festgelegte Bebauung eingehalten werden.

2.4 Die Firstrichtung der vorgeschlagenen Baukörper ist verbindlich.

### 3. Höhenlage der baulichen Anlagen

3.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Wohngebäude wird auf maximal 1,05 m über Straßenoberkante festgesetzt.

3.2 Die Deckenoberfläche der Tiefgarage hat mindestens 0,60 m unter der Erdgeschoßfußbodenhöhe der Wohngebäude zu liegen. Die Erddeckung muß mindestens 0,60 m betragen und eine Baumbepflanzung aufnehmen können.

### 4. Stellplätze und Garagen

4.1 Die Berechnung der Stellplätze richtet sich nach den Richtzahlen für Kraftfahrzeugstellplätze gemäß der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 12.2.1978 Nr. B IV-9134-79.

4.2 Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Dies gilt nicht für die Gemeinbedarfsfläche "Evang.-Luth. Kirche". Im Falle von Hausgaragen - das sind Garagen im Erdgeschoß von Wohnhäusern - sind Lageverschiebungen der ausgewiesenen Garagenflächen innerhalb der jeweiligen Hausreihe zulässig.

### 5. Außere Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Die Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen. In den Fällen, bei denen die vorgeschlagenen Baukörper Walme oder Krüppelwalme zeigen, sind ausnahmsweise diese Dachformen auszuführen. Erdgeschossige Anbauten erhalten Pultdächer.

5.2 Dächer von Hauptgebäuden sind mit Neigungen von ca.  $41^{\circ}$  bis ca.  $48^{\circ}$  zulässig, wobei jeweils die Flächen eines Dachkörpers gleiche Neigungen aufweisen müssen. Dächer von erdgeschossigen Anbauten und Gemeinschaftsgaragen sind mit  $20^{\circ}$  Neigung auszuführen.

5.3 Es ist nur naturrote Ziegelpfannendeckung zulässig.

5.4 Dachüberstände, mit Ausnahme der ortsüglichen Kastengesimse, sind nicht zulässig.

5.5 Dachflächenfenster über 0,15 qm sind nicht zulässig. Bei Steildächern sind Gauben zulässig. Die senkrechte Ansichtsfläche einer Gaube ist mit 1,25 m Breite und 1,50 m Höhe begrenzt. Ausnahmen sind zulässig bei Gauben über Treppenhäusern. Gauben sollen mit einem Achsenabstand von mindestens 3,00 m untereinander und von mindestens 2,00 m zum Giebel oder Grat angeordnet werden. Bei  $20^{\circ}$  Dachneigung sind Dachfenster und Dachgauben nicht zulässig.

5.6 Außenwände sind zu verputzen und zu streichen. Spätere Anstricherneuerungen sind in Anlehnung an die Farbpalette des Erstanstriches unter Vermeidung greller und aus dem Rahmen der Gesamtanlage fallender Farbtöne vorzunehmen. Das gilt auch für die Außenseiten von Fenstern, Außentüren und -toren einschließlich der Garagentore. Fassadenverkleidungen aller Art sind unzulässig.

5.7 Die Gestaltungsvorschriften gelten nicht für die Gemeinbedarfsflächen "Evang.-

Luth. Kirche" und "Kath. Kindergarten".

5 .8 Werbeanlagen sind nicht zulässig.

6 . Gestaltung der Grün- und Freiflächen

Der Grünordnungsplan in der Fassung vom Februar 1979 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

7 . Versorgung und Entsorgung

7 .1 Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich gesicherten Raum unterzubringen.

7 .2 Freileitungen für elektrische Versorgung, Telefon usw. sind nicht gestattet, es sei denn, daß sie durch anderweitige gesetzliche Regelungen erlaubt sind.

7 .3 Für die Wohnbebauung der Grundstücke Fl.Nr. 1435/76 und 1435/77 ist insgesamt eine Fernseh-Rundfunkantenne als Gemeinschaftsanlage auszuführen. Für die Bebauung der restlichen Flächen sind Gemeinschaftsantennen pro Haus bzw. zusammenhängendem Hausblock auszuführen.

7 .4 Plätze für Abfallbehälter sind zusammenzufassen und - wenn nicht in Eigenheimen integriert - in geschlossenen Anlagen (Gemeinschaftsanlagen) unterzubringen. Diese Anlagen dürfen nicht mehr als 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein.

8 . Immissionsschutz an Gebäuden

8 .1 Bei den Gebäuden am Ostrand des Baugebietes sind Wohn- und Schlafräume an der lärmabgewandten Seite anzuordnen. In den der Bahnlinie zugewandten Dachflächen sind Fenster von Aufenthaltsräumen unzulässig.

8 .2 Fenster von Aufenthaltsräumen mit Sichtverbindung zur Lärmquelle haben Schallschutzklasse II gemäß VDI 2719 aufzuweisen.

I. Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise sind im untenstehenden Plan und im Grünordnungsplan enthalten.

II. Hinweis

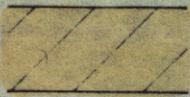
Auch bei Ausführung des im Plan festgesetzten Lärmschutzwalles ergeben sich nachts noch 11 dB (A) nach der Vornorm 18005 bzw. 6 dB (A) nach dem Normentwurf 18005 (April 76) Überschreitung der Richtwerte.

IV. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

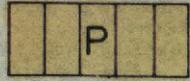
Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.

# PLANZEICHEN A) für die Festsetzungen

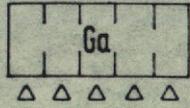
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
	Gemeinbedarfsflächen nach Festsetzung im Plan	
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	} Dachgeschoß-Ausbau zulässig, soweit kein weiteres Vollgeschöß (Art.2 Abs.5 BayBO)
≥II	Zahl der Vollgeschosse als Mindestgrenze	
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend	
III D	drittes Vollgeschöß liegt im Dachraum	
0.4	Grundflächenzahl	
	Geschoßflächenzahl	
	Baulinie	
	Baugrenze	
	offene Bauweise	
	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	
	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig	
g	geschlossene Bauweise	
	Firstrichtung	
	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	
		
	Sammelstraßen mit Verkehrsgrün (Flächenunterteilung nicht bindend)	
	öffentliche Wohnwege, befahrbar (Gestaltung siehe Grünordnungsplan)	



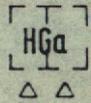
beschränkt öffentliche Wege und Plätze, nur für private Zufahrten und nur im Notfall befahrbar (Flächenunterteilung nicht bindend, Gestaltung siehe Grünordnungsplan)



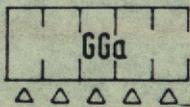
öffentliche Parkplätze



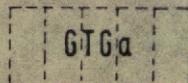
Garagen mit Zufahrt



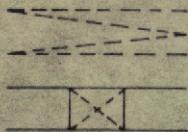
Hausgaragen = Garagen im Erdgeschoß von Wohnhäusern, mit Zufahrt



Gemeinschaftsgaragen mit Zufahrt



Gemeinschaftstiefgarage



Rampe überdacht und seitlich geschlossen



Durchgang



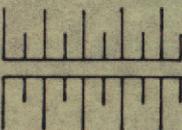
Trafostation



Gas-Regleranlage



Einrichtung zur Müllentsorgung



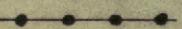
Lärmschutzwahl, Höhe ca. 4,5 m über Gleisanlage



öffentliche Grünanlage

KSP

Kinderspielplatz 6-12 Jahre



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

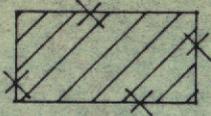
3.5

festsetzende Maßzahl

## B) für die Hinweise



bestehende Gebäude



abzubrechende Gebäude



Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksteilung



vorgeschlagene Baukörper mit  
Hauszugang

$\frac{1345}{77}$

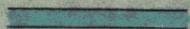
Flurstücksnummer



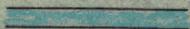
Bezeichnung der Teilgebiete

R43

Bezeichnung der Haustypen



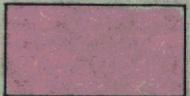
Graben - Bach



Wasseranlage

H

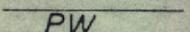
Bushaltestelle



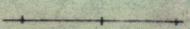
Flächen für Bahnanlagen



Schwelle Straße/Wohnweg



Privatweg



bestehende Wasserleitung

5

hinweisende Maßzahl

Ergänzt entsprechend dem  
Stadtratsbeschluß vom 12.6.1979

Korrigiert mit  
Stadtratsbeschluß vom 15.4.1980





Bebauungsplan Nr. 23/78  
"An der Josef-Effner-Straße in Dachau-Süd"

## B e g r ü n d u n g

### I. Zweck und Voraussetzungen der Bebauungsplanung

Das Gebiet liegt am südlichen Stadtrand Dachaus. Der zentrale, weitaus überwiegende Planbereich ist Grundeigentum der Stadt Dachau. Der Stadtrat hat beschlossen, hier Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen für förderungswürdige Dachauer Bürger im Erbbaurecht zu schaffen. Bauträger ist die "Gemeinnützige Wohnungsbau-gesellschaft mbH der Stadt Dachau".

Um die geplante städtebauliche Ordnung zu sichern und als Grundlage für die weiteren erforderlichen Maßnahmen ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans notwendig.

Der Plan bezieht einige Privatgrundstücke im Norden und Süden mit ein, um einen geordneten und harmonischen An-schluß an die bestehende Bebauung herzustellen.

Der gesamte, rund 12 Hektar große, fast unbebaute Be-reich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche aus-gewiesen. Ebenso entspricht der Bebauungsplan der von der Stadt beschlossenen Entwicklungsplanung. Die Inan-spruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche für die ausgewiesene Nutzung - nämlich für Wohnen - ist demnach gerechtfertigt. Auch in Hinsicht auf die Be-stimmung des Bundesbaugesetzes, einseitige Bevölkerungs-strukturen zu vermeiden, ist die Planung unbedenklich: Das Baugebiet rundet den Stadtteil Dachau-Süd ab, der bereits sehr vielfältige Wohn- und Bevölkerungsstrukturen aufweist.

### II. Städtebauliche Ziele der Bebauungsplanung

#### 1. Gestaltungskonzept

Ableitung aus den örtlichen Gegebenheiten:

- Strukturell weicher und maßstäblicher Übergang zur be-stehenden, von Wohnblöcken durchsetzten Siedlung und direktes Aufnehmen des anschließenden Straßennetzes, höhere Bebauung in Beziehung zur gegenüberliegenden Massierung an der Ecke Birkenrieder- und Josef-Effner-Straße.
- Deutlicher, geschlossener Stadtrand in Kontrast zur vorgesehenen Grünanlage, die den Übergang ins Dachauer Moos und den Abstand zur lärmverursachenden Bahnlinie schafft. "Stadt im Grünen".

- Fußweg - Längsachsen als Spazierwege aus dem Dachauer Moos kommend, auf die Stadtmitte orientiert.
- Transportieren typischer Bauformen, Gebäudegruppierungen und Bebauungsdichten der Stadt Dachau, typische Hausformen-Vielfalt.

Ableitung aus dem Wunsch nach hoher Wohnqualität, Vielfalt und Atmosphäre:

- Längsstraßen mit sehr unterschiedlichem Charakter, diese wiederum mit Querstraßen und Plätzen kontrastierend, angerartig aufgeweitete Mitte.
- Es kontrastieren ferner grüne, räumlich zusammenhängende Innen-Wohnhöfe östlich des mittleren Nord-Süd-Weges mit zeilenartigen Reihungen und Gartenhofhäusern im Westteil, sowie
- insgesamt das Innen und Außen sowohl der Kleinquartiere als auch der Gesamtheit der neuen Wohnsiedlung.
- Kleinmaßstäblichkeit, in der Regel nur zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoß.
- Verkehrsberuhigte Erschließung.

## 2. Festsetzungen

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA)

- weil - im Gegensatz zum reinen Wohngebiet - Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht ausgeschlossen sein sollen und
- weil eine Ausweisung als reines Wohngebiet mit noch höheren Schallschutz-Anforderungen verbunden wäre, denen - falls technisch überhaupt noch lösbar - nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht mehr entsprochen werden könnte.

Mit der Festsetzung von Baugrundstücken für den Gemeinbedarf werden die Erfordernisse berücksichtigt, die von der Evang.-Luth. Kirche und von der Kath. Kirche festgestellt wurden. Im Falle der Kath. Kirche handelt es sich um einen bereits bestehenden Kindergarten, der einer Gebäude- und Grundstückserweiterung, Errichtung eines Kinderhortes, bedarf.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Grundstücksfläche, die Zahl der Vollgeschosse und durch maximale Nutzungswerte (GRZ und GFZ) begrenzt bzw. bestimmt. Es überschreitet in manchen Fällen die Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO. Eine Überschreitung erscheint jedoch nach § 17 Abs. 10 BauNVO im Bebauungsplan vertretbar.

- durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen (freie Landschaft schließt an, Grünanlage und verkehrsberuhigte Erschließung geplant).
- Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Zulässigkeit des Dachgeschoßbaus über die angegebene Zahl der Vollgeschosse hinaus ist eine Konsequenz aus der festgesetzten steilen, für Dachau typischen Dachneigung. Es sollen damit auch spätere Wohnflächenerweiterungen ermöglicht werden.

## 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Engere Baulinien und Baugrenzen für die Teilgebiete A und B (1. Bauabschnitt) entsprechend den bereits vorliegenden Bauentwürfen. Großzügigere Festsetzungen für die übrigen Teilgebiete. Soweit Grundeigentum der Stadt Dachau wurden zwar auch für diese Teilgebiete bereits Typengrundrisse untersucht, um die Realisierbarkeit der vorgeschlagenen Baukörper-Vielfalt zu erkunden, es soll hier jedoch den eigentlichen Bauentwürfen noch ein gewisser Entwicklungsspielraum offengehalten werden. Um aber durch die großzügige Baugrenzenführung bedingt spätere Gebäudeerweiterungen und Anbauten möglichst zu vermeiden ist vorgesehen, unmittelbar nach der bauaufsichtlichen Genehmigung der Neubauten durch ein Bebauungsplanergänzungsverfahren die Baugrenzen möglichst eng an die Gebäude zu legen.

## 2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe von 1,05 m über Straßenoberkante ist mit dem hohen Grundwasserstand begründet. Die Errichtung von Kellergeschossen soll ohne besondere Abdichtungsmaßnahmen möglich sein.

## 2.4 Verkehr

Die verkehrliche Randlage erlaubt einen gemischten Verkehr ohne Trennung Auto - Fußgänger, wobei der Fußgänger Vortritt hat (Beispiele in Holland). Eine drastische Verlangsamung der Fahrgeschwindigkeit und die Aufforderung zu erhöhter Aufmerksamkeit sollen durch gezielte Maßnahmen, z.B. durch besondere Ausbildung der Pflasterung und Bepflanzung im Straßenraum, erreicht werden. Ein Durchgangsverkehr ist auch künftig nicht zu erwarten. Die Garagen sind meist im eigenen Haus, das heißt über das Gesamtgebiet verteilt, daher nirgends besondere verkehrerzeugende Punkte. Die niedrigen Geschwindigkeiten sowie die sehr niedrige Verkehrsdichte erlauben eine Reduzierung des Stauraums vor den Garagen.

In den Teilgebieten A - H entfallen auf die vorgeschlagenen 109 Eigenheime 156 Garagen, das sind durchschnittlich 1,43 Garagen je Eigenheim und auf die vorgeschlagenen 68 Eigentumswohnungen 80 Garagen, das sind je Wohnung ca. 1,20 Garagen.

In den Teilgebieten J und K wurde in der Regel jedem Wohnhaus die Möglichkeit einer Doppelgarage zugeordnet.

Für Besucher sind an der Josef-Effner-Straße 52 Parkplätze und vor dem Kindergarten 16 Parkplätze ausgewiesen.

Die Josef-Effner-Straße schließt das Baugebiet an das Verkehrsnetz an.

Zur Anbindung an das Netz der städtischen Buslinien und damit insbesondere zur Stadtmitte und zum S-Bahnhof sind an der Josef-Effner-Straße 2 Haltestellen vorgesehen.

## 2.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Da das Neubaugebiet sein eigenes, charakteristisches Gepräge erhalten soll, das eine Voraussetzung für die Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil darstellt, ist die Festsetzung einiger gestalterischer Gemeinsamkeiten erforderlich. Grundlage ist hier Art. 107 Abs. 4 BayBO.

## 2.6 Gestaltung der Grün- und Freiflächen

Der Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplans wird gesondert begründet. Er enthält auch die Festsetzungen für die Gestaltung der Verkehrsflächen sowie der Einfriedungen.

## 2.7 Immissionsschutz

Entsprechend einem speziellen Schallschutz-Gutachten vom Dezember 1978 der Gruppe Ingenieurbau Rudi Kulzer und Partner, München, und in Abstimmung mit dem Landratsamt wird der Lärmeinwirkung von der Bahnlinie wie folgt begegnet:

- Lärmschutzwall gegen Bahnkörper
- Bebauung niedrig (in der Regel II + DA und I + DA)
- Abrücken der Bebauung von der Schallquelle (große Grünanlage)
- Bebauungsrand möglichst geschlossen
- Aufenthaltsräume von der Schallquelle abgewendet (Orientierung nach Westen)

O.a. Schallschutzgutachten ist Bestandteil der Begründung.

Es ist später vorgesehen den Lärmschutzwall nach Süden bis zur B 471 fortzuführen, sowie die Fläche zwischen der B 471 und der Moosstraße zum Teil dicht aufzuforsten, um einen noch besseren Lärmschutz für das gesamte Wohnbaugebiet zu erreichen.

## III. Einwohner, Wohnungen und Nutzungen

Die Bebauung ermöglicht die Errichtung von  
ca. 80 Eigentumswohnungen und  
ca. 125 Eigenheimen

Bei einer Berechnungsgrundlage von 3,5 Einwohner pro Wohneinheit dürfte das Gebiet ca. 675 Einwohner aufnehmen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte Baugebiet einschließlich öffentlicher Grünanlagen = 0,21

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) für das gesamte Baugebiet einschließlich öffentlicher Grünanlagen = 0,43

Die GRZ für das gesamte Baugebiet ohne öffentliche Grünanlagen = 0,35

Die GFZ für das gesamte Baugebiet ohne öffentliche Grünanlagen = 0,72

Die GRZ max. innerhalb eines Bauquartieres = 0,50

Die GFZ max. innerhalb eines Bauquartieres = 1,10

Die GRZ max. auf dem Einzelgrundstück = 0,50

Die GFZ max. auf dem Einzelgrundstück = 0,85

Die Bebauung ergibt eine Bruttoeinwohnerdichte von ca. 68 Einwohner je ha Bruttowohnbaufläche und eine Nettoeinwohnerdichte von ca. 155 Einwohner je ha Nettowohnbaufläche

Die Bruttowohnbaufläche = 101.000 qm = 100 %  
(ohne Josef-Effner-, Moos-, Karlsfelderstraße und Bahngelände)

Die öffentl. Grünflächen = 34.400 qm = 34 %

Die öffentl. Verkehrsfl. = 23.100 qm = 23 %

Die Nettowohnbaufläche = 43.500 qm = 43 %

#### IV. Folgeeinrichtungen

Der Bedarf an notwendigem Kindergarten- und Schulraum auf kurzen Wegen in Dachau-Süd ist gesichert. Die Schulen können den Zuwachs ohne Erweiterungen aufnehmen. Der Kindergarten erhält zusätzlich noch einen Hort. die nächstgelegene Ladengruppe befindet sich im neuen Stadtteilzentrum Dachau-Süd unweit des Neubaugebietes.

#### V. Maßnahmen

Umlegungs- oder Enteignungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Da mit nachteiligen Auswirkungen im Sinne des § 13 a BBauG nicht zu rechnen ist, sind auch keine sozialen Maßnahmen erforderlich. Mit den Erschließungsmaßnahmen soll begonnen werden, sobald es der Stand der Planaufstellung erlaubt.

#### VI. Kosten (Überschlägige Ermittlung)

##### 1. Erstellung der baulichen Anlagen und Einrichtungen:

##### 1.1 Erschließung

Maßnahme	Gesamtkosten DM	Kosten- deckung	Bemerkungen
a) Öffentl. Straßen und Verkehrsgrün	2.731.000	90 % durch Anlieger 10 % durch die Stadt	einschl. Straßenent- wässerung u. Straßenbel.
b) Öffentl. Wege, Ver- kehrsgrün und Spiel- plätze innerhalb der Bauquartiere	120.000	Kosten der Herstellung u. des Unterhaltes werden durch die Anlieger übernommen	Baulast wird durch Vertrag auf die An- liegergemein- schaft über- tragen
c) Öffentl. Grün- flächen, Spiel- plätze und Wege	1.031.000	Kostenüber- nahme durch die Stadt	steht dem ge- samten Stadt- teil zur Ver- fügung
d) Immissionsschutz- damm	397.000	Kostenüber- nahme durch die Stadt	Schutz dient nicht nur der neuen Be- bauung
e) Kanalisation	1.113.000	Kosten werden durch Anlie- gerleistungen gedeckt	
f) Trinkwasserver- sorgung (Ver- sorgungsleitung und Hausanschluß- kosten)	430.000	Kosten werden durch Anlie- gerleistun- gen gedeckt	
g) Stromversorgung	498.000	Anteil Stadt- werke: 121.000 Anteil An- lieger: 377.000	einschließl. Trafo- stationen
	5.890.000 =====		

1.2 Anlagen für verwaltungstechnische, soziale, gesundheits-  
technische und kulturelle Einrichtungen:

Kinderhort; Errichtung durch die Caritas; Stadt stellt  
Grundstück zur Verfügung (Erbbaurecht); Kosten ca.  
350.000 DM.

Weitere Nachfolgelasten sind im Detail nicht erfaßbar, da  
diese von den vorhandenen Anlagen der Infrastruktur aufge-  
nommen werden können.

2. Instandsetzung und Unterhaltung der Anlagen und Einrichtun-  
gen (Überschlägig ermittelte Kosten pro Jahr, die durch die  
Stadt bzw. Stadtwerke aufzubringen sind.

2.1 Erschließung und Versorgung

a) Straßen- und Verkehrsgrün (einschl. Straßenbeleuchtung)	25.000,-- DM
b) öffentl. Grünflächen einschließ- lich Wege und Spielplätze (Flächen die durch Anliegergemein- schaften unterhalten werden nicht enthalten)	30.000,-- DM
c) Kanalisation	5.000,-- DM
d) Trinkwasserversorgung	2.500,-- DM
e) Stromversorgung	3.000,-- DM
<hr/>	
Gesamtsumme	65.000,-- DM =====

Schlußbemerkung:

Die Bebauung des Gebietes auf den städtischen Grundstücken soll bereits 1979 begonnen (Bauabschnitt I/nördlicher Teil) und in wenigen Jahren durchgeführt werden. Die Baumaßnahme übernimmt der städtische Bauträger. Auch auf den nördlich und südlich des städtischen Grundstückes liegenden privaten Grundstücken wird die Bebauung bald verwirklicht werden.

Die Wohnbebauung wird im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues durchgeführt. Der wünschenswerten Eigentumsbildung wird mit der Errichtung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen weitgehendst Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan wurde durch die Architekten Josef Karg und Hubert Schraud, München, und der Grünordnungsplan durch die Grün- und Freiraumplanung (Arch. R. Dettling, V. Dettling und R. Wirthensohn), Finsing, in Abstimmung mit der Stadt Dachau gefertigt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden gemäß § 2 Abs. 5 und § 2 a Abs. 6 BBauG die Träger öffentlicher Belange, soweit für das Wohngebiet notwendig, beteiligt und die Regierung von Oberbayern gehört.

Den Anregungen und Bedenken der Beteiligten wurde, soweit nach Meinung der Stadt ortsplanerisch vertretbar, Rechnung getragen.

  
13.3.79

## GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Schäffliche Festsetzungen1. Bepflanzung und Begrünung, Grüntypen/Grünelemente

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23/78 sind nachstehende Gehölze und Grüntypen bzw. Grünelemente zu pflanzen und zu erhalten. Im Grünordnungsplan eingetragene Bäume und flächenhafte Anpflanzungen sind im dargestellten Charakter und der Abstufungsdichte, Struktur und Anzahl der Bepflanzung verbindlich.

1.2 Bepflanzung und Begrünung der "Öffentlichen Grünflächen - Strassenbegleitgrün" im Bereich der Josef-Effner-Strasse

- a) Grossbäume Westabschnitt:  
Betula verrucosa - Birke  
als Fortsetzung der vorgegebenen Baumreihe
- b) Kleinkronige Strassenbäume Ostabschnitt:  
Crataegus carrierei - Weissdorn  
Acer plat. "Globosum" - Kugelahorn  
Acer rubrum - Rotahorn  
Robinia pseudoac. "Umbraculifera" - Kugelakazie  
Sorbus intermedia - Mehlbeere  
Sorbus decora - Vogelbeere

im Ostbereich der Josef-Effner-Strasse sind von den genannten Alternativarten mindestens 90% in einer Art zu pflanzen

- c) Flächengrün:  
Rasenflächen

1.3 Öffentliche Wohnwege, befahrbar

- a) Grossbäume:  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Aesculus carnea - Rosskastanie(rot)  
Betula verrucosa - Birke  
Ginkgo biloba - Fächerblattbaum  
Gleditsia triacanthos - Christusbäumchen  
Platanus acerifolia - Platane  
Quercus pedunculata - Eiche  
Quercus ped. "Fastigiata" - Säuleneiche  
Robinia pseudoac. "Bessoniana" - Akazie  
Tilia cordata - Winterlinde
- b) Mittlere- kleinkronige Bäume:  
Acer plat. "Globosum" - Kugelahorn  
Acer rubrum - Rotahorn  
Carpinus bet. "Fastigiata" - Pyramidenhainbuche  
Crataegus carrierei - Weissdorn  
Malus floribunda - Zierapfel  
Prunus avium "Plena" - Blütenkirsche  
Prunus serr. "Kanzan" - Nelkenkirsche

Prunus serr. "Shirofugen"	- Blütenkirsche
Sorbus aria "Magnifica"	- Mehlbeere
Sorbus intermedia	- Mehlbeere
Sorbus vilmorinii	- Mehlbeere

Innerhalb überschaubarer Abschnitte mit Längen von ca. 40 - 100 m werden gleiche Charakterarten festgesetzt, die einen prozentualen Anteil von mehr als 50% bei den mittleren und kleinkronigen Bäumen bzw. 100% bei den Grossbäumen haben.

Reihungen (gleicher Abstand von Grenzlinien) sind unbedingt zu vermeiden. Die Bäume stehen teilweise in der Belagsfläche. Für ihre Wasser-Luft-Nährstoffversorgung sind Baumscheiben in ausreichender Abmessung vorzusehen.

Gestaltung der Baumscheiben:

Pflasterung mit Rasen- oder Moosfuge (Granit- oder Betonpflaster), Fugenbreite mindestens 3 cm, höchstens 5 cm, alternativ Beton- oder Metallfertigteile.

Die Bäume sind gegen Anfahren durch KFZ und sonstige Beschädigungen zu schützen. Vorzusehen ist entweder direkter Stammschutz in Metallkonstruktion oder Pollerschutz (Beton/Granit) in einem Abstand von mehr als 50 cm vom Stamm.

#### 1.4 Beschränkt öffentliche Wege und Plätze (nicht befahrbar)

- a) Grossbäume:  
wie 1.3
- b) Mittlere - kleinkronige Bäume:  
wie 1.3

Die Plätze sind mit dominanten Arten (80% - Anteil einer Kleinbaumart,

100% - Anteil einer Grossbaumart) auszustatten. Reihungen bzw. regelmässige Baumstellungen sind erlaubt; Baumscheiben wie 1.3, jedoch kein Stammschutz.

- c) An Gemeinschaftsgaragen sind zu pflanzen (1 Stück/3 lfm):  
selbstklimmende Pflanzen:
 

Hedera helix	- Efeu
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Parth. quinqu. engelmannii	- Wilder Wein
Parth. tricuspidata "Veitchii"	- Selbstklimmer

 Söhlingpflanzen (mit Rankhilfen, Drahten o.ä.), (1 Stück/5 lfm):
 

Clematis montana rubens	- Anemonenwaldrebe
Lonicera i. S.	- Geissblatt
Rosa i. S.	- Kletterrosen

#### 1.5 Private Grünflächen (Vorgärten)

##### 1.5.1 Vorgartentyp I

angrenzend an das öffentliche Grün/Erholungs- und Freizeitgrün

- a) Grossbäume:
 

Betula verrucosa	- Birke
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus pedunculata	- Eiche
- b) Mittlere - kleinkronige Bäume:
 

Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus carrierei	- Weissdorn
Sorbus i. S.	- Mehlbeeren

- c) Ansen, Wälder und Schlingpflanzen zu pflanzen (s. 1.4c)
- d) Fassaden sind partiell zu begrünen (Rankhilfen), Arten (s. 1.4c)
- e) Einfriedungen sind nicht vorzusehen, Höhendifferenzierung des Grün/Vorgarten max. - 5 cm
- f) Garagenzufahrten sind wo möglich zu begrünen, Pflasterrasen (Beton- oder Natursteinpflaster) mit Rasenfuge von 4 cm oder Moosfuge (2 cm)
- g) Sonstige Flächen mit Ausnahme der reinen Zugänge sind zu begrünen, Pflasterrasen mit Rasenfuge oder Moosfuge (s. 1.5.1 f) oder reine Rasenflächen
- h) Im privaten Vorgartenbereich können mobile Pflanzelemente gestellt werden (Tröge, Gelasse), Beete werden jedoch ausdrücklich ausgeschlossen, desgleichen andere, nicht unter 1.5.1 genannte Begrünungsmaßnahmen

### 1.5.2 Vorgartentyp II

angrenzend an die öffentlichen Verkehrswege (befahrbar), im Grundsatz wie 1.5.1, jedoch

- a) Grossbäume wie 1.3 a
- b) Mittlere - kleinkronige Bäume wie 1.3 b
- c) Garagenwände wie 1.4 c
- d) Fassaden wie 1.5.1 d
- e) Einfriedungen und Höhendifferenzierungen wie 1.5.1 e
- f) Garagenzufahrten wie 1.5.1 f
- g) sonstige Flächen wie 1.5.1 g
- h) mobile Pflanzelemente wie 1.5.1 h, Beete s. 1.5.1 h

### 1.5.3 Vorgartentyp III

angrenzend an die beschränkt öffentlichen Wege- und Platzflächen

- a) Grossbäume wie 1.3 a
- b) Mittlere - kleinkronige Bäume wie 1.3 b, zusätzlich Obstgehölze der entsprechenden Vuchsklasse
- c) Einfriedungen sind möglich, jedoch in geschlossener, nicht transparenter Form (Mauer) bis zu einer Maximalhöhe von 1.05 m bezogen auf Platz- und Wegehöhe, darüber hinaus Fortsetzung mit Rankhilfen und Bepflanzung (s.1.4 c) oder bei angehobenem Niveau Bepflanzung wie 1.6.1

## 1.6 Private Grünflächen (Hausgarten)

### 1.6.1 Bepflanzungsformen im Grundsatz frei

Ausnahmen:

- a) Grenzbepflanzung (Nachbar - Nachbar): Hecken mit integriertem Maschendrahtzaun dürfen eine Höhe von max. 1.30 m - bezogen auf das Gartenniveau - nicht überschreiten. Nadelgehölze sind unzulässig.

### 1.6.2 Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Bereich:

- a) Bei angehobenem Gartenniveau sind Stützmauern aus Beton mit rauh bearbeiteter Oberfläche (max. Höhe - bezogen auf das Wege- und Platzniveau - 1.30 m),

darüber Hecken mit integriertem Maschendrahtzaun (Gesamthöhe bezogen auf Wege- und errichteten. Bei niveaugleichem Maschendrahtzaun (Gesamthöhe bezogen auf Wege- und Platzniveau - max. 1.70 m, Gesamthöhe des Zaunes max. 1.30 m) anzulegen. Heckenpflanzungen wie 1.6.1

- b) Innerhalb eines Strassenzuganges sind einheitliche Einfriedungen vorzusehen.
- c) Zugangs- und Zufahrtstore in Einfriedungen sind so anzulegen, dass diese nicht nach der Strassenseite geöffnet werden können.

1.7 Private Grünflächen "Eigentumswohnungen - Nord" mit Gartenparzellen

- a) Grossbäume: s. 1.3 a
- b) Mittlere - kleinkronige Bäume s. 1.3 b
- c) Fassaden sind partiell zu bepflanzen (Arten s. 1.4 c)
- d) Flächengrün: Rasen
- e) Zur Differenzierung der Gartenparzellen Hecken mit einer Maximalhöhe bezogen auf das Niveau der Strasse oder Rankgerüste Rankhilfen mit einer Höhe von max. 1.30 m, Arten wie 1.6.1 a anzulegen, Bepflanzung wie 1.4 c
- f) Sonstige Bepflanzungen:
  - keine Grossbäume im privaten Gartenteil
  - zusätzlich zu Kleinbäumen wie 1.3 b Obstgehölze in entsprechenden Grössenklassen

1.8 Öffentliche Grünflächen - Erholungs- und Freizeitgrün

1.8.1 Geländeausformung:

- Grundsätzlich ebener Geländeverlauf dem Landschaftscharakter entsprechend. Nur geringfügige Senkungen und Erhebungen (minimale Geländebewegung).
- Schüttungen und notwendige Ausformungen (Wall) streng, straffe Erdkörper, keine gekünstelte und damit untypische und fremde Geländemodellierung.

1.8.2 Grossbäume (Einzelstellung/Gruppen/Haine/Reihen):

- a) Bereich Nord (Josef-Effner-Strasse - Platz):
  - Acer platanoides
  - Betula verrucosa
  - Platanus acerifolia
  - Quercus pedunculata
  - Tilia cordata
  - Spitzahorn
  - Birke
  - Platane
  - Stieleiche
  - Winterlinde
- b) Bereich Mitte/Süd/Ost:
  - Alnus incana
  - Alnus glutinosa
  - Betula verrucosa
  - Fraxinus excelsior
  - Populus tremula
  - Quercus pedunculata
  - Salix alba
  - Pinus sylvestris
  - Grauerle
  - Schwarzerle
  - Birke
  - Esche
  - Zitterpappel
  - Stieleiche
  - Silberweide
  - Kiefer

- |    |                                 |                       |            |
|----|---------------------------------|-----------------------|------------|
| a) | Grossbaume;                     |                       |            |
|    | Acer platanoides                | - Spitzahorn          | orn        |
|    | Alnus incana                    | - Grauerle            | he         |
|    | Betula verrucosa                | - Birke               | e          |
|    | Fraxinus excelsior              | - Esche               | e          |
|    | Quercus pedunculata             | - Stieleiche          | e          |
|    | Tilia cordata                   | - Winterlinde         | e          |
| b) | Mittlere - kleinkronige Baume;  |                       |            |
|    | Acer campestre                  | - Feldahorn           | orn        |
|    | Carpinus betulus                | - Hainbuche           | he         |
|    | Sorbus aucuparia                | - Eberesche           | he         |
| c) | Geholz- und Strauchpflanzungen; |                       |            |
|    | Cornus alba                     | - Hartriegel          | gel        |
|    | Cornus mas                      | - Kornelkirsche       | irsche     |
|    | Cornus sanguinea                | - Hartriegel          | gel        |
|    | Corylus avellana                | - Haselnuss           | uss        |
|    | Crataegus carrierei             | - Weissdorn           | orn        |
|    | Euonymus europaeus              | - Pfaffenhut          | ut         |
|    | Lig. vulg. "Atrovirens"         | - Rainweide           | e          |
|    | Ribes alpinum                   | - Alpenjohannisbeere  | annisbeere |
|    | Salix caprea                    | - Salweide            | e          |
|    | Salix purpurea                  | - Purpurweide         | eide       |
|    | Syringa vulgaris                | - gem. Platanier      | ieder      |
|    | Viburnum lantana                | - Wolliger Schneeball | eball      |
|    | Viburnum opulus                 | - gem. Schneeball     | eball      |
|    | Rubus fruticosus                | - wilde Brombeere     | ombeere    |
|    | Rosa canina                     | - Hundrose            | se         |
|    | Rosa rubiginosa                 | - Weinrose            | e          |
|    | Rosa rugosa                     | - Apfelrose           | e          |
|    | Rosa spinosissima               | - Biberrose           | rose       |

1.8.4 Auftaktbereich Nord, Eingangssituation zur Siedlung:  
Strauch- und Wildrosenfarbpunkte

1.8.5 Flächengrün;

- |    |  |           |
|----|--|-----------|
| a) | Wiesenansaaten pflegeextensiv, zu den Gehölzsaamen h | n zusätz- |
|    | liche Kraut- und Wiesenblumenansaaten                |           |
| b) | Bolzplatz, Ansaaten mit strapazierfähigem Gebrauchs  | rasen     |

1.9 Pflanzgrössen (Mindestgrössen)

- |    |   |                 |
|----|---|-----------------|
| a) | Grossbäume  |                 |
|    | Bereiche 1. 2/1. 3/1. 4/1. 5/1. 7/teilweise 1. 8. 2 Hochstä | mmme,           |
|    | 3-4 x verpflanzt aus weitem Stand, Stammumfang 20-30        | cm,             |
|    | Höhe 400-600 cm   |                 |
| b) | Kleinkronige Strassenbäume, Bereich 1. 2                    |                 |
|    | Hochstämmen, 3-4 x verpflanzt aus weitem Stand              |                 |
|    | Stammumfang 18-25 cm, Kronenbreite 150-200 cm               |                 |
| c) | Mittlere - kleinkronige Bäume                               |                 |
|    | Bereiche 1. 3/1. 4/1. 5/1. 7                                |                 |
|    | Hochstämmen, 3-4 x verpflanzt aus weitem Stand,             |                 |
|    | Stammumfang 15-25 cm, Kronenbreite 150-200 cm               |                 |
| d) | Flächenpflanzungen/Schutzpflanzungen, Bereich 1. 8. 3/      | 1. 8. 4         |
|    | Grossbäume  |                 |
|    | Heister, 2-3 x verpflanzt, 200-300 cm je nach Art und       | Pflanzabschnitt |

Heister, 1-2 x verpflanzt, 125-250 cm je nach Art und Pflanzabschnitt

Geholz- und Strauchpflanzungen

Straucher, 2 x verpflanzt, 60-200 cm je nach Art und Pflanzabschnitt

- e) Pflanzdichte der Flächen- und Schutzpflanzungen;  
1-2 Stück je Quadratmeter, abhängig von der jeweiligen Art und vom Pflanzabschnitt

## 2. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur zulässig, soweit sie im Plan ausgewiesen sind.

## 3. Vorhandener Baumbestand

Der vorhandene Baumbestand (Birken von 10-40 Jahren) ist zu erhalten.  
Es gilt DIN 18 920.

## 4. Flächen für Aufschüttungen

Lärmschutzwall 4,50 m über Gleisniveau, im Prinzip strenger Erdkörper,  
Neigung Ost 1 : 1,5, Neigung West 1 : 1,5, Bepflanzung gem. 1. 8. 3.

## 5. Wohnwege (befahrbar)

- a) In den Wohnwegen ist Fahrverkehr zulässig. Es besteht Geschwindigkeitsbegrenzung für KFZ auf Schritttempo.
- b) Die Flächen der befahrbaren Wohnwege dürfen keine Unterteilung nach Gehweg und Fahrbahn aufweisen. Fortlaufende Höhenunterschiede im Querprofil sind nicht zulässig. Die Wege sind in voller Breite als Fußgängerbereiche und als Bewegungsfläche vorzusehen.  
Die Ordnung und Gliederung innerhalb des Netzes der befahrbaren Wohnwege übernehmen;

### 1. in der Fläche

Belagsdifferenzierungen, unterschiedlich gestaltete Belagsflächen, Belagsstreifen innerhalb eines gleichartigen Belages (vorwiegend quer), in der Helligkeit abgestufte Belagstypen usw., unterschiedliche Oberflächen (rauh/glatt).

### 2. vertikale Elemente

wie Bäume mit ihren Baumscheiben und den entsprechenden Baumschutzvorkehrungen (Stammschutz/Pollerschutz);  
Beleuchtungskörper;

Poller und andere vertikale Elemente.

In Längsrichtung ist ein Abstand solcher Elemente von 24 m als weitester Abstand nicht zu überschreiten.

Die Sicht und die Überschaubarkeit von Teilbereichen darf durch die Stellung von vertikalen Elementen nicht beeinträchtigt werden.

- c) Ein- bzw. Ausgänge der Wohnwege und ihr Anschluss an Verkehrsstrassen müssen deutlich markiert sein. Der "Eingangsbereich" von Strasse zu Wohnstrasse mit den Wohnbereichen ist folgendermassen zu gestalten:

- Der Übergangsbereich von Strasse zu Wohnweg muss als Schwelle ausgebildet werden, die Schwelle selbst als "rauhher Belag" (Kopfsteinpflaster) im Unterschied zum glatten Asphalt der Strasse, Absenkung der durchlaufenden Randsteine der Strasse im Einfahrtbereich.
- Deutliche Verengung des Wohnweges im Eingangsbereich.
- Signale wie Lampen, Bäume, Poller usw. im Eingangsbereich.

Für die Beleuchtung des Platzes sind die Anforderungen an die Wohnweg-  
weg liegt bis zu 15 cm höher bzw. niedriger als die Strasse.

- Beschilderung  
(„Wohnbereich“, „Schritt fahren“ usw.)

- d) Vorspringende Gebäudeteile (meist Garagen) sind gegen Fahrzeuge zu schützen und zwar
  - direkt durch Radabweiser
  - indirekt durch Poller, Bäume mit Baumschutz u.ä.
- e) Die Beleuchtung ist so anzuordnen, dass o.ä. Elemente auch bei Nacht gut sichtbar sind. Freistehende Lichtmaste sollen einen Maximalabstand von bis zu 24 m haben. Die Höhe der unmittelbaren Lichtquelle darf nicht höher als max. 3,00 m über Niveau sein.
- f) Spielbereiche dürfen nicht abgegrenzt werden.

6. Spielplätze

In den mit Planzeichen festgesetzten Bereichen sind Kinderspielplätze in ausreichender Grösse und Ausstattung anzulegen (DIN 18 034 und Art. 8 BayBO).

7. Die Konzeption des Grünordnungsplanes bzw. der Erstgestaltung ist bei Nachpflanzungen zu erhalten.

II. Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise sind im nebenstehenden Grünordnungsplan enthalten.

III. Hinweise

Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen, Kinderspielplätze und Grundstücke dürfen giftige Gewächse nicht gepflanzt werden (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.6.1976 über „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen“ (LUMBl. Nr. 7/8 vom 27.8.1976)).

IV. Landschaftsgärtnerische Details

Landschaftsgärtnerische Details sind entsprechend der Bayer. Bauordnung im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens durch einen Freiflächengestaltungsplan zu regeln.

# BEGRÜNDUNG GRÜNORDNUNGSPLAN

12. 1. 2000  
09. 1. 2000

16 B 96.555 / III (B)

## I. Räumliche Lage, Ableitungen aus dem Landschaftstyp

### Landschaftsraum/Landschaftscharakter

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Dachauer Moores. Charakteristisch ist der ebene Geländeverlauf, Weiträumigkeit mit flachem Horizont, bewachsene Bach- und Entwässerungsgräben mit geradlinigem Verlauf, Baumreihen, Grünlandnutzung, ackerbauliche Nutzung mit steigender Tendenz, gestreute Gehölzstellen, Waldstücke, Gewässerauen, Kiesseen.

Die Charakteristika der Landschaft mit Ableitung planungsrelevanter Hinweise lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- ebener Geländeverlauf, keine oder nur geringe Bodenbewegungen
- Teilräume, begrenzt von kulissenartigen Bepflanzungen (Baumreihen, Gehölzstreifen, Gehölzstellen, Waldstücke)
- Vegetation dominant Laubbäume und Laubgehölze, Birke als Charakterbaum, Grünland

### Städtebauliche Zuordnung und Bezüge

#### Lage des Baugebietes im Stadtorganismus

Das zukünftige Baugebiet an der Effnerstrasse liegt im Süden der Kernstadt von Dachau. Städtebauliche Gliederungselemente im Westen der Stadtwald mit dem Bachsystem des Gröbenbaches, im Osten die Münchner-Strasse und die Bahnlinie Dachau-München. Im Süden findet der Stadtteil seinen Abschluss in der B 471 mit dem vorgelagerten derzeitigen Wasserschutzgebiet mit Grünlandnutzung. Das Baugebiet zwischen Effnerstrasse und der Bahnlinie ist das letzte grössere Baugebiet in diesem Teilbereich, die Siedlung soll hier abgeschlossen werden.

Als zukünftig wesentlichste interne Bezüge das Laden- und Einkaufszentrum am "Klagenfurter Platz", das Schul- und Sportzentrum an der Oskar-von-Miller-Strasse. Verkehrsanbindung zur Stadt über die Josef-Scheidl-Strasse, zukünftige Bushaltestellen der "Linie Süd" an der Effnerstrasse, Kindergarten an der Nordspitze des Baugebietes, Kirche Ecke Effner-Am-Heide-Weg. Aus den dargestellten wichtigen zukünftigen Bezügen des Baugebietes ergeben sich wichtige Hinweise für Ordnung und Gestaltung und Gliederung des Baugebietes:

- Fussgänger/Radfahrerorientierung zum Klagenfurter Platz über die Birkenrieder-Strasse,
- Fussgänger/Radfahrerorientierung zum Schul- und Sportzentrum und zur Stadt über die Josef-Effner-Strasse,
- Schaffung einer Grünverbindung zum Stadtwald über das derzeitige Wasserschutzgebiet im Bereich der Moos-Strasse,
- Darstellung und Gestaltung eines deutlichen städtebaulichen Abschlusses für den Stadtteil Dachau-Süd.

### Grenzlínien

Als harte Grenzlínien stellen sich im Osten die Bahnlinie von Dachau nach München und in einigem Abstand im Süden die B 471 dar; es sind visuelle Barrieren (Dämme), zugleich starke Störquellen (Lärm). Durchlässe zur "Freien Landschaft" werden nur an einem Punkt, der Verlängerung der Karlsfelder-Strasse, möglich.

Die Barrieren von Bahnlinie und B 471 bilden einen Abschluss des Teilraumes, eine Verbindung nach Osten durch den geplanten Lärmschutzwall und den Durchschieß am Bahndamm wird eingerichtet, der geplante Lärmschutzwall sollte sich zukünftig auch nach Süden fortsetzen (s. Lärmgutachten), Schutzmassnahmen im Bereich der B 471 wären für die Zukunft anzustreben.

Freiräume und Grünzonen werden im Vorfeld der Bahnlinie angeordnet.

### Landschaftsbezüge - Freiraumsystematik

Visuelle Bezüge in die Dachauer Moorlandschaft im Osten und Südosten sind vom Planungsgebiet aus der Fussgängerebene nicht möglich. Nach Südwesten und Westen lassen sich diese Bezüge jedoch leicht realisieren. Bei grundsätzlichen Überlegungen zur Schaffung eines Gesamtgrün-systemes im Verbund (zusammenhängendes System vom städtischen Freiraum bis zur umliegenden Landschaft) spielt der Stadtwald und darüber hinaus die Amperau eine wesentliche Rolle. Positiv in diesem Zusammenhang die Tatsache, dass im Süden des Baugebietes zwischen Moosstrasse und B 471 eine grosse, nicht bebaute und nicht zu bebauende Grünzone mit Anschluss an den Stadtwald besteht. Ein Gesamtgrün-system als Ringsystem mit optimaler Verzahnung zur Siedlung wird realisierbar, kann und soll im Bereich des geplanten Baugebietes seinen Ursprung finden und das gesamte südöstliche Siedlungsgebiet umspannend im Bereich der Amperau zum Abschluss kommen. Für die Grünordnungsplanung ergeben sich folgende Konsequenzen:

- Die geplanten Grün- und Freiräume im Bereich des Geltungsbereiches werden unter dem Vorzeichen eines "Gesamtgrün-systemes im Verbund" gesehen und gestaltet.
- Das derzeitige Wasserschutzgebiet zwischen Moos-Strasse und B 471 ist in übergeordnete Freiraumstrukturüberlegungen mit einzubeziehen.

### Landschaftliche Elemente - Grüntypen (Bestand)

Die vorhandenen landschaftlichen Elemente im Planungsgebiet und im unmittelbaren Umgriff werden wie folgt kommentiert:

- Der Geländeverlauf ist praktisch eben wie im gesamten Dachauer Moor. Diese Ebenheit ist charakteristisch und zu erhalten, Bodenmodellierungen in gekünstelter Form sind undenkbar.
- Der Entwässerungsgraben parallel zur Moos-Strasse ist als typisches Element zu erhalten, Wasserführung minimal in Abhängigkeit zum Grundwasser.
- Birkenreihe entlang des beschriebenen Grabens und am Westrand der Josef-Effner-Strasse, typisch und erhaltenswert, Birken in unterschiedlichen Altersklassen (10-50 Jahre).
- Quadratisches Baum- und Waldstück Bader-Arnoldstrasse, Fichtenstangenholz, in höchstem Masse untypisch, erfüllt jedoch derzeit wichtige Lärmschutz- und Sichtschutzfunktion für die bestehende Siedlung und das geplante Baugebiet zur B 471, sollte unter langfristiger Betrachtungsweise (Lärmschutz direkt an der B 471) und unter Vorbehalt einer Gestaltung des Wasserschutzgebietes aufgelöst, gelockert und umgebaut werden in ein lockeres Laubgehölz.

## 2. Die geplanten Freiräume als Bestandteil eines Gesamtfreiraumsystems

Der Begriff "Freiraum" ist definiert als "nicht bebauter Raum", d.h. alle Bereiche mit Ausnahme der von Hochbauten eingenommenen Flächen ordnen sich diesem Begriff zu. Freiraum ist der enge Strassenraum, die Gasse, der Hof, der städtische Platz, Grünflächen, Wälder, landwirtschaftliche Bereiche, Parks, Gewässer, Sportanlagen u. s. w. .

All diese unterschiedlichen Freiraumtypen stehen miteinander in Verbindung und Beziehung, gehen ineinander über, ergeben ein zusammenhängendes Netz.

Die Gestaltung der Freiräume, ihr Charakter, wird abgeleitet von räumlichen Begrenzungen, von den Beziehungen, von der Ausdehnung, von Dominanzen, von der Landschaft in der Humboldtschen Definition als "Totalcharakter einer Erdengegend". Die Gestaltung der Freiräume ist in sich nicht austauschbar, Ausformung und Gestaltung erfolgt aus dem gewachsenen Bestand der Landschaft.

### 3. Gegenseitige Durchdringung der verschiedenen Freiraumtypen

Innerhalb des geplanten Baugebietes vollzieht sich der Wandel von städtisch bzw. dörflich geprägten Freiräumen zu Freiräumen, die ihren Charakter und ihre Gestaltung durch Verwendung typischer Landschaftselemente des Dachauer Moores erhalten. Die angestrebte Durchdringung des Baugebietes und die Einbettung der geplanten Freiräume in ein zukünftiges Gesamtgrünsystem lassen hohen Nutzungsgrad dieser Freiräume und optimale stadtökologische und humanökologische Qualitäten erwarten.

### 4. Freiräume mit landschaftlichem Charakter

Die schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen gründen auf der Absicht, zum einen konsequent Räume unverwechselbaren und typischen Charakters zu schaffen und zum anderen, diese Räume optimal miteinander zu verflechten, wobei die Übergangsbereiche unterschiedlicher Räume jeweils fließend und optimal verzahnt sein sollen.

Unmittelbar südlich des Kindergartens findet der dominant landschaftlich geprägte Freiraum seinen Ursprung, verläuft östlich zwischen der Bebauung und der Bahnlinie, setzt sich fort in der grosszügig zu gestaltenden Zone im Bereich des derzeitigen Wasserschutzgebietes.

Ein zweiter, landschaftstypisch geprägter Raum prägt die mittig des Baugebietes verlaufende Freiraumzone, wird im Norden begrenzt von der Fortsetzung der Birkenrieder-Strasse. Südlich der Franz-Arnold-Strasse, unter Vorbehalt einer anzustrebenden Umgestaltung des derzeitigen Fichtenwaldes, findet der landschaftlich geprägte und gestaltete Freiraum seinen Auftakt.

Diese Freiräume wirken über ihre Begrenzungen hinaus bis tief in das geplante und auch in das bestehende Baugebiet hinein, ein starker Saugeffekt in diese Freiräume wird angestrebt.

Die Wiesen- und Grünflächen sind im Grundsatz eben, Teilräume sind herausgearbeitet und locker begrenzt durch Gehölzsäume, Gehölzkuissen. Die notwendige Lärmschutzmassnahme an der Bahnlinie (Wall) bildet eine Raumbegrenzung.

Der Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie wird dicht bepflanzt mit Gehölzarten optimaler Lärmschutzeffizienz, hohe Blattmassen werden angestrebt.

Als tragende gestalterische Elemente sind herausgearbeitet:

- Raumkuissen entsprechend dem Landschaftscharakter, Teilräume unterschiedlicher Ausdehnung, weite Blickbeziehungen und Blickachsen, lange Randlinien (hoher Randeffect).
- Gehölzpflanzungen dominant Laubgehölze, die standortgerechte Kiefer wird sparsam eingestreut, Abstufungen von dichter, vollschichtiger Bepflanzung (Baum und Strauch) über Baumhaine bis zur Baumgruppe und Einzelbäumen.
- Flächiges Grün Wiesen- und Grasfluren, pflegeextensiv, voll nutzbar für Erholungssuchende, Differenzierung in der Fläche erfolgt durch unterschiedliche Anzahl der Jahresschnitte (4-5 Schnitte = Ballspielen, 1-2 Schnitte = Blumenpflücken).
- Wege in einfacher Ausführung (wassergebunden), freier Wegeverlauf.
- Nötige Erschliessungswege entlang der Bebauung als Pflasterung mit zum Grün aufgelöstem Belagsrand, Rasenfuge. Der landschaftlich geprägte Freiraum stösst hier konsequenterweise bis an die Fassaden.
- Grassbewachsener Erdkörper in Verlängerung der Josef-Hauber-Strasse, Überblick zu Stadt und Landschaft, Rodelhügel, strenge und ungekünstelte Gestaltung.

## 5. Freiräume mit städtischem Charakter

Unter "städtisch geprägten Freiräumen" sind Freiräume zu verstehen, die räumlich begrenzt sind (Bauten), wo Belag dominiert, viele oft gegensätzliche Nutzungen sich abspielen, Intensivgrünflächen, die gärtnerische Pflege erfordern.

- Effner-Strasse als Wohnsammelstrasse, Baumbepflanzung westlich teilweise vorhanden (Birken), zweispurig; zum Wohngebiet hin Parkierungszone, Grünstreifen, Fussweg. Parkierungszone und Fussweg werden mit einem Baumschirm mittlerer, straffer Bäume überstellt, im Norden zunächst 3-reihig beginnend, im Süden zur Verdeutlichung des Überganges in einen anderen Raum auf eine Reihe reduziert.
- Fortsetzung der Birkenrieder-Strasse als wichtige Fussgänger Verbindung betont durch eine Allee von Grossbäumen, die sich bis zur platzartigen Erweiterung inmitten des Baugebietes fortsetzt, dann Auflösung und Übergang zum landschaftlich geprägten Raum.
- Platzartiger zentraler Raum belagsbetont, streng gefasster Wasserkanal mit Brunnen (Stadtbachmotiv), strenge Baumreihe als Führungs- und Orientierungshilfe für die wichtige fussläufige Verbindung zum Schul- und Sportzentrum im Nord-Westen und zur Kernstadt.
- Die Eingangssituation, der Auftakt des Baugebietes im Norden ein Platz, Kunst, gärtnerische Gestaltung, Farben (Rosen).
- Die internen befahrbaren Wohnwege belagsbetont, erstrecken sich grundsätzlich über die schmalen Vorgartenbereiche bis zur Fassade, Fussgängerdominanz, das Auto ist geduldet, Belagswechsel, Bäume typisieren Einzelbereiche (Ahornweg, Kirschgasse).
- Platzartige Erweiterungen des Wegesystems innerhalb der Bebauung als Spielbereiche, Treffpunkte, jeweils typische und kennzeichnende Bepflanzung.

## Grünordnungsplan

### 1 Leitgedanken für die Festsetzungen

In den Festsetzungen spiegeln sich die Hauptziele und die Leitgedanken zur Ordnung, Widmung und Gestaltung der Freiräume unterschiedlicher Prägung wieder. Freiraumsystematische Aspekte finden ihren Niederschlag, Raumtypen mit unverwechselbarem Charakter und enger Verzahnung untereinander finden ihren Niederschlag in den Festsetzungen. Die Festsetzungen sind auch wesentlich bestimmt aus dem Wissen um die Raumfolgen der Wohnumwelt im Spannungsfeld der Extreme "Öffentlicher Raum" und "Privater Raum" mit den entsprechenden Grenz- und Übergangsbereichen. Logischerweise sind die Festsetzungen für Bereich dann intensiv und umfassend, je "öffentlicher" ein Raum ist und geben dort ein Höchstmass an Freiheit, wo ein Raum privater Bereich ist. Randbereiche und Übergangsbereiche (meist Vorgartenbereiche) sind so fixiert, dass Übergänge nie hart und unmittelbar, sondern weich und fliegend werden.

### Hausgarten/Privatgarten

Der Freiraumtyp mit einem Höchstmass an Privatheit. Hier soll sich analog zur Wohnung jeder selbst verwirklichen können, grünspezifische Festsetzungen erfolgen nur an den Grenzlinien zur Öffentlichkeit (Einfriedungen) und zum Nachbarn. Ansonsten soll keine weitere Einschränkung erfolgen, der Gesamtrahmen und die Grundstruktur des Planungsbereiches lässt dieses Mass an Freiheit leicht zu.

Eine Zwischenform sind die Gartenparzellen im Bereich der Eigentumsanlage, innerhalb der in den Festsetzungen fixierten Bindungen sollen hier Gartenteile angeboten werden, wo ein gewisses Mass der individuellen Freiheit in der Gestaltung möglich wird, die angebotenen Gartenteile sind von ihrem Nutzeffekt bedeutend wirkungsvoller als neutrales Gemeinschaftsgrün.

### 6.3 Vorgärten

ist ein Zwischenbereich, wo sich Privatheit und Aussenwelt (Öffentlichkeit) überlagern. Es werden 3 Typen unterschieden, die bestimmt werden durch die Lage und die beabsichtigte Verflechtung mit der angrenzenden räumlichen Einheit.

Typ I grenzt an das öffentliche Grün, ist meist knapp bemessen und durch die Festsetzungen bestimmt, die sich ergeben aus der Absicht, enge Verflechtung zum öffentlichen Grün herzustellen. Angestrebt wird organische Verflechtung durch die beschriebenen Grünelemente und Gestaltungsmittel, harte Linien und Begrenzungen werden ausgeschlossen.

Typ II grenzt an die öffentlichen, befahrbaren Wohnwege, eine Einheit von Vorgarten und dem voll benutzbaren Wohnweg wird angestrebt, Einfriedungen sind nicht denkbar, in Umkehrung ist der Wohnweg zugleich ein benutzbarer Raum für die Anwohner, ein erweiterter Wohnbereich.

Typ III grenzt an die beschränkt öffentlichen Wege und Plätze, Abgrenzungen und Einfriedungen sind innerhalb des gesteckten Rahmens möglich. Eine totale "Abschottung" wird verhindert, je nach Einstellung des Besitzers ist ein Spielraum gegeben, der sich bewegt von gänzlicher Offenheit bis zu einer Abschirmung, die im Grundsatz durch Vegetation (Rankpflanzen) erfolgen soll.

### 6.4 Wohnwege, befahrbar

Das im Grundsatz befahrbare Wegenetz dient dem Verkehr, der sein Ziel bzw. seinen Ursprung im Bereich dieses Netzes findet. Durchgangsverkehr wird durch die Anordnung des Wegesystemes nicht angezogen.

Das Auto wird geduldet, gewidmet jedoch sind die Wohnwege dem Fussgänger, Radfahrer, Anwohner, Kindern. Es sind erweiterte Wohnbereiche, Freizeit- und Spielbereiche, vielgestaltig, gegliedert. Getrennte Gehwege und Fahrbahnen bestehen nicht, das Auto fährt gebremst und durch Ordnungselemente gelenkt im Schritt.

Im Vergleich zu herkömmlichen Lösungen, wo gehen und fahren streng getrennt wird, ergibt sich eine weit bessere Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Raumes, das System ist zugleich weit sicherer, Kinder werden laut Statistik bei getrennten Systemen überfahren, weil sich der KFZ-Lenker dann auf seiner Fahrbahn zu sicher ist und den kindlichen Bewegungsdrang meist nicht berücksichtigt.

Zur Strasse hin werden die Einmündungen in den Wohnweg deutlich markiert, eine Schwelle und Kopfsteinpflaster machen den Übergang in zwei unterschiedliche Räume deutlich.

### 6.5 Beschränkt öffentliche Wege und Plätze

Diese Bereiche dienen der fussläufigen Erschliessung, nur befahrbar durch Katastrophenfahrzeuge oder zum Beispiel für Möbelwagen. Plätze im Bereich der einzelnen Blöcke erhalten Kinderspieleinrichtungen.

### Öffentliches Freizeit- und Erholungsgrün, öffentliche Plätze

Das öffentliche Grün, die Plätze usw. sind von der Widmung her nicht nur beschränkt auf das Baugebiet im Geltungsbereich, sondern Teil eines übergeordneten Freiraumsystemes.

Plätze sind städtisch geprägt, belagsbetont, die Gestaltung des Grüns erfolgt mit den Elementen und Bausteinen der Landschaft. Das Baugebiet ist von diesen Raumtypen durchdrungen und in der Gestaltung der Übergangsbereich stark beeinflusst. Starre Grenzen sind nicht erwünscht, Ziel ist die organische Verflechtung; eine Trennung von "naturnahem Raum" und "Bebautem Raum" wird verhindert, aus der Kenntnis um menschliche Bedürfnisse entsteht ein Gesamtraum hoher Identität und Unverwechselbarkeit, geprägt von Architektur und Freiräumen als abgestufte und verwobene Raumfolgen.

### Bepflanzung- und Begrünung

Plätze, Wohnwege, Strassen mit Baumbepflanzungen der Stadt, straffere Formen, Baumindividuen. Dominante Arten prägen Teilräume, machen diese unverwechselbar.

Das "Öffentliche Grün" mit Baumarten der Landschaft, in Grenzbereichen vermischen und überlappen sich die Bepflanzungstypen, das angestrebte Ziel einer optimalen Verflechtung schlägt sich auch hier nieder,

Schutz- und Flächenpflanzungen mit Arten, die z. B. in Bezug auf Lärminderung ausgesucht sind (langes Laubhalten, rauhe und behaarte Belaubung, starkes Astwerk usw.), die auch Böschungen guten Halt geben.

### Spielmöglichkeiten, Freizeitaktivitäten

Die Freiräume im Geltungsbereich des Grünordnungsplanes sind so ausgerichtet, dass ein Optimum an Spielmöglichkeiten, ein Optimum an Bewegungsraum für alle Altersstufen (Kind-Erwachsener) angeboten wird. Spielplätze im eigentlichen Sinne beschränken sich auf die platzartigen Erweiterungen innerhalb der Bauquartiere und auf den Spielplatz im Innenraum der Eigentumswohnanlage(E). Diese Spielplätze sind für die Altersgruppe von 6-12 Jahren einzurichten, Sandspielplätze sind im öffentlich zugänglichen Bereich nicht eingerichtet(Hygiene), ein Bolzplatz im Bereich des Kindergartens, ein Rodelhügel. Zusätzliche Einrichtungen im Bereich des öffentlichen Erholungsgrüns werden sparsam angeboten(z. B. Bänke), bei artikulierten Wünschen der Benutzer können zusätzliche Elemente eingebracht werden; die Effizienz wird so erhöht, Fehlinvestitionen als ständiges Risiko bei Ausstattungen werden minimiert.

### Stellplätze, Parkierungsmöglichkeiten

Im Bereich der Effnerstrasse sind im Geltungsbereich ca. 52 Stellplätze ausgewiesen, entlang der Strasse ergeben sich 25 zusätzliche Parkierungsmöglichkeiten. Im Bereich der befahrbaren Wohnwege ergeben sich Parkierungsmöglichkeiten für weitere ca. 70 Pkw.

Den Forderungen der Feuerwehr und des Katastrophenschutzes wurde Rechnung getragen.