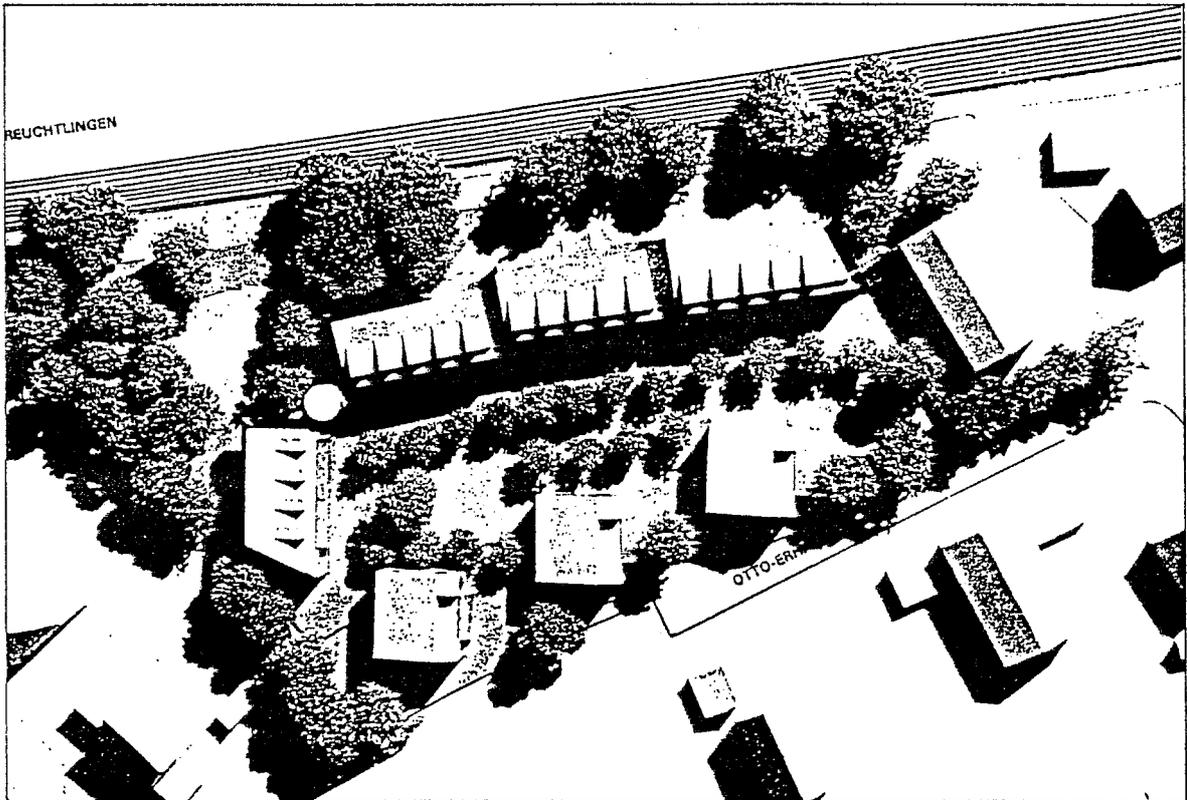




**GROSSE KREISSTADT  
DACHAU**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 60/91  
"GRUBEN- / OTTO-EHRHART-STRASSE"**

Die Große Kreisstadt Dachau  
erläßt aufgrund § § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den  
Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO -), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung  
über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) i.d.F. der Bek. vom  
23.01.1990 (BGBl I S. 132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung  
des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzVO 90-) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58) diesen  
Bebauungsplan als

## SATZUNG

- Inhalt:
- A. Verfahrenshinweise
  - B. Plandarstellungen
    - 1 Lage im Stadtgebiet
    - 2 Katasterauszug M. 1:5000
    - 3 Planzeichnung M. 1:500
  - C. Festsetzungen durch Planzeichen (Blatt Planzeichnung)
  - D. Hinweise durch Planzeichen (Blatt Planzeichnung)
  - E. Festsetzungen durch Text
  - F. Hinweise durch Text
  - G. Begründung

Datum des Inkrafttretens nach § 12 BauGB ..... 27.04.1994 .....

Planverfasser:

Stadt Dachau

EMIL KATH  
DIPL.-ING. ARCHITEKT BAB  
REGIERUNGSBAUMEISTER  
BRUCKER STR: 77 85221 DACHAU  
TEL. 08131 / 72013 FAX 08131 / 78847  
in Zusammenarbeit mit dem Stadt-  
bauamt der Stadt Dachau

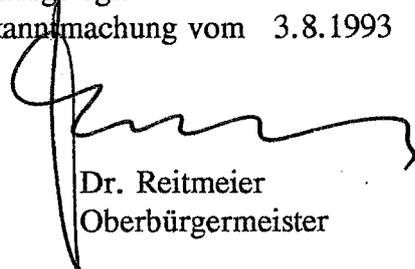


.....  
Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister

## A: VERFAHRENSHINWEISE:

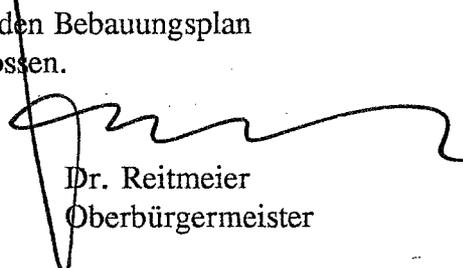
1. Aufstellungsbeschuß: (§2 (1) BauGB):  
Der Stadtrat hat die Aufstellung des Bebauungsplans in seiner Sitzung vom 10.11.1992 beschlossen.  
Der Beschuß wurde am 4.12.1992 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung: (§ 3 (1) BauGB)  
Die öffentliche Unterrichtung und Anhörung wurde vom 4.12.-31.12.1992 durchgeführt. (Bekanntmachung vom 4.12.1992)
3. Öffentliche Auslegung:(§ 3 (2) BauGB)  
Der vom Stadtrat gebilligte Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung vom 13.8.-13.9.1993 öffentlich ausgelegt.  
Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 3.8.1993 hingewiesen.

Dachau, 23.1.1995

  
Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister

4. Satzungsbeschuß: (§ 10 BauGB)  
Der Stadtrat hat mit Beschuß vom 9.11.1993 den Bebauungsplan (Plandarstellung und Text) als Satzung beschlossen.

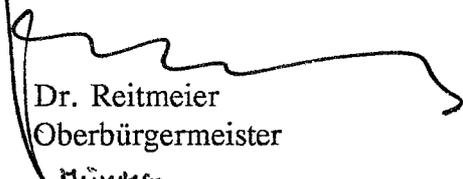
Dachau, 23.1.1995

  
Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister

5. Anzeige des Bebauungsplans: (§ 11 BauGB i.V.m. § 2 Zuständigkeitsverordnung zum BauGB v. 7.7.1987)  
Von der Regierung von Oberbayern wurde mit Schreiben vom 21.4.1994 (Nr.220-4622-DAH-3-1) mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht wird.

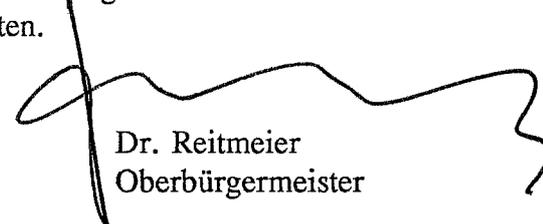
Dachau, 23.1.1995

  
Klaus-Peter Schmitt  
Ltd. Regierungsdirektor

  
Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister

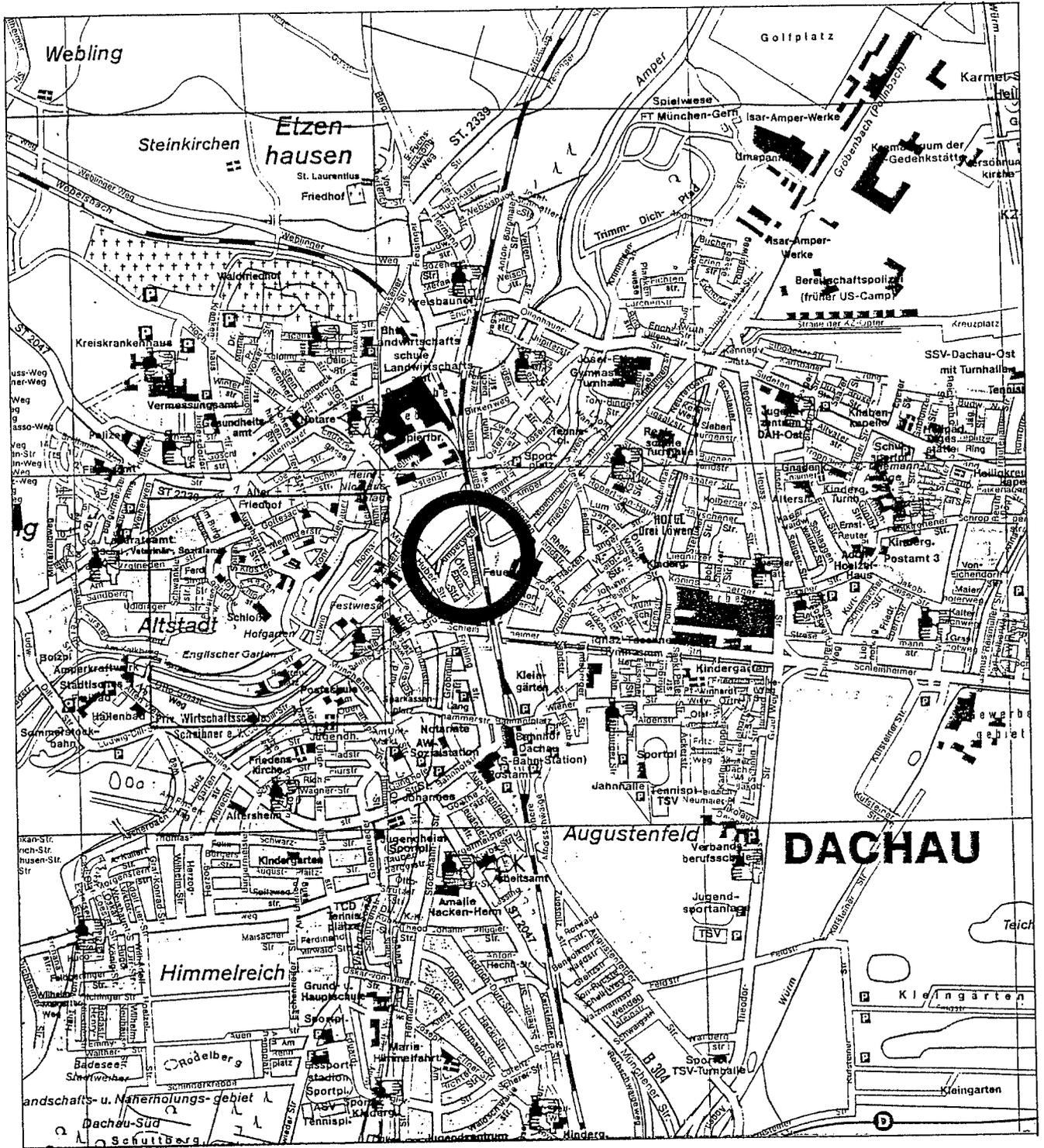
6. Bekanntmachung: (§ 12 BauGB)  
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am ~~27.4.1994~~ 28.2.95 ortsüblich bekanntgemacht worden. In die Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 (2) BauGB und ein Hinweis gem. § 44 (5) BauGB aufgenommen worden. der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Dachau, 23.1.1995

  
Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister

  
München, 10. März 1995  
Regierung von Oberbayern  
28.2.95

# B.1 LAGE IM STADTGEBIET





**B. 3 PLANZEICHNUNG Anlage Plan****C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN Anlage Plan****D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN Anlage Plan****E. FESTSETZUNEN DURCH TEXT**

E.1 Die beiliegende Planzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

E.2 Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan ersetzt alle früheren Festsetzungen.

**E.3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

E.3.1 Das gesamte Bauland ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

E.3.2 Ausnahmen gem. § 4 Abs. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

E.3.3 Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätigkeit sind gem. § 13 BauNVO zulässig.

E.3.4 Als Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb des Bauraumes sind zulässig: Wäschetrocken- und Teppichklopfstangen und nicht überdeckte Pergolen; Spielgeräte und Spielanlagen.

**E.4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

E.4.1 Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung ist gem. Plan durch die zulässige Grundfläche und die zulässige Geschoßfläche, jeweils bezogen auf den abgegrenzten Bereich (Bauraum / Baufenster) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse der Dachform und der Traufhöhen definiert.

E.4.2 Balkone, Wintergärten und Loggien gem. Plandarstellung bleiben bei der Ermittlung der Grundflächen und Geschoßflächen unberücksichtigt. Bauteile dieser Art, die im Plan nicht dargestellt sind, können darüber hinaus ohne Anrechnung bei der Grund- oder Geschoßfläche errichtet werden, sofern dies die BauNVO und die BayBO vorsehen. Tragende Bauteile dürfen dabei aus gestalterischen Gründen auf der Geländeoberfläche abgestützt werden, ohne daß dies eine Anrechnung auf die Grund- oder Geschoßfläche zur Folge hat.

E.4.3 Laubengänge und Treppenhäuser außerhalb der Baugrenzen gem. Plandarstellung werden bei der Ermittlung der Grund- und Geschoßflächen eingerechnet.

E.4.4 Eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50 % (§ 19 Abs. 4 BauNVO) ist nur dann zulässig, wenn sich dies durch Berücksichtigung von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, ergibt.

**E.5 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE UND FREIANLAGEN**

E.5.1 Die Höhenlage der Gebäude und Freianlagen ist gem. Planzeichnung festgesetzt.

E.5.2 Sofern sich im Zuge der Projektplanung beim Ausbau der öffentlichen bzw. öffentlich gewidmeten Straßen und Wege notwendige Änderungen in Bezug auf die im Plan festge-

setzten Höhen ergeben sollten, sind die Höhenlagen - auch der anschließenden Bereiche und Gebäude - entsprechend anzupassen.

## E.6 WANDHÖHE

- E.6.1 Die im Plan dargestellten Wand- und Firshöhen gelten für die Neubauten.
- E.6.2 Werden bestehende Gebäude umgebaut und/oder verlängert, können alternativ die bestehenden Wandhöhen beibehalten werden; Altbauteil und Neubauteil müssen jedoch gleiche Wandhöhen aufweisen.
- E.6.3 Wandhöhe Garagen und Nebengebäude höchstens 2,75 m von OK Fußboden Erdgeschoß bis OK Dachkonstruktion Traufseite Außenwand.

## E.7 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / ABSTANDSFLÄCHEN

- E.7.1 Die Gebäude 5,6,7 und 8 sind im Sinne der offenen Bauweise als freistehende Einzelbaukörper festgesetzt.
- E.7.2 Die Gebäude 1,2,3 und 4 (entlang der Bahnlinie) sind als Einzelbaukörper zu gestalten bzw. zu gliedern. Die für die Abschirmung von Lärmemissionen von der Bahnlinie erforderlichen Zwischenbauten sind so zu gestalten, daß die in Satz 1 beschriebene Gliederung (im Sinne der offenen Bauweise) deutlich zum Ausdruck kommt.
- E.7.3 Die erforderliche Lärmabschirmung zwischen Haus 4 und Haus 8 ist durch eine geschlossene Wandscheibe herzustellen, die so zu plazieren und zu gestalten ist, daß die beschriebene Gliederung (im Sinne der offenen Bauweise) deutlich zum Ausdruck kommt.
- E.7.4 Außerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten Bereiche sind zulässig:
- E.7.4.1 Zwischenbauten gem. E.7.2;
- E.7.4.2 Balkone, Loggien, Laubengänge und Vordächer für die Gebäude 1,2,3 und 4 im Bereich der mit Planzeichen C.11 dargestellten Flächen;
- E.7.4.3 Balkone und Loggien für die Gebäude 5,6,7 und 8, sofern die Überschreitung maximal 1,8 m über die Baugrenze hinausragt und die Länge dieser Bauteile insgesamt 1/3 der Fasadensadenlänge nicht überschreitet.
- E.7.5 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper Gebäude 1 - 7 ist gem. Planzeichnung in Verbindung mit Querschnitt A - A verbindlich festgesetzt.
- E.7.6 Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorschreiben, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt unter der Voraussetzung, daß die gesetzlichen Anforderungen an Besonnung, Belichtung und Belüftung für Aufenthaltsräume erfüllt werden und die sicherheitsrechtlichen Belange gewahrt bleiben (Brandschutz).
- E.7.7 Dachform Gebäude 8 symmetrisches Satteldach, Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite. Dachneigung bei Aufstockung 15 Grad verbindlich.

## E.8 DACHGESTALTUNG - ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN

- E.8.1 Für die Hauptbaukörper sind Pultdächer mit 15 Grad Neigung grundsätzlich verbindlich festgesetzt.
- E.8.2 Untergeordnete Dachbereiche wie eingeschnittene Terrassen und die Dächer der Zwischenbauten gem. Planzeichnung können auch als Flachdächer ausgebildet werden.

- E.8.3 Die Dächer von Garagen, Tiefgaragenrampen und Nebengebäuden sind grundsätzlich als symmetrische Satteldächer mit 15 Grad Neigung und Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite auszubilden.
- E.8.4 Dächer von Anbauten und untergeordneten Bauteilen sind als angelehnte Pultdächer mit 5 bis 15 Grad zulässig. Flachdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.
- E.8.5 Materialien für die Dacheindeckung:  
alternativ:
- braunrote bis rote Ziegeldächer;
  - Blechdächer Zink bzw. Titanzink;
  - Glasdächer;
  - Metallteile Zink bzw. Titanzink oder Farbanstrich.
- Die Material- und Farbpalette für den zusammenhängenden Bereich der Häuser 1 bis 7 ist einheitlich auszuwählen.
- E.8.6 Dachüberstände an Ortgängen oder Traufen der Hauptbaukörper sind nicht zulässig. Bei den Dächern der untergeordneten Bauteile nach Ziff. E.8.4 sind Dachüberstände zulässig.
- E.8.7 Dachgauben sind zulässig auf den Gebäuden 1 bis 4. Maximale Breite 1,80 m, maximale Höhe und Dachneigung wie Schnitt Planzeichnung. Rhythmisch gleichmäßige Reihung verbindlich. Der Gaubenabstand muß größer als die Gaubenbreite sein.
- E.8.8 Nicht zulässig sind Dachgauben auf den Gebäuden 5 bis 8.
- E.8.9 Der Einbau von Glasdächern und Sonnenkollektoren ist mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. Gestalterisch abgestimmte Anordnung, zusammengefaßt an der Traufe oder am First ist anzustreben. Insbesondere sind zusammenhängende Bereiche einheitlich abzustimmen.
- E.8.10 Liegende Dachflächenfenster (gemeint sind nicht Glasdächer) sind zulässig bis zu einer Breite von maximal 0,8 m. Weitere Bedingung: der harmonische Gesamteindruck der Dachfläche darf nicht gestört werden.
- E.9 ZUSÄTZLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**
- E.9.1 Zusammenhängende Gebäude und Gebäudegruppen sind hinsichtlich ihrer Trauf- und Firsthöhen, ihrer Fassaden- und Dachgestaltung und ihrer Farben nach einem durchgängig abgestimmten Konzept zu entwickeln.
- E.9.2 Nicht zulässig sind:
- stark auffallene / grelle Gestaltungselemente bzw. Farbanstriche, insbesondere über größere Flächen;
  - grobe Struktur- oder Zierputze, Imitate;
  - Kunststoffverkleidungen.
- E.9.3 Metallische Oberflächen, die nicht farblich gestaltet werden, beschränken sich auf Zink, Aluminium oder Edelstahl.
- E.9.4 **Anbauten / Untergeordnete Bauteile:**  
Vorgezogene Überdachungen untergeordneter Bauteile wie Balkon-, Terrassen- oder Eingangsüberdachungen etc. sind in leichten Konstruktionen und Außenwandverkleidungen, z.B. Holz, Stahl, Glas, dünne Betonplatten auszuführen. Auskragende massive Betonplatten und -balken sowie massive Balkonbrüstungen etc. sind nicht zulässig.
- E.9.5 Nebengebäude sind grundsätzlich in Holz, Metall oder Glas auszuführen. Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

- E.9.5** Nebengebäude sind grundsätzlich in Holz, Metall oder Glas auszuführen. Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.
- E.9.6** **Wintergärten**  
Wintergärten aus Stahl-/Glaskonstruktionen bzw. Holz-/Glaskonstruktionen sind grundsätzlich zulässig. Bei Holz-/Glaskonstruktionen insbesondere müssen äußerst schlanke Bauteile verwendet werden.
- E.9.7** **Sichtschutzwände**  
Sichtschutzwände sind nur im Terrassenbereich bis zu einer Länge von 2,50 m und einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Als Materialien sind Holz und verputztes Mauerwerk zulässig. Sie müssen für alle Häuser einer zusammenhängenden Gruppe einheitlich ausgebildet werden.
- E.9.8** **Pergolen**  
Sofern im Plan nicht ausdrücklich dargestellt, können Pergolen mit einer Fläche von bis zu 20 qm in Verbindung mit den Sichtschutzwänden erstellt werden. Sie dürfen nicht überdacht werden.
- E.9.9** **Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften dieser Satzung**  
Sie sind möglich, wenn dadurch eine gute abweichende architektonische Lösung ermöglicht wird. Sie bedürfen der Zustimmung der Stadt Dachau. Ein besonders strenger Maßstab ist bei der Beurteilung anzulegen. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

## **E.10 KFZ-STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

- E.10.1** Soweit im Plan nicht anders dargestellt, sind Stellplätze und Garagen nach den zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Stellplatzrichtlinien der Stadt Dachau auszuführen.
- E.10.2** Die Anordnung und Anzahl der oberirdischen Stellplätze gemäß Planzeichnung sind verbindlich festgesetzt.
- E.10.3** Die Anordnung der Stellplätze in Tiefgaragen ist nach den dargestellten Rahmenbedingungen gemäß Plan durchzuführen. Die Anzahl der Tiefgaragenplätze richtet sich nach dem Bedarf und ist im Bauantrag nachzuweisen.
- E.10.4** Tiefgaragendecken sind so stabil auszubilden, daß eine mindestens 60 cm starke bepflanzbare Erdüberdeckung möglich ist.
- E.10.5** Tiefgaragenfußböden müssen auch in der untersten Ebene undurchlässig gegen Flüssigkeiten ausgebildet werden.

## **E.11 ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN / BEFESTIGTE FLÄCHEN**

- E.11.1** Die innere Gliederung der im Eigentum der Stadt stehenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegt im Ermessen der Stadt; Veränderungen - auch entgegen Darstellungen des Bebauungsplanes können ohne förmliches Verfahren jederzeit vorgenommen werden.
- E.11.2** Alle öffentlichen und privaten Erschließungsflächen und sonstige befestigte Flächen sind soweit wie möglich versickerungsfähig herzustellen. Versiegelte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

## **E.12 EINFRIEDUNGEN**

- E.12.1** Einfriedungen sind nicht zulässig entlang des neuen Privatweges am Bahndamm mit Wendeschleife.

- E.12.2 Stellplätze dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
- E.12.3 Alle sonstigen Bereiche, Gärten und Vorgärten können eingefriedet werden; Bedingung ist ein durchgängiges Gestaltungskonzept.
- E.12.4 Höhe aller Einfriedungen, integrierter Versorgungsanlagen und Gartentüren bzw. -tore 1,30 m über OK Gehweg.
- E.12.5 Zulässig sind zinkgraue hinterpflanzte Maschendrahtzäune, verzinkte Metallzäune und Holzzäune. Kunststoffzäune bzw. kunststoffummantelte Metallzäune sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

## E.13 IMMISSIONSSCHUTZ

- E.13.1 An der zur Bahnlinie orientierten Schallschutzbebauung - Häuser 1, 2, 3, 4 und 8 - sind die Wohn- und Schlafräume abgewandt von der Bahn auszurichten; d.h. sie dürfen keine Sichtverbindung zur Bahn erhalten.
- E.13.2 Außenwände / raumbegrenzende Fassaden von Aufenthaltsräumen, die zur Bahnlinie hin orientiert sind, müssen ein erforderliches Schalldämm-Maß  $R'_{w}$ , res. nach DIN 4109 gewährleisten (Wohnräume / Büroräume) von
- |            |                               |
|------------|-------------------------------|
| - 45/40 dB | Häuser 2, 3 und 4 Ostfassaden |
| - 40/35 dB | Haus 1 Nord- und Ostfassade   |
|            | Haus 2 Nordfassade            |
|            | Haus 4 Südfassade             |
|            | Haus 8 Ost- und Südfassade.   |
- E.13.3 Dachflächen als raumbegrenzende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind je nach Nutzungsart nach den Vorgaben der DIN 4109 auszubilden.
- E.13.4 In den Dachgeschossen der Schallschutzbebauung - Häuser 1, 2, 3, 4 und 8 - sind Schlafräume nicht zulässig.
- E.13.5 Die nördliche Fassade von Haus 1 ist so zu gestalten, daß Schallpegelerhöhungen aufgrund von Reflexionen an den nördlich angrenzenden Nachbargebäuden nicht auftreten können (z.B. grobkörniger Verputz oder Fassadengliederung durch Nischen, Balkone u.ä.).
- E.13.6 Feuerstätten für feste Brennstoffe sind nur als Zusatzheizung zulässig.
- E.13.7 Schornsteine sind so anzuordnen, daß sie möglichst in Firstnähe der Gebäude ins Freie münden und den First um mindestens 0,5 m überragen. Ihre Mündung darf nicht abgedeckt sein.

## E.14 VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

- E.14.1 Die Standorte für Abfallbehälter sind in die Gebäude, Nebengebäude, Garagen oder Einfriedungen zu integrieren, sofern sie nicht im Plan ausdrücklich festgesetzt sind. Restmüll- und Wertstoff-Sammelanlagen, die nicht in bauliche Anlagen integriert werden können, sind durch Begrünungsmaßnahmen unauffällig einzufügen. Nachweis im Freiflächengestaltungsplan wird gefordert.
- E.14.2 Die Verteilerschränke der Elektroversorgung sind in die Einfriedungen zu integrieren.
- E.14.3 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung bzw. Bezug an die öffentliche Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigungsanlage (Trennsystem) anzuschließen. Niederschlagswasser ist so weit wie möglich auf den Baugrundstücken breitflächig zu versickern.

## E.15 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

## E.16 GRÜNORDNUNG

### E.16.1 Baumarten

Es sind Baumarten zu wählen, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Landschaftsgefüges entsprechen. Zusätzlich zu diesen Forderungen ist die Umweltverträglichkeit der jeweiligen Art zu beachten. Besonders von diesem Aspekt kann die Artenwahl beeinflusst werden, wobei gegebenenfalls auf besonders widerstandsfähige, aber nicht heimische Arten zurückgegriffen werden kann. In den öffentlichen Straßen und Wegen sollen blühende Baumarten u.U. unterschiedlicher Vegetationsgröße zur Charakterisierung der Räume zur Verwendung kommen.

Folgende Arten werden vorgeschlagen:

Großkronige Laubbäume:

Berg- oder Spitzahorn, Esche, Ulme, Eiche, Linde, Silberpappel, Vogelkirsche, Birke, Buche, Roterle, Kastanie.

Kleinkronige Laubbäume:

Traubenkirsche, Feldahorn, Eberesche, Hainbuche etc..

### E.16.2 Straucharten

Es sind in erster Linie standortheimische Gehölze zu verwenden, die punktuell mit Ziergehölzen ergänzt werden können.

Folgende Arten werden vorgeschlagen:

Strauchweiden, Hasel, Heckenrose, Heckenkirsche, Holler, Weißdorn, Schlehe, wolliger Schneeball, Wasserschneeball, Hartriegel etc.;

Die Pflanzung von Thujahecken ist nicht zulässig.

E.16.3 Baumreihen und Alleen innerhalb zusammengehöriger Bereiche bestehen jeweils aus einer Baumart.

E.16.4 Bei einem späteren Ausfall vorhandener Bäume, die als zu erhalten festgesetzt sind, ist Ersatzpflanzung vorzunehmen; Eschen (Nr. 29 und 30) sind durch Linden, Mindest-Stammumfang 20 - 25 cm, 3 x verpflanzt aus weitem Stand, zu ersetzen.

E.16.5 Die Bepflanzungen haben Abstände zu Nachbargrundstücken nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch einzuhalten.

E.16.6 Freiflächengestaltungspläne im Rahmen der Bauanträge werden gefordert.

E.16.7 Die Wurzelbereiche der zu erhaltenen Bäume im Bereich der Feuerwehrezufahrt an der Bahn sind durch Stahlgitter-Flächentragwerke auf Punktfundamenten vor Verdichtung dauerhaft zu schützen.

## F. HINWEISE DURCH TEXT

### F.1 Verwendete Planunterlagen

CAD-Zeichnung auf der Grundlage einer Neuvermessung des Ingenieurbüros Ußling, Dachau. Die Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches wurden aus amtlichen Katasterunterlagen per Digitizer übernommen.

### F.2

Altlasten können aufgrund früherer gewerblicher Nutzung im Boden vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, daß jeder Eigentümer verpflichtet ist, Altlasten eigenverantwortlich festzustellen und Verdachtsflächen ggfs. dem Landratsamt Dachau zu melden und soweit erforderlich zu entsorgen.

### F.3

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

beim Landratsamt Dachau zu beantragen. Die Untergeschosse der Bauvorhaben sind ggfs. durch eine dichte Wanne gegen Grundwasser zu schützen.

## F.5 Immissionsschutz

F.5.1 Wegen des Lärms im Bereich von Tiefgarageneinfahrten wird gefordert, daß in die der Tiefgarageneinfahrt zugewandten Gebäudeseiten auf einem Abstand von mindestens 5 m keine Fenster von Schlaf- und/oder Kinderzimmern eingebaut werden dürfen.

F.5.2 Bezüglich der Lärmeinwirkungen und Erschütterungen, die von der Bahnlinie und der naheliegenden Papierfabrik ausgehen, und welche Auswirkungen auf das Baugebiet zu erwarten sind, wird auf die Gutachten durch das Ingenieurbüro Möhler + Partner hingewiesen (s. auch Abschnitt G - Begründung). Es liegen vor:

- Schalltechnisches Gutachten Bericht 180/2 vom Oktober 1992;
- Erschütterungsschutz Gutachten Bericht 186/1 vom Oktober 1991;
- Zusätzliche Erläuterung Schreiben des Ing.-Büros Möhler + Partner vom 16.01.1993.

# G BEGRÜNDUNG

## G.1 ANLASS DER PLANUNG

G.1.1 Dringender Wohnbedarf in der Stadt und Region Dachau

## G.2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Gemäß Flächennutzungsplan WA - Allgemeines Wohngebiet

## G.3 BESTAND UND PLANUNGSGRUNDLAGEN

G.3.1 Das Plangebiet ist eben. Umliegend ist offene Bauweise mit ein- bis dreigeschossigen Wohngebäuden und guter Durchgrünung.

G.3.2 Fl.-Nr. 921/2 ist gärtnerisch genutzt.

G.3.3 Auf Fl.-Nr. 919/3 befinden sich nicht erhaltenswerte erdgeschossige Betriebsgebäude einer ehemaligen Kohlen- und Heizölhandlung. Der Betrieb ist aufgelassen; momentane Nutzung Lagerfläche für Baugerüste. Eine Altlastenuntersuchung wird durchgeführt.

G.3.4 Das Wohnhaus auf Fl.-Nr. 919 ist bedingt erhaltenswert; es steht für eine Neuplanung zur Disposition.

G.3.5 Bestimmendes Element für den Planungsansatz ist die Bahnlinie München - Ingolstadt mit S-2. Die Planung geht davon aus, daß bei Ausbau der Bahnlinie München - Ingolstadt erforderlicherfalls der für die Öffentlichkeit zugängliche bahnparallele Weg auf das Planungsgebiet verlegt werden kann.

G.3.6 Baumbestand / Grünordnung / Bewertung

G.3.6.1 Baumbestandsliste und Zustandsbewertung s. Planzeichnung.

G.3.6.2 Der Baumbestand am Böschungsfuß entlang der Bahnlinie München - Treuchtlingen im östlichen Bereich t.T.außerhalb des Baugeländes ist absolut erhaltenswürdig und wertvoll. Innerhalb des Baugeländes bzw. im Grenzbereich stehen die Bäume Nr. 29, 30, 31, 10, 11, 12. Das Gerüst dieses Bestandes bilden vorwiegend sehr schöne Linden, die auch

Innerhalb des Baugeländes bzw. im Grenzbereich stehen die Bäume Nr. 29, 30, 31, 10, 11, 12. Das Gerüst dieses Bestandes bilden vorwiegend sehr schöne Linden, die auch überwiegend in gutem bis sehr gutem Wuchszustand sind. Im nördlichen Bereich treten zu diesen Linden Eschen, deren Zustand durchweg nicht so gut ist wie der der Linden. Im Bereich der dominanten Linden Nr. 19 - 23 treten diverse Birken mit Eschen etc. auf. Diese sind jedoch praktisch durchweg dem starken Druck der dominanten Großlinden ausgesetzt und auch deshalb praktisch durchweg nicht in optimalem Wuchszustand.

## G.3.7 LÄRMSCHUTZ UND ERSCHÜTTERUNGSSCHUTZ

- G.3.7.1 Die Auswirkungen der Bahnlinie und der nahegelegenen Papierfabrik wurden in einem Fachgutachten des Ingenieurbüros Möhler + Partner vom Oktober 1992 dargestellt. Untersucht wurden Lärm und Erschütterungen.  
 Ergebnis:  
 Durch eine geschlossene lärmabschirmende Bebauung entlang der Bahnlinie mit einer Höhe von 13 m über Gelände an der der Bahnlinie zugewandten Fassade können die Lärmimmissionen auf der abgewandten Fassade so gemindert werden, daß die Orientierungswerte in den Bereichen der obersten Vollgeschosse nur minimal um 2 dB (A) überschritten werden. In den darunterliegenden Geschossen und an den rückwärtigen Gebäuden werden die Orientierungswerte erreicht bzw. unterschritten.  
 Die Räume im Dachgeschoß der Gebäude 1 bis 4 dürfen nicht als Schlafräume oder Kinderzimmer verwendet werden.  
 Die der Bahn zugewandten Fassaden sind so zu konzipieren, daß Schlafräume dort nicht angeordnet werden. An diesen Fassadenteilen ist ein erforderliches Schalldämm-Maß für Wohn- und Schlafräume von 40 bis 45 dB erforderlich; für Büroräume gilt der Wert von 35 bis 40 dB.
- G.3.7.2 Die Nordfassade des nördlichsten Gebäudes ist so zu konzipieren, daß keine zusätzlichen Reflexionen für die bestehende Wohnbebauung entstehen.
- G.3.7.3 Durch die Papierfabrik sind unzulässige Lärmeinwirkungen nicht gegeben.
- G.3.7.4 Nach dem vorliegenden Erschütterungsgutachten ist nicht mit einer Überschreitung der Anhaltswerte zu rechnen.
- G.3.7.5 Es ist zu erwarten, daß im Zuge des Ausbaues der Bahnstrecke bahnseitig Maßnahmen zur Dämpfung der Lärmemissionen getroffen werden.
- G.3.7.6 Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens sind im Rahmen der Festsetzungen in die Satzung des Bebauungsplanes übernommen worden.
- G.3.7.7 Die im bisherigen Verfahren von der Unteren Immissionsschutzbehörde vorgetragene Bedenken wurden durch das Schreiben der Gutachter Möhler + Partner vom 16.01.1993 beantwortet: sie sind demnach ausgeräumt.

## G.4 PLANUNG

### G.4.1 VERKEHR

- G.4.1.1 Die Zufahrt zur Tiefgarage und zu den Stellplätzen erfolgt über die verlängerte Grubenstraße bahnparallel, Dadurch werden die Wohnbereiche und deren Freiräume von zusätzlichen Immissionen freigehalten. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage mündet im südlichen Bereich auf die Otto-Erhart-Straße. Damit wird eine Entflechtung des Verkehrs erreicht. Einige wenige Stellplätze werden an der Otto-Erhart-Straße angeordnet.

- G.4.1.2 Der Weg am Bahndamm soll so ausgebaut werden, daß er neben der Erschließungsfunktion (Zufahrt zu den Stellplätzen und Garagen, Feuerwehzufahrt) auch als öffentlicher Fuß- und Radweg zwischen Grubenstraße und Amperweg genutzt und gewidmet werden kann.
- G.4.1.3 Nach den strukturellen Zielen der Stadt Dachau soll eine Bahnunterführung in Verlängerung der Grubenstraße geplant werden. Dies ist in der Planzeichnung lediglich schematisch angedeutet, um den Planungen zum Ausbau der Bahnstrecke nicht vorzugreifen.
- G.4.1.4 Der ruhende Verkehr wird überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht. Über dieser Tiefgarage ist ein begrünter Wohnhof konzipiert, der für Feuerwehr und Notfahrzeuge befahrbar auszubilden ist.

## G.4.2 BEBAUUNG / RÄUMLICHE STRUKTUR

- G.4.2.1 Entlang der Bahnlinie konsequent 3-seitig geschlossene Bebauung (Flankenschutz) gemäß Lärmschutzgutachten. Die Wohn- und Schlafräume sollen auf die lärmabgewandte Gebäudeseite orientiert werden; u.U. Laubgänge und verglaste Pufferzonen (Wintergärten) an der Bahnseite bei durchgesteckten Wohnräumen. Bauweise 3 Vollgeschosse + Dachgeschoß = Pultdach (s. Schnitt).
- G.4.2.3 Dachformen überwiegend geneigte Dächer mit ca. 15 Grad Neigung.

## G.4.3 FREIFLÄCHENGESTALTUNG / GRÜNORDNUNG

- G.4.3.1 Ausgehend von den raumbestimmenden Großbäumen am Bahndamm, deren wesentliche Elemente erhalten und gepflegt werden sollen, wird der nördliche Randbereich des Plangebietes dicht mit Laubbäumen bepflanzt.
- G.4.3.2 An der Otto-Erhart-Straße soll eine aufgelockerte Baumstruktur entstehen; die Stellplätze werden mit einer Baumreihe überpflanzt.
- G.4.3.3 Der Anger über der Tiefgarage erhält eine Baumreihe, bestehend aus kleinkronigen Arten.
- G.4.3.4 Der Bebauungsplan sieht eine Entfernung der Bäume Nr. 1, 2, 13, 14, 15, 16, 17 und 18 vor. Dies ist aus den eingangs genannten Gründen vertretbar; die Dominanz der den Raum ohnehin beherrschenden Linden wird so nur verstärkt.
- G.4.3.5 In Ergänzung zum Bebauungsplan-Vorentwurf wird eine zusätzliche Pflanzung von insgesamt 3 Linden zur Schließung der Lindenreihe vorgeschlagen.
- G.4.3.6 Bei einem späteren Ausfall der Eschen Nr. 29 und 30 sollten diese durch Linden ersetzt werden.
- G.4.3.7 Die restlichen und bisher nicht genannten Bäume werden entfernt und sind entsprechend dem Bebauungsplankonzept nicht zu erhalten. Besondere Erwähnung in diesem Zusammenhang Baum Nr. 4 und 6. Das bauliche Konzept bedingt ein Entfernen der 2 Linden.  
Ersatzpflanzungen:  
29 großkronige Laubbäume heimischer resistenter Arten,  
20 kleinkronige Laubbäume heimischer resistenter Arten.
- G.4.3.8 Die Wurzelbereiche der zu erhaltenen Bäume im Bereich der Feuerwehzufahrt an der Bahn werden vor Verdichtung geschützt (Stahlgitter auf Punktfundamenten).

## G.5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

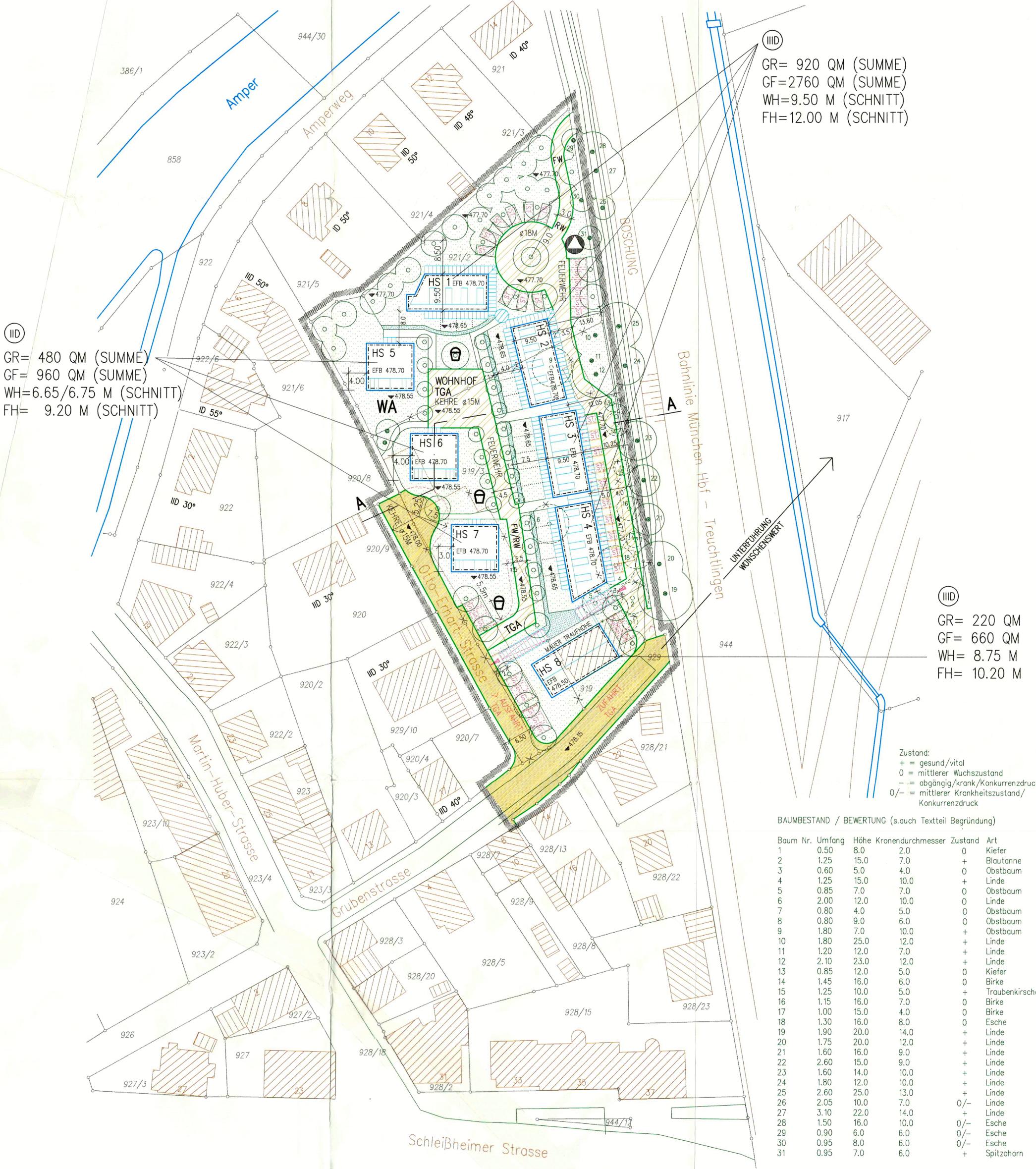
- G.5.1 Die Parzellen Fl.-Nr. 921/2 und 919/3 sind im Besitz eines Eigentümers. Zur Erschließung und Bebauung dieser Flächen (Häuser 1 bis 7 einschließlich Tiefgarage) ist der im Eigentum der Deutschen Bundesbahn befindliche Zwickel von Fl.-Nr. 944 als öffentlicher Weg zu widmen. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.
- G.5.2 Die Neubebauung / Renovierung / Erweiterung des Grundstückes Fl.-Nr. 919 in Verbindung mit einer Teilfläche von Fl.-Nr. 919/3 ist ohne förmliches Verfahren denkbar durch Privatvertrag zwischen den Eigentümern. Auf das Problem der Lückenschließung durch Schallschutzmauer gemäß Plan wird hingewiesen, das durch private Vereinbarung zu lösen ist.

## G.6 SOZIALE MASSNAHMEN

sind nicht veranlaßt.

## G.7 PLANUNGSZAHLEN

G.7.1	Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 8.250 qm
G.7.2	Abzüglich Grubenstraße und Otto-Erhart-Straße (öffentliche Verkehrsfläche)	ca. 950 qm
<hr/>		
G.7.3	Netto-Wohnbauland	ca. 7.300 qm
G.7.4	Geschoßflächen GF	ca. 4.380 qm
G.7.5	Geschoßflächenzahl 4.380 qm : 7.300 qm somit höchstens (Laubengänge und Treppenhäuser außerhalb der Baugrenzen sind eingerechnet, Dachgeschosse sind nicht eingerechnet).	0,6 GFZ
G.7.6	Wohneinheiten (geschätzt) 4.380 qm GF : 89 qm/WE	ca. 55 WE
G.7.7	Einwohnerzuwachs (geschätzt) 4.380 qm GF x 0,80 = 3.505 qm WF 3.505 qm WF . 25 qm WF/E	ca. 140 E
G.7.8	Stellplätze ca. 38 Stellplätze oberirdisch ca. 46 Stellplätze in Tiefgarage (je nach architektonischem Entwurf: Anzahl der Stellplätze gem Stellplatzrichtlinien der Stadt Dachau)	
G.7.9	Belastung der Grubenstraße: Spitzenstunde je Richtung ca. 20 PKW-E Spitzenintervall ca. 10 PKW-E / 15 Min.	



IID  
 GR= 480 QM (SUMME)  
 GF= 960 QM (SUMME)  
 WH=6.65/6.75 M (SCHNITT)  
 FH= 9.20 M (SCHNITT)

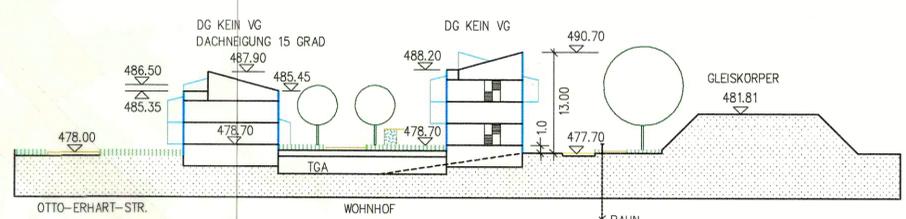
IID  
 GR= 920 QM (SUMME)  
 GF=2760 QM (SUMME)  
 WH=9.50 M (SCHNITT)  
 FH=12.00 M (SCHNITT)

IID  
 GR= 220 QM  
 GF= 660 QM  
 WH= 8.75 M  
 FH= 10.20 M

Zustand:  
 + = gesund/vital  
 0 = mittlerer Wuchszustand  
 - = abgängig/krank/Konkurrenzdruck  
 0/- = mittlerer Krankheitszustand/  
 Konkurrenzdruck

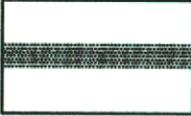
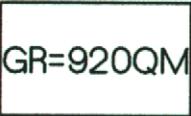
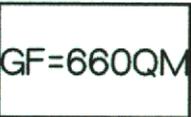
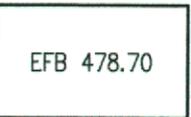
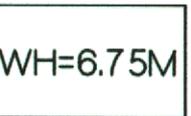
BAUMBESTAND / BEWERTUNG (s.auch Textteil Begründung)

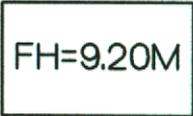
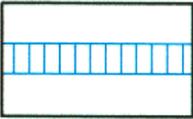
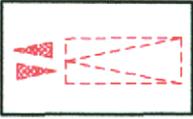
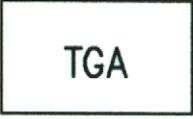
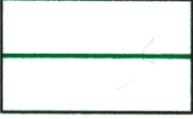
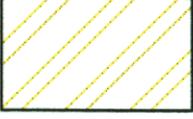
Baum Nr.	Umfang	Höhe	Kronendurchmesser	Zustand	Art
1	0.50	8.0	2.0	0	Kiefer
2	1.25	15.0	7.0	+	Blautanne
3	0.60	5.0	4.0	0	Obstbaum
4	1.25	15.0	10.0	+	Linde
5	0.85	7.0	7.0	0	Obstbaum
6	2.00	12.0	10.0	0	Linde
7	0.80	4.0	5.0	0	Obstbaum
8	0.80	9.0	6.0	0	Obstbaum
9	1.80	7.0	10.0	+	Obstbaum
10	1.80	25.0	12.0	+	Linde
11	1.20	12.0	7.0	+	Linde
12	2.10	23.0	12.0	+	Linde
13	0.85	12.0	5.0	0	Kiefer
14	1.45	16.0	6.0	0	Birke
15	1.25	10.0	5.0	+	Traubenkirsche
16	1.15	16.0	7.0	0	Birke
17	1.00	15.0	4.0	0	Birke
18	1.30	16.0	8.0	0	Esche
19	1.90	20.0	14.0	+	Linde
20	1.75	20.0	12.0	+	Linde
21	1.60	16.0	9.0	+	Linde
22	2.60	15.0	9.0	+	Linde
23	1.60	14.0	10.0	+	Linde
24	1.80	12.0	10.0	+	Linde
25	2.60	25.0	13.0	+	Linde
26	2.05	10.0	7.0	0/-	Linde
27	3.10	22.0	14.0	+	Linde
28	1.50	16.0	10.0	0/-	Esche
29	0.90	6.0	6.0	0/-	Esche
30	0.95	8.0	6.0	0/-	Esche
31	0.95	7.0	6.0	+	Spitzahorn

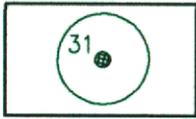
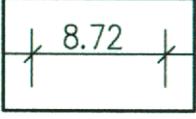


SCHNITT A-A

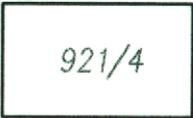
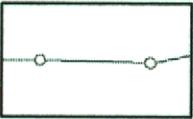
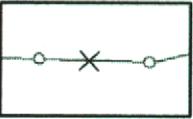
## C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

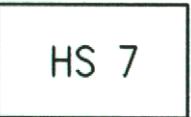
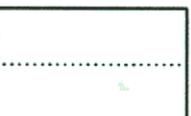
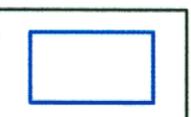
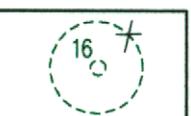
- C.1  GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
DES BEBAUUNGSPLANES
- C.2  ALLGEMEINES WOHNGEBIET (PAR.4 BauNVO)
- C.3  MAXIMALE GRUNDFLÄCHE (PAR.19 ABS.2 BauNVO)  
Z.B. 920 QM
- C.4  MAXIMALE GESCHOSSFLÄCHE (PAR.20 BauNVO)  
Z.B. 660 QM
- C.5  ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
+DACH BZW. DACHGESCHOSS ZWINGEND  
Z.B. 3 VOLLGESCHOSSE
- C.6  ERDGESCHOSSFUSSBODEN (FERTIG)  
ÜBER MEERESHÖHE -NN-  
HÖHENLAGE VERBINDLICH FESTGESETZT
- C.7  GELÄNDEHÖHE (FERTIG)  
ÜBER MEERESHÖHE -NN-  
HÖHENLAGE VERBINDLICH FESTGESETZT
- C.8  WANDHÖHE, Z.B. 6.75M, VERBINDLICH  
VON OK.ERDGESCHOSSFUSSBODEN (FERTIG)  
BIS OK.DACHKONSTR. AN TRAUFEITE AUSSENWAND

- C.9  FIRSTHOHE, Z.B. 9.20M, VERBINDLICH VON OK.ERDGESCHOSSFUSSBODEN (FERTIG) BIS OK.DACHKONSTRUKTION
- C.10  BAUGRENZE (PAR.23 ABS.3 BauNVO)
- C.11  FLÄCHEN FÜR ZWISCHENBAUTEN, NEBENGEBAUDE, ANBAUTEN U. DACHAUFBAUTEN Z.B. TREPPENHÄSER, WINTERG., LOGGIEN, GLASDÄCHER,...
- C.12  KFZ-STELLPLATZ AUF PRIVATER FLÄCHE NICHT UMSCHLOSSEN UND NICHT ÜBERBAUT
- C.13  TIEFGARAGENRAMPE, UMSCHLOSSEN U. ÜBERDECKT MIT FESTSETZUNG DER ZU- UND AUSFAHRTEN (FAHRTRICHTUNG = PFEILRICHTUNG)
- C.14  TIEFGARAGE FLÄCHENAUSDEHNUNG (NACH BEDARF) IST IM RAHMEN DES BAUANTRAGES ABZUKLÄREN
- C.15  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- C.16  OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE EIGENTUM GEMEINDE
- C.17  OFFENTLICH ZU WIDMENDE VERKEHRSFLÄCHE EIGENTUM PRIVAT UNTERBAUUNG ZULÄSSIG (TIEFGERAGE, ETC.)
- C.18  KINDERSPIELPLATZ EIGENTUM PRIVAT
- C.20  FUSSWEG / UND / ODER RADWEG
- C.21  WERTSTOFFSAMMELSTELLE (W.STOFFINSEL)

- C.22  BAUMBESTAND ZU ERHALTEN  
ART S. BAUMLISTE  
BAUMSCHUTZ BEI BAUTÄTIGKEIT IST VERBINDLICH
- C.23  LAUBBAUM, HOCHSTÄMMIG, GROSSKRONIG  
MIND.-STU 20-25 CM, 3xVERPFL.AUS WEITEM STAMM  
ZU PFLANZEN UND ZU ERHALTEN
- C.24  LAUBBAUM, HOCHSTÄMMIG, KLEINKRONIGE, BLÜH.ART  
MIND.-STU 18-20 CM, 3xVERPFL.AUS WEITEM STAMM  
ZU PFLANZEN UND ZU ERHALTEN
- C.25  HAINBUCHENHECKE  
H = 1.80 M, GESCHNITTEN  
ZU PFLANZEN UND ZU ERHALTEN
- C.26  PRIVATE FREIFLÄCHEN  
ZU BEGRÜNEN UND ZU GESTALTEN  
(RASEN-, BUSCH-U. BAUMPFL., WASSERGEB. BEF.FLÄ.)
- C.27  MASSFESTSETZUNG IN METERN  
Z.B. 8,72 M
- C.28  FEUERWEHRZUFAHRT  
ÜBER PRIVATE, BEFESTIGTE GRÜNFLÄCHEN  
MIT ANGABE BEWEGUNGSRADIUS

## D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- D.1  FLURSTÜCKSNUMMER
- D.2  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- D.3  VORSCHLAG AUFHEBUNG GRUNDSTÜCKSGRENZEN

- D.4  BESTEHENDE HAUPT-UND NEBENGEBAUDE
- D.5  GEBÄUDEBESTAND  
BEI VERWIRKLICHUNG VON NEUBAUMASSNAHMEN  
ZU BESEITIGEN
- D.6  HINWEIS AUF DIE BAUWEISE BESTEHENDER GEBÄUDE  
(GESCHOSSZAHL, DACHNEIGUNG)  
HAUSNUMMER
- D.7  STRASSENNAHMEN
- D.8  VORSCHLAG HAUPTGEBAUDE  
MIT FIRSTRICHTUNG UND DACHKANTEN
- D.9  HAUS- BZW. PARZELLENKENNZEICHNUNG
- D.10  SCHNITTKENNZEICHNUNG
- D.11  GLIEDERUNGSLINIE VON  
PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN FREIFLÄCHEN  
(GRÜNFLÄCHEN, BEFESTIGTEN FLÄCHEN, WEGEN,.....)
- D.12  ABGRENZUNG VON WOHNUNGSGÄRTEN
- D.13  WASSERFLÄCHEN
- D.14  BAUMBESTAND  
KANN AUS BAUTECHNISCHEN GRÜNDEN ENTFERNT  
WERDEN. ART S. BEWERTUNG BAUMLISTE.

Zustand:  
 + = gesund/vital  
 0 = mittlerer Wuchszustand  
 - = abgängig/krank/Konkurrenzdruck  
 0/- = mittlerer Krankheitszustand/  
 Konkurrenzdruck

BAUMBESTAND / BEWERTUNG (s.auch Textteil Begründung)

Baum Nr.	Umfang	Höhe	Kronendurchmesser	Zustand	Art
1	0.50	8.0	2.0	0	Kiefer
2	1.25	15.0	7.0	+	Blautanne
3	0.60	5.0	4.0	0	Obstbaum
4	1.25	15.0	10.0	+	Linde
5	0.85	7.0	7.0	0	Obstbaum
6	2.00	12.0	10.0	0	Linde
7	0.80	4.0	5.0	0	Obstbaum
8	0.80	9.0	6.0	0	Obstbaum
9	1.80	7.0	10.0	+	Obstbaum
10	1.80	25.0	12.0	+	Linde
11	1.20	12.0	7.0	+	Linde
12	2.10	23.0	12.0	+	Linde
13	0.85	12.0	5.0	0	Kiefer
14	1.45	16.0	6.0	0	Birke
15	1.25	10.0	5.0	+	Traubenkirsche
16	1.15	16.0	7.0	0	Birke
17	1.00	15.0	4.0	0	Birke
18	1.30	16.0	8.0	0	Esche
19	1.90	20.0	14.0	+	Linde
20	1.75	20.0	12.0	+	Linde
21	1.60	16.0	9.0	+	Linde
22	2.60	15.0	9.0	+	Linde
23	1.60	14.0	10.0	+	Linde
24	1.80	12.0	10.0	+	Linde
25	2.60	25.0	13.0	+	Linde
26	2.05	10.0	7.0	0/-	Linde
27	3.10	22.0	14.0	+	Linde
28	1.50	16.0	10.0	0/-	Esche
29	0.90	6.0	6.0	0/-	Esche
30	0.95	8.0	6.0	0/-	Esche
31	0.95	7.0	6.0	+	Spitzahorn