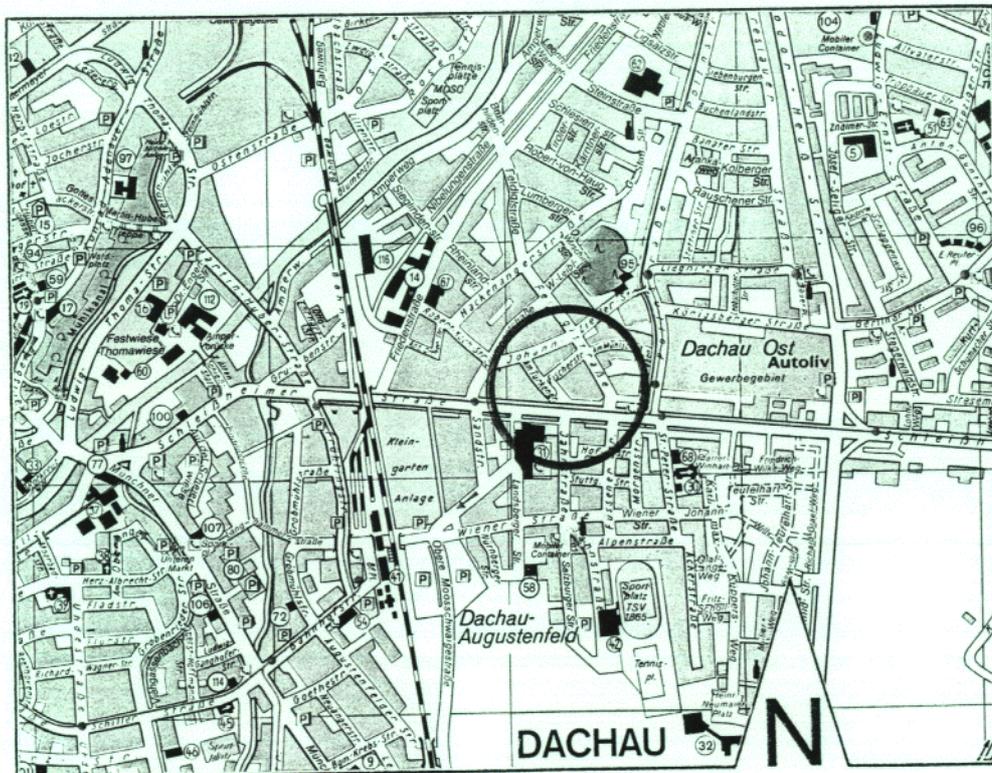




**GROSSE KREISSTADT
DACHAU**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 81/95
"AM TÜRKENGRABEN"**

STADT DACHAU BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 81/95 "AM TÜRKENGRABEN"

Die Große Kreisstadt DACHAU erläßt aufgrund §§ 2,3,4,8,9,10,11 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 ,in Verbindung mit dem BauGB MaßnahmenG vom 28.4.1993, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 18.12.1990,PlanZV90) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensvermerke
2. Plandarstellung (siehe Anlage)
3. Festsetzungen durch Text
4. Festsetzungen durch Planzeichen
5. Hinweise
6. Begründung
7. Planungsstatistische Zahlen

STADT DACHAU BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 81/95 "AM TÜRKENGRABEN"

1. VERFAHRENSHINWEISE:

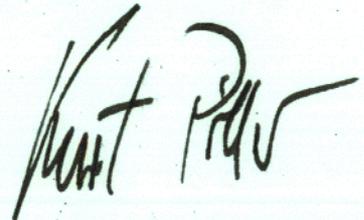
1.1 Der Stadtrat hat am 20.11.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81/95 nach dem BauGB-Maßnahmen Gesetz beschlossen.

1.2 Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen Gesetz öffentlich vom 13.02.96..... bis 13.3.96..... ausgelegt. Die Erörterung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen Gesetz fand am 29.2.96.. statt. Die Beteiligung der TÖB nach § 4 BauGB wurde bis zum 13.3.96..... durchgeführt.

Dachau, den

5. JULI 1996

Kurt Piller
Oberbürgermeister

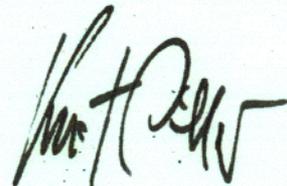


1.3 Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 07.05.96 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dachau, den

5. JULI 1996

Kurt Piller
Oberbürgermeister



1.4 Der Satzungsbeschluß wurde am 16. Aug. 1996 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

STADT DACHAU BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 81/95 "AM TÜRKENGRABEN"

3. Festsetzungen durch Text

3.1 Stellplätze

Stellplätze sind den jeweils geltenden Richtlinien der Stadt entsprechend nachzuweisen.

3.2 Gebäude

3.2.1 Untergeordnete Bauteile sind in Leichtbaukonstruktion bis zu 2/3 der Fassadenlänge und bis max. 1,7 m Tiefe an der straßenzugewandten Seite zulässig (Wintergarten, Lärmpufferzone); sie sind auf die max. zulässige Grundfläche anzurechnen.

3.2.2 Die Ausbildung der Dachgeschosse als beidseitig mindestens 2,0 m zurückspringende Dachaufsätze mit flachgeneigtem Dach ist zulässig.

3.2.3 Die angegebene maximale Grundfläche der Hauptbauräume gilt auch für die Flächen der Zwischenbaukörper und ist auf diese anzurechnen.

3.3 Freiflächengestaltung

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

3.4 Entsorgung/Versorgung

Abfallbehälter und Versorgungseinrichtungen sind in die Gebäude zu integrieren.

Wertstoffsammelanlagen oder andere Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind unauffällig mittels Begrünungsmaßnahmen in die Freiflächen einzubinden.

Die Bestimmungen des §16 (Müllbehälterstandplätze) der Unfallverhütungsvorschriften VBG 126 sind zu beachten.

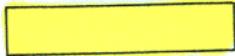
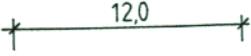
STADT DACHAU BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 81/95 "AM TÜRKENGRABEN"

3.5 Immissionsschutz

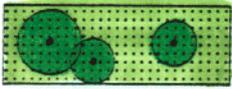
- 3.5.1 Aufenthaltsräume, die Wohnzwecken dienen und Räume mit vergleichbarer Schutzwürdigkeit an den gekennzeichneten Fassaden sind gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster, erhöhtes Schalldämmmaß der Außenbauteile und dgl.) so zu schützen, daß bei geschlossenen Fenstern und Türen die Innenschallpegel gemäß VDI 2719, Tabelle 6 nicht überschritten werden. Für Schlaf- und Kinderzimmer mit notwendigen Fenstern an diesen Fassaden ist eine ausreichende Belüftung der Räume über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der Innenschallpegel gemäß VDI 2719, Tabelle 6 zu berücksichtigen.
- 3.5.2 Für Aufenthaltsräume die den gekennzeichneten Fassadenseiten gemäß zugewandt sind, sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen (belüftete Wintergärten bzw. Schallschutzfenster mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen), wobei die Fenster der Schlafräume und der Kinderzimmer die Anforderungen der Tabelle 6 der VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) erfüllen müssen.
- 3.5.3 Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu führen, daß die Ausführung der Gebäudefassaden (einschließlich der Fenster bzw. Wintergärten) dem erforderlichen Schalldämm-Maß erf. $R'_{s,res}$ der Tabelle 8 der DIN 4109 entspricht.
- 3.5.4 Die Seitenwände von Tiefgarageneinfahrten sind schallabsorbierend zu gestalten. Die Tore sind selbstschließend auszubilden und am unteren Ende der Abfahrtsrampe anzuordnen. Als Torkonstruktionen sind geräuscharm schließende Tore zu verwenden. Die Abluft mechanischer Be- und Entlüftungsanlagen ist 0,5 m über First des höchsten Hauses senkrecht nach oben ins Freie abzuleiten.
- 3.5.5 Aus Schallschutzgründen wird eine Wohnnutzung des 3- geschossigen Eckgebäudes auf Parzelle 2 ausgeschlossen.

STADT DACHAU BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 81/95 "AM TÜRKENGRABEN"

4. Festsetzungen durch Planzeichen

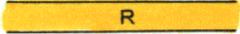
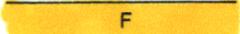
4.1		Grenze des Geltungsbereiches
4.2		Maß der baulichen Nutzung
4.2.1	II + D	Zahl der Vollgeschosse, z.B. II +D, das Dachgeschoß gilt als Vollgeschoß.
4.2.2	GR = 250	Grundfläche z. B. 250 m ²
4.3		Art der baulichen Nutzung
4.3.1	WA	Allgemeines Wohngebiet
4.4		Bauweise, Linien, Grenzen, Gestaltung
4.1.1	g	geschlossene Bauweise (Parzelle P1)
4.1.2	o	offene Bauweise (Parzelle P2)
4.4.3		Baugrenze
4.4.4		Firstrichtung
4.4.5		Straßenbegrenzungslinie
4.4.6		öffentliche Verkehrsfläche
4.4.7		max. Unterbaurecht für Tiefgarage, Erdüberdeckung für begrünte Flächen mind. 0,6 m
4.4.8		Tiefgaragenein- und Ausfahrt
4.4.9		Feuerwehrezufahrt, die Zufahrtswege sind nach DIN 14090 anzulegen
4.4.10		Maßzahl
4.4.11		Trafogebäude, (neuer Standort)
4.4.12		Lärmschutzmaßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen "3.5 Immissionsschutz"

STADT DACHAU BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 81/95 "AM TÜRKENGRABEN"

4.5		Höhenfestsetzung
4.5.1	EGFOK = 478,4	Erdgeschoß Fußboden <u>O</u> ber <u>k</u> ante, z.B. 478,40 m ü. NN
4.5.2	WH = 9,5	Wandhöhe z. B. 9,5 m, bezogen auf EGFOK
4.5.3	FH = 13,00	Firsthöhe z. B. 13,00 m, bezogen auf EGFOK
4.6		Grünordnung
4.6.1		heimischer, standortgerechter Baum erster Ordnung zu pflanzen
4.6.2		heimischer, standortgerechter Baum zweiter Ordnung zu pflanzen.
4.6.3		vorwiegend heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen.
4.6.4		vorhandener Gehölzbestand, punktuell ergänzt durch Pflanzung heimischer, standortgerechter Sträucher in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation.
4.6.5		zu entfernendes Gehölz
4.6.6		vorhandenes Gehölz, zu erhalten, ggf. nachpflanzen
4.6.7		öffentliche Grünfläche
4.6.7		privat genutzte Grünfläche, zu begrünen
4.6.8		private (nichtüberdachte) Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberflächenausbildung (Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterterrassen)
4.6.9		Kinderspielplatz
4.6.10		Platzfläche, zu gestalten

STADT DACHAU BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 81/95 "AM TÜRKENGRABEN"

5. Hinweise:

- 5.1  öffentliche Parkplätze, Befestigung mit wasser-
durchlässigem Belag (z.B. Pflaster mit Rasenfuge)
- 5.2  z.B. Parzelle P1
- 5.3  Gebäudebestand zu entfernen
- 5.4  bestehende Gebäude
- 5.5  Flurstücksnummer, z.B. 888/2
- 5.6  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 5.7  vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 5.8  private Wege, Zufahrten und Plätze mit Pflaster
oder mit wassergebundener Oberflächenausbildung;
Gliederung mit max. 2 Materialien.
- 5.9  Radweg
- 5.10  Fußweg
- 5.11  Die private Freifläche Flur-Nr. 891/14 soll in die
Platzgestaltung des öffentlichen Platzes mit
einbezogen werden
- 5.12 Soweit nicht andere Rechtsvorschriften Gültigkeit
haben, ist das Niederschlagswasser von Dächern
entsprechend den Bodenverhältnissen breitflächig
zu versickern. Stellplätze und befestigte Flächen
sind soweit als möglich mit einem wasserdurch-
lässigen Oberflächenbelag zu versehen.
- 5.13 Die erforderliche Löschwasserversorgung ist von
der Stadt in Absprache mit dem Kreisbrandrat
sicherzustellen.
- 5.14 Bei der Anlage von Kinderspielplätzen ist die
DIN 18034 zu beachten.

- 5.15 Zur Klärung des Platzbedarfs von Abfallbehältern wird eine Abstimmung mit dem LRA Dachau empfohlen. Die Größe der Tonnenstandplätze sind so zu wählen, daß zusätzlich eine 240 lo Rolltonne zur Wertstoffeffassung aufgestellt werden kann.
- 5.16 Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege ist zum Bauantrag zu berücksichtigen.
- 5.17 Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig, mindestens 12 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.
- 5.18 Bodendenkmäler, die bei der der Verwirklichung des Bauvorhabens zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und sind der Behörde unverzüglich bekanntzugeben.
- 5.19 Aktive und passive Solarenergienutzung, insbesondere auch mittels Sonnenkollektor und Photovoltaikanlagen werden empfohlen.

STADT DACHAU BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 81/95 "AM TÜRKENGRABEN"

6. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81/95:

Gemäß § 9 Baugesetzbuch zur Aufstellung des Bebauungsplanes 81/95 "Am Türkengraben" und zur Deckung von dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung (§ 2 BauGB Maßnahmengesetz). Flurnummer 881/1, 882/2, 887/2, 888/4, 891/6, 891/14, 888/3; TFL Nr. 890/6, 887/ 1, 920/1, 891/6.

6.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Das Gebiet ist mit Ausnahme des Grünstreifens / Baumgrabens, der Schleißheimer Straße und der Feldiglstraße als allgemeines Wohngebiet (WA)dargestellt.

6.2 Lage, Beschaffenheit:

Das Baugebiet befindet sich im Bauquartier zwischen der Schleißheimer Straße, Feldiglstraße, Fischerstraße und am Türkengraben. Das Gelände ist weitgehend eben und bereits freigeräumt. Ein ca. 7 m breiter und ca. 210 m langer Baumgraben mit dichtem und erhaltenswertem Baumbestand trennt das Baugebiet zur Schleißheimer Straße ab.

6.3 Erschließung:

Die Erschließung des Baugebietes ist durch die Feldiglstraße und Fischerstraße gesichert. Zu diesen Straßen ist je eine Tiefgaragenzufahrt orientiert. Zwischen dem Türkengraben und der Schleißheimer Straße ist ein gestalteter öffentlicher Platz mit Fußwegeverbindung geplant. Oberirdische Stellplätze sind auf dem Baugrundstück und entlang des Türkengrabens vorgesehen.

6.4 Architektur / Bauräume:

Das städtebauliche Konzept ist geprägt durch eine zwei- bis dreigeschossige, gegliederte Straßenrandbebauung, die durch ihre vorwiegend geschlossene Baukörperstellung baulich auf die stark belastete Schleißheimer Straße im Süden reagiert. Ein Gebäudeversatz mit Durchgang betont die Platzsituation am Türkengraben. Dieser kleine städtische Platz mit attraktiv gestaltetem Umfeld sollte insbesondere für Fußgänger ausgebaut werden. Der Baumbestand bleibt hier erhalten. Der Einmündungsbereich an der Feldiglstraße mit Gehwegrückprung und der räumlich definierten Parkplatzzone wird durch einen quadratischen, dreigeschossigen Baukörper mit rückwertigem Pavillon räumlich gefaßt. Dieses markante Gebäude soll die in der Schleißheimer Straße bestehende mittlere Vorgartenbreite von ca. 5 m, die im Bereich des Bebauungsplanes unterbrochen ist, wieder aufnehmen und den Straßenraum klar definieren. Parallel zur Fischerstraße ist ein zweigeschossiges Gebäude geplant, daß den Charakter der rückwertigen Wohnbebauung aufnimmt. Das bestehende Trafogebäude an der Fischerstraße muß versetzt werden.

STADT DACHAU BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 81/95 "AM TÜRKENGRABEN"

Durch die fast durchgängig geschlossene Bauweise an der Schleißheimer Str. und am Türkengraben wird ein relativ ruhiger Innenhof ermöglicht. Durch entsprechende Grundrißanordnung kann sichergestellt werden, daß pro Wohneinheit mindestens ein Schlaf- oder Aufenthaltsraum zu ruhigen Hofseite orientiert ist. Die Festsetzungen zur Architektur sind relativ weitgefaßt; bezogen auf die Höhenentwicklung der Baukörper und Gestaltung wird ein zurückgesetztes Dachgeschoß als Vollgeschoß ermöglicht.

6.5 Grünordnung:

Das Grünkonzept legt die Erhaltung des insgesamt erhaltenswerten Baumbestandes fest und sieht eine Nachbepflanzung an räumlich wichtigen Kanten vor. Im Bereich der Tiefgaragen sind jedoch nur flachwurzelnde Bäume möglich. Das vorliegende Planungskonzept trägt den bestehenden Randbedingungen weitgehend Rechnung.

6.6 Immissionsschutz

Für das Planungsvorhaben der Stadt Dachau wurde die Immissionsschutztechnische Untersuchung der Fa. UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH, Altomünster vom 27.12.1995 angefertigt, um die lärmtechnischen Auswirkungen der vorbeiführenden Schleißheimer Straße auf das Bebauungsplangebiet quantifizieren zu können.

Dabei zeigt sich, daß ein wirkungsvoller Schallschutz durch die Grundrißorientierung von schützenswerten Räumen bei einigen Baukörpern zur lärmabgewandten Seite der Schleißheimer Straße möglich ist.

Da wegen der Süd- Nordausrichtung dieser Gebäudekörper eine ausschließliche Grundrißorientierung aller schützenswerten Räume nicht möglich ist, wurden auch passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße nach DIN 4109 muß im konkreten Bauvorhaben geführt werden, da entsprechende Parameter erst nach abgeschlossener Planungsphase bekannt sind.

Das Planungsgebiet ist den Verkehrslärmimmissionen der Schleißheimer Str., Feldiglstr. und Türkengraben ausgesetzt. Weitere Verkehrslärmquellen (z.B. Bahnlinie München -Nürnberg) sind für die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen von untergeordneter Bedeutung. Auf das Planungsgebiet wirken derzeit keine nennenswerten Betriebs- und Anlagengeräusche ein. Zusammenfassend betragen die Beurteilungspegel für Verkehrslärmemissionen:

- entlang der Schleißheimer Str. bis zu 65,4 dB(A)/Tag und 55,2 dB(A)/nachts. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um 10 bis 15 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts überschritten. Die bestimmungsgemäße Nutzung der Gebäude erfordert daher bauliche Schallschutzmaßnahmen (sog. passiver Schallschutz, z.B. Lärmschutzfenster) an den gekennzeichneten Fassaden entlang der Schleißheimer Str.

STADT DACHAU BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 81/95 "AM TÜRKENGRABEN"

7. Planungsstatistische Zahlen:

Größe des Geltungsbereiches 7.225 m²

Parzelle P1 4.121 m²
Parzelle P2 976 m²

Nettobauland 5.097 m²

öffentliche Verkehrsflächen 1.494 m²
öffentliche Grünflächen 634 m²

öffentliche Flächen 2.128 m²

Geschoßflächen P1 3.950 m²
mit Dachgeschoß als Vollgeschoß

Geschoßflächen P2 730 m²
mit Dachgeschoß als Vollgeschoß

4.680 m²

mögliche Wohnungszahl 50 - 60

möglicher Einwohnerzuwachs 150 - 200



Abt. Stadtplanung und Hochbau
e-Mail: stadtplanung@dachau.de

1:1.000

