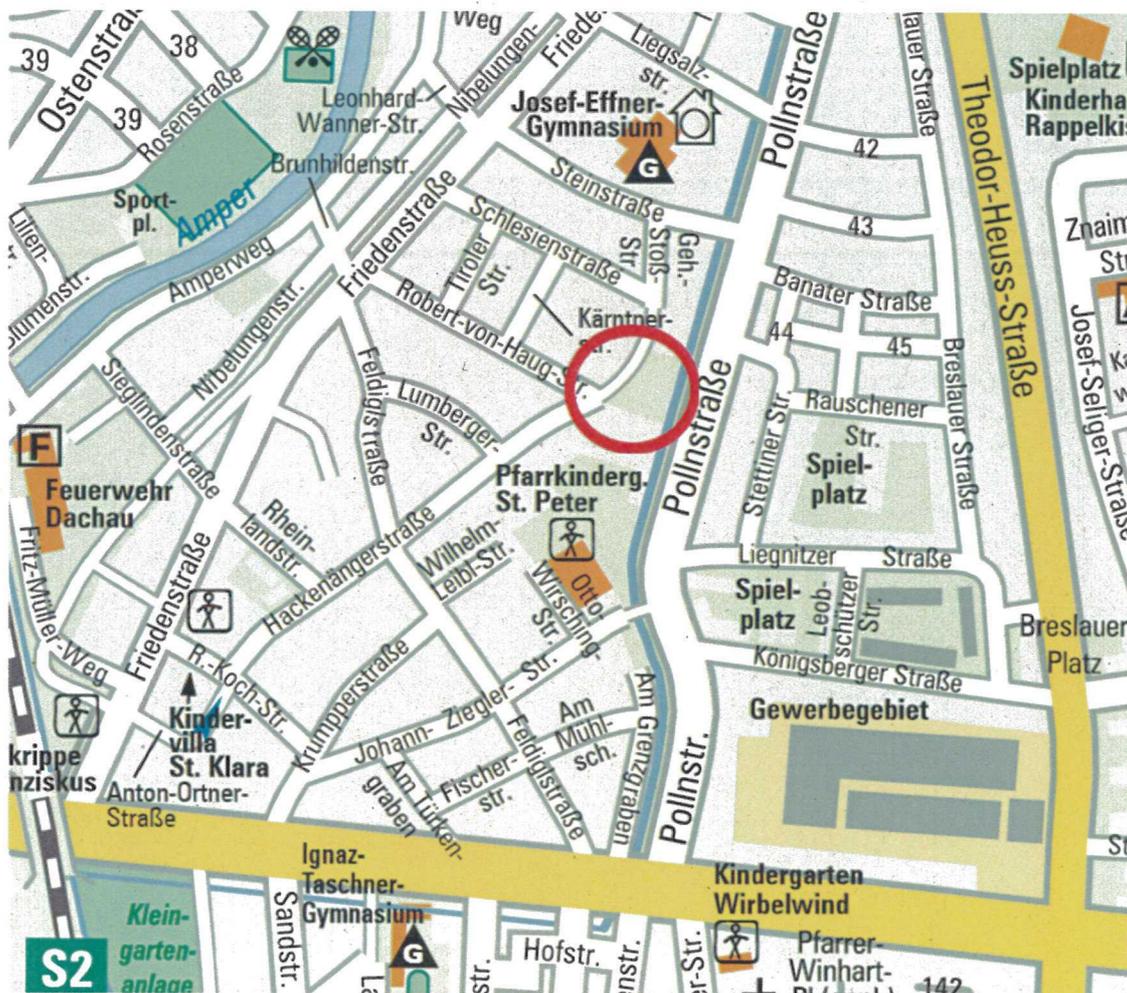


Dachau

GROSSE KREISSTADT DACHAU



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 179/20 „Pollnstraße 5“

Stadtbauamt Dachau
Abteilung Stadtplanung

In Kraft getreten am: 21.05.2021

Präambel

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt

aufgrund der §§ 2 bis 4a sowie 9, 10 Abs. 1 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG), in der jeweils am Tag der Bekanntmachung dieser Satzung gültigen Fassung,

diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

SATZUNG.

Satzung ausgefertigt am 11.5.21

Siegel



Florian Hartmann
Oberbürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

A	VERFAHRENSHINWEISE	5
B	PLANZEICHNUNG	6
C	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	7
1	Art der baulichen Nutzung	7
2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.1	Höhe baulicher Anlagen	7
3	Abstandsflächen	7
4	Gestalterische Festsetzungen	7
4.1	Dachaufbauten	7
4.2	Dachbegrünung	7
4.3	Abgrabungen und Aufschüttungen	7
4.4	Einfriedungen	8
4.5	Plätze für Abfallbehälter	8
5	Grünordnung und Bodenschutz	8
5.1	Reduzierung Oberflächenversiegelung	8
5.2	Fassadenbegrünung	8
5.3	Ausschluss von Schottergärten	8
5.4	Baumerhalt	8
5.5	Baumpflanzung	8
5.6	Begrünung von Einfriedungen	9
6	Kfz-Stellplätze/Fahrradabstellplätze	9
D	HINWEISE DURCH TEXT	10
1	Bodendenkmäler	10
2	Vorhandene Bäume	10
3	Flächen für die Feuerwehr	10
4	Niederschlagswassernutzung und –versickerung	10
5	Grundwasser	10
6	Oberbodenschutz	11
7	Artenschutz	11
E	BEGRÜNDUNG	12
1	Planungsrechtliche Situation	12
1.1	Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung	12
1.2	Verfahrensstand, Rechtsgrundlagen	12
1.3	Checkliste beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	12
2	Ziele des Bebauungsplans	13
3	Übergeordnete Planungen	13
3.1	Vorgaben der Regional- und Landesplanung	13
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
3.3	Bestehende Bebauungspläne	14
3.4	Rahmenplanung Grün Blau	15
3.5	Stadtklimaanalyse	16
4	Beschreibung des Planungsgebiets	17
5	Planungskonzeption	20

5.1	Städtebauliches Konzept	20
5.2	Grünordnung	20
6	Begründung der textlichen Festsetzungen	20
6.1	Art der baulichen Nutzung	20
6.2	Maß der baulichen Nutzung	21
6.3	Sonstige Festsetzungen	22
6.4	Gestalterische Festsetzungen	23
6.5	Grünordnung und Bodenschutz	24
6.6	Verkehr	26
7	Städtebauliche Daten / Flächenbilanz	27
8	Arten-, Natur- und Umweltschutz	28
8.1	Artenschutz	28
8.2	Umweltbericht und Umweltprüfung	29
9	Erschließung des Baugebietes	29
9.1	Verkehrerschließung	29
9.2	Ver- und Entsorgung	29
10	Grundstücksverhältnisse	30
11	Kosten der Bodenneuordnung und Bauleitplanung	30
12	Belange des Klimaschutzes	30
F	DIN-NORMEN	31

A VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Bau- und Planungsausschuss des Stadtrates hat am 18.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 179/20 „Pollnstraße 5“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 24.11.2020 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.11.2020 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.01.2021 wurde der Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.01.2021 bis 19.02.2021 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2020 bis 19.02.2021 beteiligt.
4. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 04.05.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.04.2021 als Satzung beschlossen.

Dachau, den 11.5.21



Florian Hartmann
Oberbürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.5.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Dachau, den 25.5.21



Florian Hartmann
Oberbürgermeister

B PLANZEICHNUNG

siehe letzte Seite

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die im Plan festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen (WH) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand beziehen sich in der Teilfläche westlich der Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen auf den unteren Höhenbezugspunkt 478,15 m ü. NN, auf der Teilfläche östlich der Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen auf den unteren Höhenbezugspunkt 478,50 m ü. NN.

3 Abstandsflächen

- (1) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 0,4 H, mindestens 3 m.

4 Gestalterische Festsetzungen

4.1 Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten, wie z.B. für Aufzugsüberfahrten und haustechnische Einrichtungen, sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen und dürfen maximal 25% der Dachfläche einnehmen.
- (2) Die Höhe von Dachaufbauten darf gemessen vom oberen Abschluss der Wand 3,0 m nicht überschreiten.
- (3) Dachaufbauten, die zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, sind bis zur max. Höhe von 1,0 m und einem Mindestabstand von 1,0 m vom Dachrand zulässig.

4.2 Dachbegrünung

- (1) Flachdächer sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen sind Bereiche für Dachausstiege, für begehbare Terrassen, für Belichtungsöffnungen und für technische Anlagen.
- (2) Dachbereiche mit Dachaufbauten, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.
- (3) Mindestanforderung für die zu begrünenden Dächer ist eine extensive Begrünung mit einer Vegetationsschicht von mindestens 8 bis 10 cm. Dachbegrünungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb des Baugebiets sind unzulässig.
- (2) Ausgenommen von der Regelung gemäß Absatz 1 sind:
 - Niveauanpassungen im Bereich der Außenanlagen an das vorhandene Gelände und zum Anschluss an den angrenzenden öffentlichen Straßenraum,
 - Geländemodellierungen für Außenspielflächen von Anlagen zur Kinderbetreuung sowie Kinderspielflächen nach Art. 7 Abs. 3 BayBO auf privaten Freiflächen,
 - Geländemodellierungen für Versickerungsflächen.

4.4 Einfriedungen

- (1) Die Höhe von Einfriedungen darf maximal 1,3 m, die Höhe von Einfriedungen des Außenspielbereichs von Anlagen zur Kinderbetreuung maximal 1,5 m betragen. Zulässig sind ausschließlich sockellose Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm. Als Zaunmaterialien sind Stabgitterzäune, Maschendrahtzäune oder Holzzäune mit senkrechten Latten oder Staketen zulässig.

4.5 Plätze für Abfallbehälter

- (1) Standorte für Abfallbehälter sind in Gebäude zu integrieren. Dies gilt nicht für Abfallbehälter auf der Fläche, die mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, soweit sie nicht der Hausmüllentsorgung dienen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn für eine intensive Eingrünung oder andere Sichtschutzmaßnahmen gesorgt wird.

5 Grünordnung und Bodenschutz

5.1 Reduzierung Oberflächenversiegelung

- (1) Freiflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplätze, Wege oder Terrassen erforderlich sind. Nicht versiegelte Freiflächen sind mit gebietsheimischem Saatgut oder nutzungsbedingt mit Rasen zu begrünen.
- (2) Oberirdische Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind in wasseraufnahmefähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen.

5.2 Fassadenbegrünung

- (1) Nicht durch Fenster oder Türen gegliederte Fassadenteile ab einer Wandfläche von 75 m² sind mit Rank- oder selbstklimmenden Kletterpflanzen wandhoch zu begrünen. Sollten Selbstklimmer aufgrund der Wandbeschaffenheit nicht verwendbar sein, sind Kletterhilfen für Kletterpflanzen vorzusehen.

5.3 Ausschluss von Schottergärten

- (1) Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig

5.4 Baumerhalt

- (1) Ausgefallene oder abgestorbene Bäume sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den technischen Güteanforderungen gemäß Festsetzung C 5.5 zu entsprechen. Für die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit Schutzmaßnahmen gemäß der DIN-Norm DIN 18920 und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4 (RAS LP 4) durchzuführen.

5.5 Baumpflanzung

- (1) Bei Neupflanzungen ist die Mindestpflanzqualität Stammumfang 18 – 20 cm zu verwenden.
- (2) Für Baumpflanzungen sind Obstgehölze und einheimische und/oder auch nichteinheimische Gehölze, im Spielbereich von Anlagen zur Kinderbetreuung auch außereuropäische, spielgerechte Gehölze, zu verwenden. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene oder abgestorbene Pflanzungen sind entsprechend den festgelegten Güteanforderungen nachzupflanzen.
- (3) Pro Baum ist ein gut durchwurzelbarer und belüfteter Pflanzraum von mindestens 12 m³ festgesetzt.

5.6 Begrünung von Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind grundsätzlich zu hinterpflanzen. Für die Hinterpflanzung von Zäunen durch geschnittene Hecken sind einheimische und/oder auch nichteinheimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Scheinzypressen, Thujen und Fichten als Hinterpflanzung ist unzulässig. Einfriedungen können auch mit geeigneten Klettergehölzen oder mit freiwachsenden Sträuchern begrünt werden.

6 Kfz-Stellplätze/Fahrradabstellplätze

- (1) Die notwendigen Kfz-Stellplätze sind gemäß der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen städtischen Stellplatzsatzung nachzuweisen, abweichend hiervon wird folgende Richtzahl als Mindestwert für den Kfz-Stellplatzbedarf festgesetzt:

Kindergärten, Kindertagesstätten	1 Stellplatz je Gruppe
----------------------------------	------------------------
- (2) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen werden folgende Richtzahlen als Mindestwerte für den notwendigen Fahrradstellplatzbedarf festgesetzt:

Kindergärten, Kindertagesstätte	5 Abstellplätze je Gruppe, davon 1 Abstellplatz für Lastenfahrräder je Gruppe
Wohnungen	2 Abstellplätze je Wohneinheit
- (3) Fahrradabstellplätze sind so herzustellen, dass sie auf dem Baugrundstück gut zugänglich, ausreichend beleuchtet und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder ausnahmsweise über Rampen verkehrssicher erreichbar sind. Sie müssen eine Fläche von 1,5 m² je Abstellplatz haben und müssen mehrheitlich über einen Wetterschutz verfügen. Fahrradabstellplätze für Lastenfahrräder müssen abweichend davon eine Fläche von 2,5 m² je Abstellplatz haben.

D HINWEISE DURCH TEXT

1 Bodendenkmäler

- (1) Bodendenkmäler sind für das Planungsgebiet nicht bekannt; ein Vorkommen kann allerdings nicht vollkommen ausgeschlossen werden.
- (2) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

2 Vorhandene Bäume

- (1) Bäume innerhalb des Bauraums sollen möglichst erhalten bleiben.

3 Flächen für die Feuerwehr

- (1) Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl von der Hackenängerstraße als auch von der Pollnstraße eine Zugänglichkeit auf dem Flurstück 2226 für die Feuerwehr erforderlich sein wird.

4 Niederschlagswassernutzung und –versickerung

- (1) Regenwassernutzungsanlagen werden empfohlen. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser z.B. über Zisternen ist anzustreben. Es wird darauf hingewiesen, dass Stadtwerke Dachau für die Brauchwassernutzung einen formlosen Antrag benötigen.
- (2) Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen unbelasteten Flächen soll entsprechend den Bodenverhältnissen breitflächig in Mulden oder Gräben über die belebten Bodenschichten versickert werden. Auf die anerkannten Regeln der Technik (Arbeitsblatt A 138 der abwassertechnischen Vereinigung e.V.) wird hingewiesen.
- (3) Die Anforderungen an das erlaubnisfreie, schadlose Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen.
- (4) Bei Versickerung soll der relativ hohe Grundwasserstand im Planungsgebiet beachtet werden. Für den Fall einer Überlastung der Versickerungsanlagen bei Starkregen oder hohen Grundwasserständen sollen Vorkehrungen getroffen werden, um zu verhindern, dass Wasser in Gebäude eintritt.

5 Grundwasser

- (1) Im Falle einer notwendigen Bauwasserhaltung wird auf die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen.

6 Oberbodenschutz

- (1) Vor Baubeginn soll der Oberboden in seiner gesamten Dicke abgeschoben werden und gemäß DIN-Norm DIN 18915 und den zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Landschaftsbauarbeiten im Straßenbau (ZTV La Stb) in Mieten aufgesetzt werden. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sollen die Mieten angesät werden.

7 Artenschutz

Auf folgende Vermeidungsmaßnahmen wird hingewiesen:

- (1) Bei Baumfällungen sind diese rechtzeitig vor der Fällung auf Baumhöhlen durch eine Fachperson zu kontrollieren und beim Vorkommen solcher, möglicher Habitate zu überprüfen, ob diese durch Tiere besetzt sind.
- (2) Zum Schutz der Nahrungsgrundlage von Fledermäusen und Vögeln, den Insekten, ist baubedingt die Beleuchtung der Baustelle auf das notwendige Maß zu reduzieren. Eine Beleuchtung ist nachts abzuschalten und angrenzende Grünflächen dürfen nicht angestrahlt werden.
- (3) Betriebsbedingt ist die Beleuchtung des Außengeländes, Zuwegung, Parkplatz, Rad- und Fußweg etc. ebenfalls auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. (Weitere Informationen zu dem Thema bietet die Broschüre ANLiegen Natur 41, Lichtverschmutzung Ursache des Insektenrückgangs?).
 - Die Lampen sind punktuell mit möglichst wenig Streuung zu richten.
 - Nach Möglichkeit sollte mit Bewegungsmelder gearbeitet werden, zumindest jedoch Halbnachtschaltung und keine Dauerbeleuchtung.
 - Leuchtdichte im Wert von 0,2 cd/m².
 - Als Leuchtmittel ist warmweißes LED im Bereich 3000 Kelvin zu wählen.
- (4) Die notwendigen Fällarbeiten sind in der Zeit außerhalb der Brutzeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

8 Immissionsschutz

- (5) Aufgrund von zu erwartenden Verkehrsräuschemissionen zur Nachtzeit über 45dB(A) im Ostbereich des Planungsgebietes sollte für Schlafräume und Kinderzimmer im Genehmigungsverfahren die Erforderlichkeit von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen, die auch bei geschlossenen Fenstern einen ausreichenden Luftwechsel sicherstellen, geprüft werden.
- (6) Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

E BEGRÜNDUNG

1 Planungsrechtliche Situation

1.1 Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung

Das Bevölkerungswachstum der Stadt Dachau erfordert die Schaffung von Wohnraum und sozialen Einrichtungen zur Kinderbetreuung. Die geänderten Anforderungen an die Betreuungsquantität und -qualität von Kindern und zeitgemäße pädagogische Konzepte erfordern den Neubau einer zusätzlichen Kindertagesstätte im Bereich zwischen Amper und Theodor-Heuss-Straße.

1.2 Verfahrensstand, Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung auf einer Baulücke innerhalb eines bestehenden Wohngebiets.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegen, wird nicht begründet.
- Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (gemeinschaftlicher Gebietsschutz) bestehen nicht.
- Eingriffe in den Naturhaushalt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten in diesem Fall (beschleunigtes Verfahren, versiegelte Fläche kleiner 20.000 m²) als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.3 Checkliste beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Checkliste nach: Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (Hrsg.), 2011: Innere Werte im Siedlungsbereich, Beschleunigte Planung mit § 13a BauGB - Handlungsleitfaden für Stadtplaner und kommunale Entscheidungsträger.

1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung?	
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Siedlungsbereich.	ja
Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 1,3 und 4 BauGB an.	ja
Der Bebauungsplan wird für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.	ja
2. Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?	
Die zulässige Grundfläche beträgt unter zwei Hektar. → Fallgruppe 1 (Mitrechnungserfordernis beachten)	ja
Die zulässige Grundfläche beträgt zwei bis unter sieben Hektar → Fallgruppe 2 (Kumulative Wirkungen in der Vorprüfung des Einzelfalls beachten)	nein
3. Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?	

Der beschleunigte Bebauungsplan gilt ausschließlich für diejenigen Vorhaben, die keine Prüfung nach dem UVPG durchführen müssen (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 3)	ja
4. Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten?	
Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.	ja
5. Fallgruppe 2: Sind nach überschlägiger Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten?	
Die Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursachen wird.	ja

Alle Fragen konnten mit „ja“ beantwortet werden, somit kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden.

2 Ziele des Bebauungsplans

Hauptziele des Bebauungsplanes sind die Schaffung von Wohnraum und die Anpassung des Baurechts zur Verwirklichung einer dringend erforderlichen Kindertagesstätte für voraussichtlich zwei Kindergarten- und vier Kinderkrippengruppen.

Weitere Ziele sind:

- Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich,
- Sicherstellung der sozialen Infrastruktur,
- Definition der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Konkretisierung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse,
- Regelung der Abstandsflächen,
- Reduzierung notwendiger Stellplätze und Forderung von Fahrradabstellplätzen,
- Schaffung einer durchgehenden Fuß- und Radwegverbindung zwischen Hackenänger- und Pollnstraße,
- weitestgehender Erhalt der Baum- und Strauchstrukturen insbesondere entlang der Hackenängerstraße und des Pollnbachs.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Vorgaben der Regional- und Landesplanung

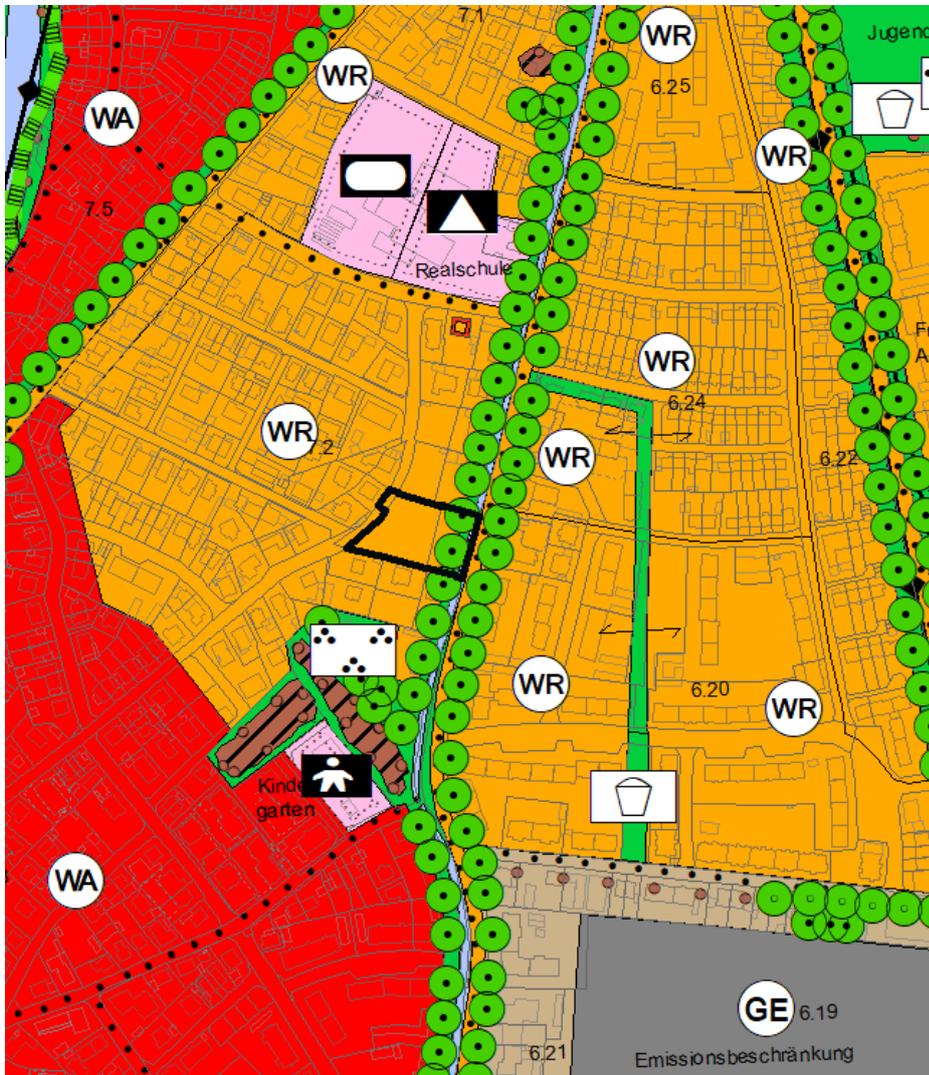
Die Große Kreisstadt Dachau liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern im Verdichtungsraum München. Sie besitzt wichtige zentralörtliche Aufgaben im Norden von München, insbesondere für die Kommunen des Landkreises Dachau und ist das einwohnerstärkste Mittelzentrum in Bayern.

Die Stadt Dachau liegt in der Planungsregion 14 München. Das Planungsgebiet ist im Regionalplan als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, dargestellt.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Dachau ist der Bereich als reines Wohngebiet dargestellt. Im neu aufzustellenden Bebauungsplan wird künftig ein allgemeines

Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch angepasst werden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Durch den vorliegenden Bebauungsplan 179/20 „Pollnstraße 5“ wird der bisher unbeplante Innenbereich städtebaulich geordnet. Rechtskräftige Bebauungspläne liegen für das Plangebiet nicht vor.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Pollnstraße besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 47/89 „Polln-, Banater-, Rauschenerstraße“. Dieser setzt ein reines Wohngebiet fest. In dem Teilgebiet, das dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans direkt gegenüberliegt, ist eine Bebauung mit höchstens drei Vollgeschossen, das oberste Geschoss davon als Dachausbau, und einer maximalen Traufhöhe von 6,60 m festgesetzt. Als Dachform wurde Satteldach mit einer Neigung von maximal 48 Grad festgesetzt. Die Geschossfläche beträgt für diesen südwestlichen Bauraum 1.050 qm als Höchstwert. Nördlich der Verlängerung der Nordkante des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans wurde eine Tiefgaragenrampe festgesetzt, die auf die Pollnstraße mündet.

3.4 Rahmenplanung Grün Blau

Zusammen mit den nördlich angrenzenden, bebauten Grundstücken ist der Bereich des räumlichen Geltungsbereichs in der Ziele- und Maßnahmenkarte der Rahmenplanung Grün Blau als bestehende Grünfläche dargestellt. Beidseitig des Pollnbachs ist zudem eine Ver- netzungsachse im dicht bebauten/besiedelten Bereich dargestellt. Darin werden Bereiche für stadteigene Förderprogramme (z. B. zu Baum- und sonstigen Pflanzmaßnahmen, Uferge- staltungen) und für „Mikrogrünflächen“ und kleine innerstädtische Trittsteinbiotope vorge- schlagen. Dies betrifft einen ca. 35 m breiten Grundstücksstreifen westlich des Pollnbachs.



Generell formuliert die Rahmenplanung folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen für die Fließgewässer im Stadtgebiet und damit auch für den Pollnbach:

2. Entwicklungsziele und Maßnahmen zu Gewässern

- Das Dachauer Fließgewässernetz sichtbar und erlebbar machen
- Herstellung von mindestens 30 m breiten, extensiv bis nicht genutzten Uferstreifen beidseits aller Fließgewässer im Stadtgebiet
- Überschwemmungsbereiche sichern / Freihalten von Bebauung oder anderen störenden Nut- zungen; Bereiche zu ökologisch hochwertigen, attraktiven, das Landschaftsbild prägenden Auenflächen ausbilden
- Keine weitere Bebauung in vorhandenen Gärten und Privatgrundstücken entlang der Fließge- wässer; bei unumgänglichen Verdichtungsmaßnahmen erhöhte Anforderungen an den Aus- gleichsbedarf wenn möglich in unmittelbarer Nähe.

2.1 Fließgewässer im überwiegend besiedelten Stadtgebiet

(Amper, Würm, Gröbenbach, Viehgassenbach, Mühlkanal, Schleißheimer Kanal, Ascherbach, Pollnbach, Reschenbach):

- Verbesserung der Gewässerdurchgängigkeit (Brücken statt Verrohrungen, Abstürze in raue Rampen umwandeln, Bau von naturnahen Umgehungsgewässern für Fische)

- Strukturanreicherung im Gewässer
- Langfristige Sicherstellung von unbebauten Uferstreifen zum Gewässerschutz
- Förderung standortgerechter Ufervegetation
- Erhalt von Freiflächen am Gewässer (keine weitere Bebauung)
- Ästhetische, aufgelockerte Gestaltung der Ufersicherungen
- Verbindung von Wasser / Kunst schaffen – Kunst durch das Wasser erlebbar machen / Wasserskulpturenpark
- Infotafeln über die Bedeutung wichtiger Fließgewässer an markanten Punkten aufstellen (z. B. früherer Gewässerlauf, Wasserwege, Schlossachse etc.)
- Erlebbarkeit der Fließgewässer erhöhen durch:
 - Schaffung von attraktiven Aufenthaltsbereichen am Wasser z. B. Sitzstufen am Wasser oder Wasserspielplätze (Berücksichtigung von hygienischen und sicherheitstechnischen Aspekten)
 - Anlage von Beobachtungsstationen Lebensraum Fluss (z. B. Unterwasserbeobachtungsröhren, „Forscherstationen“)
 - Anlage eines Wasserlehrpfades
 - Anlage eines Wasser-Kneipparcours
 - Partielles Heranführen der Fuß- und Radwege an das Wasser z. B. auch Stege parallel zum Gewässer
 - Wehre, Schleusen zu attraktiven Wasserkaskaden mit naturnahen Umgebungsgewässern für Fische umgestalten

3.5 Stadtklimaanalyse

Im Rahmen der Stadtklimaanalyse wurde der westliche (unbebaute) Bereich des Geltungsberreichs als Grünfläche eingestuft. Die Kaltluftlieferung durch die Fläche wurde als gering qualifiziert



In der Planungshinweiskarte Nachtsituation wurde diese Grünfläche mit mittlerer bioklimatischer Bedeutung eingestuft:

Mittlere bioklimatische Bedeutung

Für die gegenwärtige Siedlungsstruktur wichtige klimaökologische Ausgleichsräume mit einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Bauliche Eingriffe sollten unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen und eine gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung angestrebt werden.

In der Planungshinweiskarte Tagsituation wurde diese Grünfläche mit sehr geringer Aufenthaltsqualität am Tag eingestuft:

Sehr geringe Aufenthaltsqualität am Tage

Freiflächen mit wenig Schatten und intensiver solarer Einstrahlung. Sie sind vorwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung/Rasenflächen geprägt. Innerhalb von Siedlungsflächen verschattende Vegetationselemente entwickeln und ausbauen.

4 Beschreibung des Planungsgebiets

• *Geltungsbereich*

Der Geltungsbereich liegt zentral im Siedlungsbereich, zwischen Hackenängerstraße und Pollnstraße, in einem Wohngebiet. Er umfasst die Flurstücke 2225, 2226 und einen Teilbereich des Flurstücks 2172 (Pollnbach) der Gemarkung Dachau. Im Norden und Süden wird der Geltungsbereich von Wohnbebauung, im Osten von der Pollnstraße und im Westen von der Hackenängerstraße begrenzt.

• *Größe*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von circa 3.096 m².

• *Bisherige Nutzung und Bebauung*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist derzeit durch ein Wohngebäude mit drei Wohneinheiten, davon ein Künstleratelier im Dachgeschoss, auf dem Flurstück 2225 genutzt. Das Flurstück 2226 dient als Garten für die Bewohner des Wohngebäudes und ist nur mit einer baulichen Anlage von untergeordneter Bedeutung (Gartenhaus) bebaut. Auf dem Teilbereich des Flurstücks 2172 verläuft der Pollnbach (Gewässer III. Ordnung).

• *Grundstückseigentum*

Die Flurstücke 2225 und 2226 stehen im Eigentum der Stadt Dachau. Der Pollnbach steht im Eigentum der Eigentümer der Uferflurstücke, beidseitig grenzen innerhalb des Geltungsbereichs Flurstücke der Großen Kreisstadt Dachau an.

• *Verkehrerschließung*

Das bestehende Wohngebäude ist durch eine bestehende Brücke über den Pollnbach an die Pollnstraße angebunden. Die Brücke ist derzeit nicht mehr befahrbar und kann nur von Fußgängern benutzt werden. Sie ist nicht mehr sanierungsfähig und muss voraussichtlich in einigen Jahren auch für Fußgänger gesperrt werden.

• *Topographie, Grundwasser*

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von circa 478,00 m ü. NN und steigt im südöstlichen Bereich leicht an auf ca. 478,50 m ü. NN.

Der nächstgelegene Grundwasserpegel an der Friedenstraße/Feuerwehrgelände zeigt im Grundwassermonitoring einen mittleren Wasserstand von ca. 475,2 m ü. NN. Der Grundwasserpegel am J.-F.-Kennedy-Platz zeigt im Grundwassermonitoring einen mittleren Wasser-

stand von ca. 474,2 m ü. NN. Das Grundwassermodell, das auf Werten des Hochwasserereignisses 1965 beruht, zeigt im Bereich des Geltungsbereichs einen interpolierten Grundwasserstand von ca. 476,0 bis 476,5 m ü. NN.

- *Wasserverhältnisse*

Der Pollnbach stellt ein Gewässer 3. Ordnung dar. Sein Unterhalt obliegt somit der Großen Kreisstadt Dachau. Der Dammfuß liegt auf 477,34 m ü. NN und die Dammkrone auf 478,47 m ü. NN. Der Pegelstand lag am 02.04.2020 bei 477,42 m ü. NN.

- *Flora und Fauna*

Vor allem entlang der Hackenängerstraße und des Pollnbachs ist Baumbestand vorhanden. Auf dem übrigen Planungsgebiet ist vereinzelter (Obst-) Baumbestand zu verzeichnen. Entlang des Pollnbachs und zur Hackenängerstraße ist das Planungsgebiet weitestgehend verbuscht. Biotope sind nicht vorhanden.

- *Denkmalschutz*

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt; ein Vorkommen kann allerdings nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

- *Altlasten, Kampfmittel*

In der stadtweiten Untersuchung auf Kampfmittel ergab sich innerhalb und im Nahbereich des Geltungsbereichs keine Verdachtsfläche. Im Altlastenkataster ist keine Verdachtsfläche im Umfeld des Geltungsbereichs verzeichnet.

- *Immissionsschutz*

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179/20 "Pollnstraße 5" der Großen Kreisstadt Dachau wurde bzgl. der Geräuschemissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 5925/B1/plu vom 02.11.2020 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Geräuschemissionen:

- Das Planungsgebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden und ist von bereits bestehender Wohnbebauung umgeben. Mögliche gewerbliche Nutzungen im Umfeld sind durch die bestehende Bebauung bereits zum heutigen Zeitpunkt eingeschränkt.
- Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegeräusche im Planungsgebiet eingehalten werden. Einschränkende Rückwirkungen auf bestehende Betriebe können durch eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nicht auftreten.
- Auf das Planungsgebiet wirken darüber hinaus die Verkehrsgeräuschemissionen der östlich verlaufenden Pollnstraße ein. Diese dient als Erschließungsstraße für die umliegenden Wohngebiete und hat aufgrund ihrer Breite und ihres parallelen Verlaufes zur wesentlich breiteren Theodor-Heuss-Straße keine innerörtlich verbindende oder gar überörtliche Bedeutung.
- Besondere Anforderungen, die über die üblichen Anforderungen an den Schallschutz in allgemeinen Wohngebieten hinausgehen, sind aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Pollnstraße nicht zu erwarten.

Der Ersteller des Gutachtens hat zu vorgebrachten Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs zum Verkehrslärm einen zusätzlichen Hinweis zur Prüfung der Erforderlichkeit von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen im Ostbereich des Planungsgebiets vorgeschlagen, der in die Planung aufgenommen wurde.

Geräuschemissionen:

- Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden im Planungsgebiet ausgeschlossen.
- Relevante Geräuschemissionen durch gewerbliche Nutzungen im Planungsgebiet sind deshalb nicht zu erwarten. Darüber hinaus wird im Falle einer gewerblichen Nutzung innerhalb des Planungsgebietes in der Regel im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sichergestellt, dass diese mit den umliegenden Nutzungen verträglich ist.
- Relevante Geräuschemissionen gehen ansonsten lediglich von den geplanten Stellplatzflächen im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes aus.
In der schalltechnischen Untersuchung 5925/B1/plu wurde nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für reine Wohngebiete an den Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auch bei einer vergleichsweise hohen Frequentierung eingehalten werden.
- Somit kann davon ausgegangen werden, dass das Planungsgebiet sich aus schalltechnischer Sicht in die Umgebung einfügt.

Der Ersteller des Gutachtens hat zu vorgebrachten Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs zum Parkplatz der Kindertagesstätte erläutert:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. In der schalltechnischen Untersuchung wurde bereits angeführt, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für Anlagen nach TA Lärm im Planungsgebiet ein Nachweis erforderlich ist, dass die ggf. reduzierten Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Da derzeit noch keine Planunterlagen für die zukünftige Bebauung vorliegen, wurde die Berechnung in der schalltechnischen Untersuchung 5925/B1 /plu vom 02.11.2020 exemplarisch für eine Nutzung ohne weitergehende Lärmschutzmaßnahmen mit einem großzügig dimensionierten Geräuschemissionsansatz durchgeführt, um nachzuweisen, dass ein Parkplatz wie in der Bauleitplanung vorgesehen grundsätzlich mit der Nachbarschaft außerhalb des Planungsgebietes verträglich ist.

Im Ergebnis wurde in der Untersuchung festgestellt, dass die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten im Umfeld auch bei einer umfangreichen Nutzung im Planungsgebiet eingehalten werden.

An der Bebauung im Planungsgebiet würden bei einer derart umfangreichen Nutzung im Planungsgebiet die zulässigen Immissionsrichtwerte teilweise überschritten. Diese Überschreitungen werden jedoch allein durch den geringen Abstand der Stellplätze zur Baugrenze und die sicherheitshalber angesetzte hohe Nutzungsfrequenz verursacht. Dass diese Rahmenbedingungen bei einer Nutzung durch eine Kindertagesstätte tatsächlich auftreten, ist bei derzeitigem Planungsstand nicht zwingend absehbar. Erst bei Vorliegen einer Planung mit konkreter Betriebsbeschreibung und Stellplatzzuordnung können im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die tatsächlich durch die Nutzung verursachten Geräuschemissionen innerhalb des Planungsgebietes berechnet und beurteilt werden. Zu diesem Zeitpunkt steht dann auch fest, wo innerhalb des Geltungsbereiches tatsächlich Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 und somit Immissionsorte nach TA Lärm vorhanden oder geplant sind, so dass bei Bedarf konkrete Lärmschutzmaßnahmen auf diese Immissionsorte abgestellt werden können. Der im Zuge der Bauleitplanung zu erbringende Nachweis einer grundsätzlichen Verträglichkeit der Planung insbesondere mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld ist jedoch im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erbracht.

5 Planungskonzeption

5.1 Städtebauliches Konzept

Die derzeit als Wohngarten genutzten Flächen sollen im Sinne der Nachverdichtung einer Bebauung zugeführt werden. Die Stadt Dachau als Eigentümerin sieht das Grundstück als geeignet für Wohnbebauung und eine Kindertagesstätte mit Frei- und Außenspielflächen bei größtmöglichem Erhalt der Baum- und Strauchstrukturen. Zudem soll eine öffentlich nutzbare Fuß- und Radwegeverbindung von der Hackenängerstraße im Westen zur Pollnstraße im Osten geschaffen werden. Damit soll das innerstädtische Fuß- und Radwegenetz entlang der als Nebenroute ausgewiesenen Pollnstraße der Großen Kreisstadt Dachau gestärkt und zu einer Attraktivitätssteigerung beigetragen werden.

Der bisherige Garten soll zugunsten einer Kindertagesstätte samt Außenspielflächen sowie ggf. Dienstwohnungen für Beschäftigte der Stadt Dachau genutzt werden. Der Bauraum wurde so gewählt, dass sowohl ein Nord-Süd- als auch ein West-Ost-orientiertes Gebäude untergebracht werden kann. Der Bauraum erstreckt sich auch in den Bereich des bestehenden Gebäudes, um langfristig einen Neubau für Wohnnutzung zu ermöglichen. Innerhalb der Bauraums ist dabei auch die Anlage einer Tiefgarage möglich. Das Maß der baulichen Nutzung soll über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die Wandhöhen jeweils als Höchstwerte definiert werden.

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. Zwar ist die geplante Kindertagesstätte in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, jedoch kann dieser Problematik mit zwei voneinander getrennten baulichen Rettungswegen sowie der Zugänglichkeit von der Hackenänger- als auch der Pollnstraße begegnet werden. Die Zugänglichkeit von der Pollnstraße wird über eine neu zu errichtende Brücke über den Pollnbach gewährleistet. Die Zugänglichkeiten der Feuerwehr und weitere Anforderungen an Bauwerke sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

5.2 Grünordnung

Der vorhandene Baumbestand vor allem entlang des Pollnbachs und zur Hackenängerstraße hat eine siedlungsklimatische Funktion und soll trotz Nachverdichtung so weit wie möglich erhalten bleiben. Die Bauräume sowie die Fläche für Stellplätze sind daher soweit wie möglich vom Pollnbach und der Baum- und Gehölzstruktur an der Hackenängerstraße zurückzunehmen.

Bei Pflanzmaßnahmen sollen unter Beachtung der Nutzungsansprüche die besonderen Standortverhältnisse berücksichtigt und vorrangig heimische Baumarten verwendet werden. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung sollen die möglichen Umweltauswirkungen, welche sich in der Planfolge im Rahmen der baulichen Nachverdichtung ergeben können, vermindert werden.

6 Begründung der textlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

- *Allgemeines Wohngebiet*

Angestrebt wird die Errichtung einer größeren Kindertagesstätte, der Erhalt der bestehenden Wohnungen auf Flurstück 2225 sowie die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum integriert in den Neubau der Kindertagesstätte und ggf. durch einen späteren Ersatzbau für das bestehende Gebäude. Geprüft wurde zunächst die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche. Ergebnis der Prüfung war, dass eine Mischung von Kindertagesstätte und Wohnungsbau in einer Gemeinbedarfsfläche nicht zulässig ist.

Allgemeines Wohngebiet wird festgesetzt, weil das Umfeld des Geltungsbereichs von Wohnnutzung geprägt ist und diese sich auch innerhalb des Geltungsbereichs fortsetzen soll. Während die benachbarten Bereiche überwiegend als reines Wohngebiet zu qualifizieren sind, soll innerhalb des Geltungsbereichs ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Es soll damit in diesem zentralen Bereich innerhalb des Siedlungsgebiets auch eine Kindertageseinrichtung, die nicht nur den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dient, ermöglicht werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhenentwicklung durch die Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie der Wandhöhe festgelegt.

Im Sinne der Nachverdichtung werden die Obergrenzen der GRZ (0,4) und der GFZ (1,2) für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Beim Flurstück 2226 handelt es sich um eines der letzten zentralen Flurstücke im Eigentum der Großen Kreisstadt Dachau, auf dem eine größere Kindertageseinrichtung noch realisierbar ist, um dem hohen Bedarf an Betreuungsplätzen für Kleinst- und Kleinkinder in Dachau noch gerecht zu werden. Zudem soll zur Deckung des dringenden Bedarfs an günstigem Wohnraum Baurecht für Wohnungen entstehen.

- *Überbaubare Grundstücksfläche*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Es wird ein Bauraum festgesetzt, der ausreichend Entwurfs-Spielraum hinsichtlich Dimensionierung und Orientierung lässt, aber gleichzeitig durch die maximal zulässige Grundfläche beschränkt wird. Der Bauraum umfasst eine Größe von knapp 1.600 qm. Zugleich wurde die Abgrenzung so festgesetzt, dass der Baumbestand im Westen des Flurstücks 2226 und entlang des Pollnbachs zumindest teilweise erhalten bleiben kann und eine Fuß- und Radwegverbindung für die Allgemeinheit auf dem Grundstück ermöglicht wird.

Eine Beeinträchtigung für die umgebende Bebauung ist durch die festgesetzten Baugrenzen nicht gegeben, da zum Osten und Westen in relevanter Entfernung keine schützenswerte Bebauung, insbesondere in Form von Wohnnutzung angrenzt. Die Nutzung im Norden des Bebauungsplans ist Wohnbebauung, wobei das Flurstück 2224/4 derzeit unbebaut ist. Der Bauraum liegt jedoch ca. 4,9 bis 5,9 m von diesem Flurstück entfernt und ist durch die Fuß- und Radwegverbindung von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt. Auf dem Flurstück 2225 bleibt der Bauraum über 20 Meter von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt. Im Süden grenzen auf den Nachbargrundstücken Wohnbebauung und Garagen mit ihren Nordfassaden an. Auch hier ist keine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung erkennbar.

- *Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten*

Die Flächen für notwendige Stellplätze werden im Nordosten des Geltungsbereichs festgesetzt, um von der Pollnstraße aus mit geringstmöglicher Erschließungsfläche erreicht werden zu können. Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch die Stellplatzanlage und den motorisierten Verkehr auf dem Grundstück wurden gutachterlich untersucht (vgl. Kapitel E4 Immissionsschutz).

- *Geschosszahlen*

Im Sinne der Nachverdichtung sollen Gebäude mit höchstens drei Vollgeschossen ermöglicht werden. Damit soll einerseits dem Bedarf an Wohnraum und einer ausreichenden Größe für die Kindertagesstätte Rechnung getragen werden, andererseits die künftige Bebauung noch verträglich in die vorhandene Nachbarbebauung eingebunden werden.

- *Höhenentwicklung*

Im Umfeld des Planungsgebiets herrscht eine ein- bis zweigeschossige Bebauung, teilweise mit Dachgeschossbau, vor. Östlich der Pollnstraße ist überwiegend Geschosswohnungsbau

mit zwei bis drei Geschossen, im weiteren Umfeld auch bis zu 5 Geschossen vorhanden. Ziel der Festsetzungen zur Höhenentwicklung ist es einerseits die Bebauung in die bauliche Umgebung harmonisch einzugliedern, andererseits aber ein noch verträgliches Maß im Sinne der Nachverdichtung zu finden. Die festgesetzte Wandhöhe von 11,85 Metern im westlichen Geltungsbereich soll neben Wohnbebauung auch die Errichtung einer dreigeschossigen Kindertagesstätte mit größeren Geschosshöhen als im Wohnungsbau ermöglichen. Im östlichen Geltungsbereich wird die Wandhöhe mit 7,5 m festgesetzt, da dies für eine dreigeschossige Wohnnutzung ausreichend bemessen ist, wenn das oberste Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss errichtet wird.

6.3 Sonstige Festsetzungen

- *Bauweise*

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, um dem Gebietscharakter der im umliegenden Wohngebiet überwiegend vorhandenen Bebauung gerecht zu werden.

- *Abstandsflächen*

Die Festsetzung des Bauraums ermöglicht gemäß Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung Abstandsflächen geringerer Tiefe zu den Nachbargrundstücken als die Regelvorschrift von 1 H. Die ausreichende Belichtung und Belüftung wird dadurch nicht beeinträchtigt, da die in der Musterbauordnung der Bauministerkonferenz empfohlene Abstandsfläche von 0,4 H auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden kann. Für die südlich des Geltungsbereichs angrenzenden Grundstücke ist eine Beeinträchtigung der Besonnung und Belichtung nicht gegeben. Im Norden reicht der Bauraum etwa 4,9 bis 5,9 m an das derzeit unbebaute Flurstück 2224/4 heran. Bei einer festgesetzten Wandhöhe von 11,85 Metern ist auch hier keine Beeinträchtigung von Belichtung und Besonnung zu befürchten. Zum Flurstück 2224 wird mit einem Abstand von ca. 20 m die Regelvorschrift von 1 H bei Weitem eingehalten. Nach Osten ist durch den angrenzenden Pollnbach und die Pollnstraße keine Beeinträchtigung von Nachbarnutzungen zu befürchten. Auch im Westen sind durch die als Ortsstraße gewidmete öffentliche Verkehrsfläche auf dem Flurstück 2226/2 Nachbarbeeinträchtigungen auszuschließen.

Auch die Bayerische Bauordnung selbst eröffnet die Möglichkeit durch Satzung für das gesamte Gemeindegebiet oder Teile davon eine Abstandsfläche von 0,4 H festzulegen. Für das gesamte Baugebiet wird eine Bauraumtiefe von 0,4 festgesetzt, um den Bauraum auch unter Beachtung der offenen Bauweise möglichst gut ausnutzen zu können. Die Einhaltung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung ist auch bei den der Musterbauordnung entsprechenden Abstandsmaßen ermöglicht. Die Flächen für notwendige Stellplätze sind durch Festsetzung sichergestellt. Weitere Nebenanlagen, wie Kinderspielplätze, sind sowohl außerhalb des Bauraums, wie auch innerhalb des Bauraums möglich, da die zulässige Grundfläche deutlich weniger als die Fläche des Bauraums beträgt. Die notwendigen Nebenanlagen werden durch die Reduzierung der Abstandsflächen somit nicht eingeschränkt.

Die aus Brandschutzgründen erforderlichen Abstände können im Rahmen der Festsetzungen sowohl innerhalb des Baugebiets wie auch zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.

- *Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen*

Die Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen dient:

- Der Festsetzung unterschiedlicher Höhen der baulichen Anlagen: Während westlich der Abgrenzung eine höchstens dreigeschossige Kindertagesstätte (Wandhöhe 11,85 m) ermöglicht werden soll, die höhere Geschosshöhen als im Wohnungsbau üblich erfordert, ist östlich der Abgrenzung höchstens dreigeschossiger Wohnungsbau vorgesehen. Zur Einbindung in die bauliche Umgebung soll dort das dritte Vollgeschoss als Dachausbau erfolgen, so dass die festgesetzte Wandhöhe von 7,5 m ausreichend bemessen ist.

- Der Feinsteuerung der Höhenentwicklung: Es werden zwei unterschiedliche Bezugspunkte für den Fußpunkt der Wandhöhe festgesetzt. Dies erfolgt deshalb, weil die bestehende Geländehöhe im Südosten um etwa 35 Zentimeter ansteigt. Einzelne Gebäude bzw. Gebäudeteile innerhalb des Bauraums sollen möglichst harmonisch in das Gelände eingebettet werden.

- *Wasserfläche*

Die Festsetzung Wasserfläche dient der Wasserwirtschaft und sichert den Verlauf des bestehenden Pollnbachs in unveränderter Form. Die Festsetzung erstreckt sich über das gesamte Flurstück und bezieht damit auch die Uferböschungen als Teil der bestehenden Gewässeranlage ein. Im Bereich der geplanten Brücke überlagern die Festsetzungen „Allgemeines Wohngebiet“, „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze“ sowie „Mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche“ die Wasserfläche, um die Erschließung für den restlichen Geltungsbereich sicherstellen zu können. Für die Brücke wird im Rahmen der Objektplanung voraussichtlich eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich werden.

6.4 Gestalterische Festsetzungen

- *Dachaufbauten*

Zur Einfügung in die Umgebung werden Regelung zur Gestaltung der Dachlandschaft getroffen. Dachaufbauten und technische Anlagen werden zugunsten einer Begrünung von Flachdächern bzw. für Dachflächennutzungen und aus gestalterischen Gründen in ihrer Lage, Größe und Höhe beschränkt. Dies dient einem ruhigen Erscheinungsbild und einer geordneten Dachlandschaft.

- *Dachbegrünung*

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Regulierung des Abflusses von Niederschlagswasser sind Flachdächer mit einer zumindest extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ein begrüntes Dach verbessert die Rückhaltung von Regenwasser durch Speicherung im Substrat. Die Verdunstung des Wassers durch die Pflanzen trägt gleichzeitig zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit der Umgebung bei und verbessert so das Kleinklima. Die alternative Anlage von Solarflächen (Kollektoren, Photovoltaik-Anlagen) stellt eine nachhaltige, umweltverträgliche Energienutzung dar und schont die Ressourcen endlicher Energieträger.

- *Abgrabungen und Aufschüttungen*

Für eine ruhige Gestaltung und gute Nutzbarkeit der Freiflächen werden Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb des Baugebiets bis auf Niveauanpassungen der Außenanlagen an das vorhandene Gelände und den Anschluss an den Straßenraum grundsätzlich ausgeschlossen.

Um die gewünschte Freiraumgestaltung sicherzustellen, werden Geländemodellierungen unter festgesetzten Maßgaben ermöglicht. Zur Erhöhung der Spiel- und Erlebnisqualität werden Geländemodellierungen in Freibereichen der Kindertageseinrichtung und für Spielplätze zugelassen. Zur Sicherung des notwendigen Regenwasserrückhalts und zur Niederschlagswasserversickerung sind Geländemodellierungen für Versickerungsflächen zulässig.

- *Einfriedungen*

Die festgesetzte Höhenbegrenzung auf 1,3 m stellt sicher, dass durch Einfriedungen keine Mauerwirkung auf angrenzende Flächen entsteht und Sichtbeziehungen innerhalb erhalten bleiben. Die Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung müssen ein Durchschlüpfen und Überklettern durch Kinder verhindern, daher sind diese mit einer Höhe von bis zu 1,50 m zulässig. Der Mindestabstand der Einfriedung zum Boden gewährleistet das Queren der Grünräume für Kleinsäuger.

Um Mauern und sonstige blickdichte Materialien auszuschließen und ortsunübliche Materialien und Formen zu vermeiden, erfolgt eine Einschränkung der Einfriedungen auf Stabgitterzäune, Maschendrahtzäune oder Holzzäune mit senkrechten Latten oder Staketen.

- *Plätze für Abfallbehälter*

Zum Schutz vor Vandalismus und zur Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes sind Müll- und Wertstoffbehälter bevorzugt in Gebäude zu integrieren. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn für eine intensive Eingrünung oder andere Sichtschutzmaßnahmen gesorgt wird. Solche Ausnahmen können aufgrund höherer Flächenbedarfe und den Anforderungen an einen reibungslosen Abtransport erforderlich werden. Auch Abfallbehälter entlang der Fläche, die mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist werden außerhalb von Gebäuden ermöglicht, soweit diese nicht der Hausmüllentsorgung dienen, sondern als Abfallkörbe für die öffentlich genutzte Fläche.

6.5 Grünordnung und Bodenschutz

- *Reduzierung Oberflächenversiegelung*

Zum Schutz des Bodens und zur Verbesserung der Versickerung und Grundwasserneubildung wird die Oberflächenversiegelung von Stellplätzen und Zufahrten eingeschränkt. Es sind Beläge mit geringen Versiegelungsgraden zu verwenden, wie z.B. breittufig verlegtes Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge u. ä.

- *Fassadenbegrünung*

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung erfolgt zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes. Größere Fassadenteile ohne Öffnungen, wie Fenster, Türen oder Tore sind vorzugsweise mit Rank- oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünung soll dabei Teil der Fassadengestaltung sein.

- *Begrünung nicht befestigter Flächen*

Nicht befestigte Flächen sind aus Gründen des Artenschutzes, Klimaschutzes, des Bodenschutzes und zur Senkung der Temperaturmaxima zu begrünen.

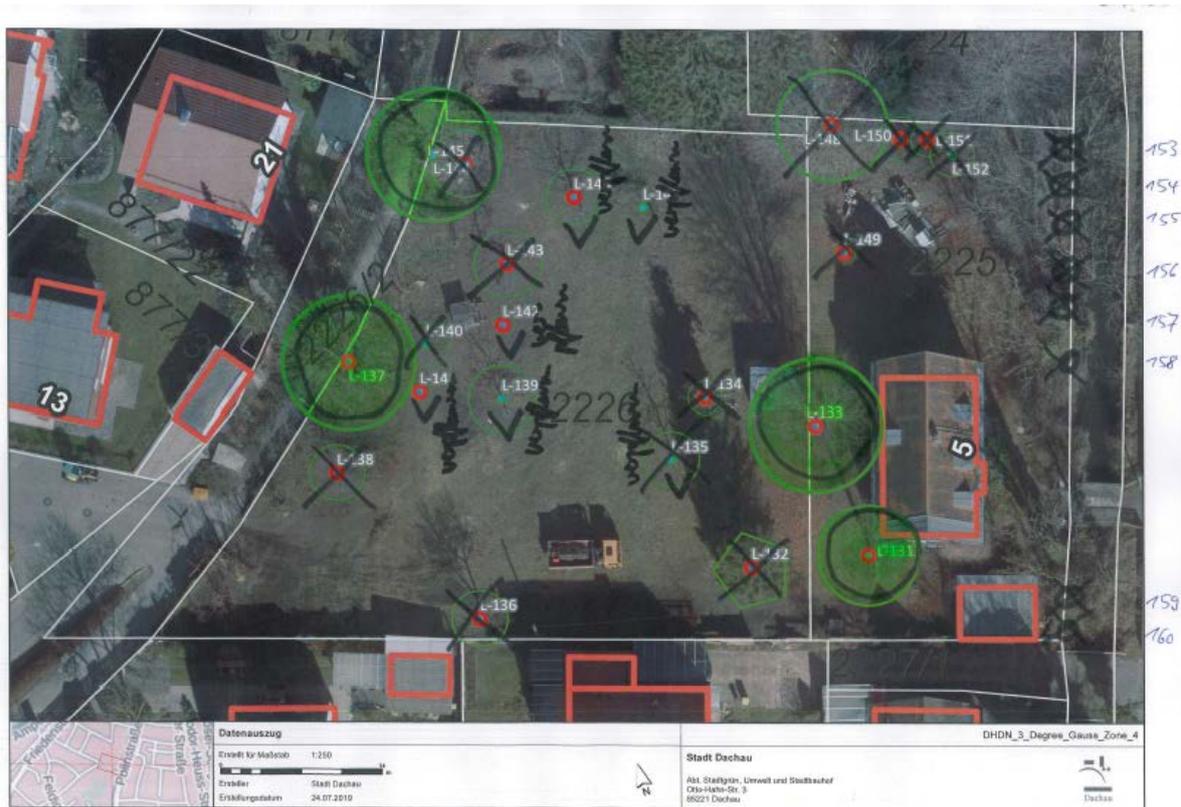
- *Ausschluss von Schottergärten*

Schottergärten sind ökologisch wertlos. Sie bieten weder Schmetterlingen oder Bienen einen Lebensraum noch anderen Nützlingen wie Würmern und Käfern.

Schottergärten die nur spärlich oder gar nicht mit Pflanzen bewachsen sind, bieten weder Vögeln noch Insekten einen Lebensraum. Sie heizen sich stark auf. Die Wärme wird bis in die Abend- und Nachtstunden gespeichert und nach und nach abgegeben. Die Temperatur bleibt dauerhaft erhöht. Da oft keine oder nur sehr wenige Pflanzen vorhanden sind, entfällt zusätzlich die Verdunstung, die für Luftfeuchte und Abkühlung sorgt.

- *Baumerhalt*

Zum Schutz der belebten Umwelt, als Beitrag zum Artenschutz und für die innere Durchgrünung des Bebauungsplangebietes soll der vorhandene, ausschließlich vitale Gehölzbestand soweit als möglich erhalten werden. Vor allem die Bäume mit der Kodierung L-131, L-133, L-137 und L-145 sind erhaltenswert, siehe nachfolgende Bewertung der Abteilung Stadtgrün, Umwelt und Stadtbauhof. Die Bäume mit der Kodierung L-135, L-139, L-141, L-142, L-146 und L-147 sollen verpflanzt werden.



○ erhaltenswert V = verpflanzen X nicht erhaltenswert

Bezeichnung Grünanlage	Baunummer	Kodierung	Baumart	Deutscher Name	Sorte	Typ	Vitalität	Baumhöhe (m)	Kronendurch- messer (m)	Stamm 1 Umfang (cm)	Verrotet	Erhaltenswert		Verpflanz- bar durch Fa.opfite
												Ja	Nein	
Pollnstraße 5	34 1	L-131	Fagus sylvatica	Gemeine Buche			gut	18,0	9,0	138	Ja	X		
Pollnstraße 5	34 2	L-132	Picea abies	Gemeine Fichte		Nadelbaum	gut	15,0	7,0	135	Ja		X	
Pollnstraße 5	34 3	L-133	Fagus sylvatica	Gemeine Buche			gut	24,0	12,0	204	Ja	X		
Pollnstraße 5	34 4	L-134	Prunus sp.	Kirsche			gut	8,0	3,0	113	Ja	X		
Pollnstraße 5	34 5	L-135	Malus sp.	Apfel			gut	7,0	5,0	47	Ja	X		
Pollnstraße 5	34 6	L-136	Prunus sp.	Kirsche			gut	7,0	5,0	88	Ja	X	X	
Pollnstraße 5	34 7	L-137	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		Laubbaum	gut	18,0	12,0	135	Ja	X		
Pollnstraße 5	34 8	L-138	Carpinus betulus	Hainbuche		Laubbaum	gut	6,0	5,0	57	Ja	X		
Pollnstraße 5	34 9	L-139	Malus sp.	Apfel			gut	5,0	6,0	50	Ja	X	X	
Pollnstraße 5	34 10	L-140	Prunus sp.	Kirsche			gut	5,0	4,0	53	Ja	X		
Pollnstraße 5	34 11	L-141	Malus sp.	Apfel			gut	4,0	2,0	19	Ja	X	X	
Pollnstraße 5	34 12	L-142	Malus sp.	Apfel			gut	4,0	2,0	25	Ja	X	X	
Pollnstraße 5	34 13	L-143	Malus sp.	Apfel			gut	6,0	6,0	104	Ja	X		
Pollnstraße 5	34 14	L-144	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		Laubbaum	gut	18,0	12,0	195	Ja	X		
Pollnstraße 5	34 15	L-145	Carpinus betulus	Hainbuche		Laubbaum	gut	8,0	6,0	60	Ja	X		
Pollnstraße 5	34 16	L-148	Malus sp.	Apfel			gut	7,0	5,0	232	Ja	X	X	
Pollnstraße 5	34 17	L-147	Pyrus sp.	Birne			gut	4,0	1,0	25	Ja	X	X	
Pollnstraße 5	34 18	L-148	Juglans regia	Walnuss			gut	12,0	10,0	113	Ja	X		
Pollnstraße 5	34 19	L-149	Abies alba	Weiß-Tanne			gut	4,0	2,0	31	Ja	X		
Pollnstraße 5	34 20	L-150	Carpinus betulus	Hainbuche		Laubbaum	gut	7,0	4,0	38	Ja	X		
Pollnstraße 5	34 21	L-151	Carpinus betulus	Hainbuche		Laubbaum	gut	6,0	3,0	35	Ja	X		
Pollnstraße 5	34 22	L-152	Carpinus betulus	Hainbuche		Laubbaum	gut	6,0	4,0	44	Ja	X		
		153	Acer	Ahorn						110		X		
		154	Fraxinus	Esche						730		X		
		155	Fraxinus	Esche						90		X		
		156	Acer	Ahorn						80		X		
		157	Fraxinus	Esche						110		X		
		158	Fraxinus	Esche						130		X		
		159	Fraxinus	Esche						140		X		
		160	Fraxinus	Esche						160		X		

Die Festsetzung von Schutzmaßnahmen während der Bauzeit und die Anwendung der zitierten DIN-Norm und der Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege (RAS-LP4) entspricht den anerkannten Regeln der Technik. Die Festsetzung ist erforderlich, weil die Baustellenpraxis zeigt, dass die Wurzelbereiche sehr oft durch die Lagerung von Baustellenmaterialien und durch Fahrzeuge beeinträchtigt werden, was irreparable Schäden an den Bäumen verursacht.

- **Baumpflanzungen**

Als Maßnahme zur Einbindung der neuen Baukörper und zur Gestaltung der verbleibenden Freiflächen sowie als Ersatz für den zu rodenden Baumbestand entlang des Pollnbachs sollen bei den Pflanzmaßnahmen vornehmlich standortgerechte, heimische Gehölze verwendet werden. Dies dient der Sicherstellung des Lebensraumangebotes für viele Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse). Für die Baumpflanzungen sind Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Möglichst großkronige Laubbäume dienen als Schattenspender und Staubfilter.

Aufgrund der besonderen Standortbedingungen im innerstädtischen Bereich (z.B. Zunahme Hitzestress) sind zusätzlich zu den heimischen Gehölzen jedoch auch weitere geeignete Baumarten und Sorten zulässig.

Als spielgerechte Gehölze werden dabei besonders robuste und belastbare Bäume, dornen- und stachellos, nicht giftig, zum Teil auch mehrstämmig und für Kinder bekletterbar verstanden.

Gemäß den "Empfehlungen für Baumpflanzungen" der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) ist ein durchwurzelbarer Raum pro Baum von 12 m³ erforderlich und wird in dieser Größenordnung festgesetzt.

- *Vorhandene Bäume*

Zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans soll es ermöglicht werden, dass Bäume, die in der Planzeichnung als Hinweis „vorhandene Bäume“ dargestellt sind, gerodet werden. Dies wird vorrangig zur Schaffung von festsetzungskonformen Gebäuden, Schaffung einer durchgehenden Fuß- und Radwegverbindung zwischen Hackenänger- und Pollnstraße sowie zur Errichtung notwendiger Nebenanlagen nötig sein. Mit der Aufnahme des Ziels im Bebauungsplan „Weitestgehender Erhalt der Baum- und Strauchstrukturen entlang der Hackenängerstraße und des Pollnbachs“ soll ein Gegengewicht in den Zielen verankert werden, das eine ausufernde Rodung verhindert.

- *Begrünung von Einfriedungen*

Aus Gründen des Klimaschutzes und des Schutzes vor Blickbeziehungen sind Einfriedungen grundsätzlich zu hinterpflanzen. Die Artenauswahl sieht dabei aus Gründen der ökologischen Wertigkeit heimische und standortgemäße Arten vor.

- *Öffentliche Grünfläche*

Die öffentliche Grünfläche neben der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Fuß- und Radweg“ unterstützt die Grüngliederung des Stadtgebiets entlang von Verkehrswegen.

6.6 Verkehr

- *Kfz-Stellplätze*

Basis für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die gültige Stellplatzsatzung der Großen Kreisstadt Dachau, deren Erneuerung im Sinne einer Mobilitätssatzung in Vorbereitung ist.

Nach den Richtzahlen der Stellplatzsatzung sind pro Gruppe einer Kindertagesstätte zwei Stellplätze und pro Wohnung unter 95 m² ein Stellplatz herzustellen. Somit wären voraussichtlich 12 Stellplätze für die Kindertagesstätte, 3 Stellplätze für das bestehende Wohngebäude sowie weitere Stellplätze für mögliche Dienstwohnungen im Gebäude der Kindertagesstätte sowie bei einem langfristigen Ersatzneubau des Bestandsgebäudes unter Ausnutzung des Baurechts erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt für Kindertagesstätten abweichend von der gültigen Satzung eine gesonderte Richtzahl (1 Stellplatz pro Gruppe) für den Nachweis von Kfz-Stellplätzen fest. Dabei wird der zentralen Lage des Geltungsbereiches im Stadtgefüge und der guten Anbindung an den ÖPNV Rechnung getragen. Die Haltestelle „Liegnitzer Straße“ der beiden

Stadtbus-Ringlinien liegt nur etwa 170 m vom Geltungsbereich entfernt. Dies rechtfertigt eine Reduzierung der Richtzahl auf 1 Stellplatz pro Gruppe.

- *Fläche für Stellplätze*

Um die Fläche für notwendige Stellplätze und ihre Zufahrt flächensparend und wirtschaftlich errichten zu können, wird diese direkt an der Erschließungsbrücke in das Baugebiet angeordnet, aber zum Schutz des Gewässers „Pollnbach“ und der vorhandenen Bäume vom Uferstreifen abgerückt. Die Fläche muss auch den Bereich der geplanten Brücke umfassen, um die Zufahrt zu den Stellplätzen von der Pollnstraße aus sicherstellen zu können.

Um es zu ermöglichen, dass bei einer evtl. späteren Aufgabe des Bestandsgebäudes und Gebäudeneubau zusätzlich erforderlich werdende Stellplätze auch in einer Tiefgarage innerhalb des Bauraums untergebracht werden können, wird die Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten so ausgeformt, dass eine Zufahrt bis zum Bauraum sichergestellt werden kann.

- *Fahrradabstellplätze*

Zur Förderung des umweltfreundlichen Radverkehrs im Stadtgebiet werden nutzungsbezogenen Richtzahlen für Fahrradabstellplätze festgesetzt. Die erforderliche Anzahl an nachzuweisenden Abstellplätzen für Fahrräder und Lastenfahrräder, sowie Ausstattung wird zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Versorgung festgelegt.

Um eine möglichst einfache Benutzung und Handhabung von Fahrrädern zu gewährleisten, werden Qualitätsanforderungen zur Größe und Gestaltung von Fahrradabstellplätzen festgelegt.

Die Lage der Fahrradabstellplätze wird nicht festgesetzt, um sie als Nebenanlagen innerhalb oder außerhalb des Bauraums im Nahbereich der Gebäudezugänge zu ermöglichen.

- *Geh- und Fahrrecht*

Dem Fuß- und Radweg im nördlichen Bereich des Bebauungsplans kommt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans eine besondere Rolle zu, da damit eine kurze sowie sichere Verbindung zwischen Hackenänger- und Pollnstraße hergestellt werden kann. Um das Grundstück möglichst wenig zu belasten, aber trotzdem Gehen und Radfahren zu ermöglichen wird eine Fläche, die mit Geh und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, festgesetzt. Dabei ist eine Mindestbreite von 3,5 m erforderlich um den Fuß- und Radverkehr in beide Richtungen verkehrssicher abwickeln und den erforderlichen Platz für Versickerung und Beleuchtung zur Verfügung stellen zu können. Lediglich am westlichen Endpunkt der neuen Verbindung wird zugunsten des Schutzes für einen bestehenden Baum diese Breite reduziert. Im östlichen Bereich kann diese Fuß- und Radwegbeziehung die Brücke zur Erschließung des Baugebiets und die Zufahrt zu den privaten Stellplätzen mit nutzen, damit soll die Flächeninanspruchnahme für Verkehrswege minimiert und somit der Grünflächenanteil optimiert werden.

7 Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

Die Größen der unterschiedlichen Flächentypen sind in nachfolgender Tabelle gerundet zusammengestellt:

	Flächen in qm
Geltungsbereich	3.096
davon	
Allgemeines Wohngebiet	2.918
Wasserflächen	178

Im allgemeinen Wohngebiet können bei einer GRZ von 0,4 maximale Grundflächen von ca. 1.167 qm entstehen. Die Fläche des dafür zur Verfügung stehenden Bauraums beträgt 1.572 qm. Bei der festgesetzten GFZ von 1,2 können max. rund 3.500 qm Geschossfläche entstehen.

8 Arten-, Natur- und Umweltschutz

8.1 Artenschutz

Zur Erfassung der natur- und artenschutzrechtlich relevanten und bestandsgefährdeten Säugetiere, Vögel- und Fledermäuse im Geltungsbereich erfolgten im Frühjahr und Sommer 2020 mehrere Ortsbegehungen. Auf den Bericht vom 13.10.2020 von Herrn Hartmut Lichti Landschaftsarchitekt bdla, Dachau, wird verwiesen.

Für Fledermäuse können Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Lediglich eine zumindest gelegentliche Nutzung des Gebiets während der Jagd ist für Fledermäuse anzunehmen.

Sowohl die Haselmaus wie auch der sonstigen Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Geltungsbereich nicht bekannt und können aufgrund deren spezieller Ansprüche, des bekannten Verbreitungsgebietes und der Geländebegehung ausgeschlossen werden.

Für den Biber gibt es Nachweise am Schleißheimer Kanal. Am Pollnbach sind nur in sehr geringem Maß Fraßspuren vorhanden, vor allem in der Nähe zum Schleißheimer Kanal. Der Pollnbach ist aufgrund der befestigten Ufer nicht als Lebensraum für den Biber geeignet, wird aber wohl bei Wanderungen durchschwommen. Ein Biberbau ist nicht vorhanden. Durch den Bau der neuen Brücke ergeben sich keine Beeinträchtigungen für den Biber, da das Durchschwimmen weiterhin möglich ist.

Die Fisch-, Libellen- und Molluskenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können aufgrund ihrer Verbreitung bzw. fehlender geeigneter Habitats ausgeschlossen werden

Zur Erfassung der Vogelwelt wurden 3 morgendliche Begehungen (22.04., 21.05., 30.05.2020) durchgeführt. Außerdem wurden die zu fällenden Bäume auf vorhandene Höhlen, Halbhöhlen und Spalten untersucht, die als Brutplatz für darauf angewiesene Arten dienen könnten.

Festgestellt wurden acht Arten (Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Saatkrähe und Zipzalp). Die Reviere oder ein großer Teil der Reviere befanden sich auch oft in den Nachbargrundstücken.

Weder für die im Gebiet festgestellten Vogelarten noch für Arten, die im Gebiet nur nach Nahrung suchen, werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erfüllt.

Als Vermeidungsmaßnahmen hat der Gutachter festgehalten:

- Bei allen Baumfällungen sind die Bäume rechtzeitig vor der Fällung nochmals auf inzwischen möglicherweise entstandene Baumhöhlen, die als Quartier für Fledermäuse dienen könnten, zu kontrollieren und im Falle potenziell vorhandener Quartiere entsprechend zu behandeln.
- Zum Schutz der Insektenwelt, die wiederum Nahrungsgrundlage für Fledermäuse und Vögel ist, muss die Beleuchtung der Baustelle während der Bauphase auf das notwendige Maß reduziert werden. Eine Beleuchtung von Grünflächen außerhalb der Baustelle ist zu vermeiden. Die Beleuchtung soll nachts abgeschaltet werden.

- Ebenso ist die Beleuchtung in der Betriebsphase zu minimieren. Die Leuchten sollen eine möglichst warme Farbe aufweisen, um die Anziehungskraft auf Insekten zu minimieren. Die Beleuchtung darf nicht nach oben strahlen und nur auf die Gebäude und Verkehrsflächen gerichtet sein. Insbesondere in Richtung des Würm-Grünzugs soll die Beleuchtung so weit wie möglich abgeschirmt werden. Nach Dienstschluss sollte die Beleuchtung nur nach Bedarf eingeschaltet werden.
- Die Beseitigung der Gehölze zur Baufeldfreimachung muss im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) außerhalb der Brutzeit erfolgen

Auf diese Vermeidungsmaßnahmen wird in den textlichen Hinweisen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan aufmerksam gemacht.

8.2 Umweltbericht und Umweltprüfung

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird analog zum vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

9 Erschließung des Baugebietes

9.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebiets ist vorhanden. Eine Ergänzung des öffentlichen Verkehrsnetzes ist nicht erforderlich. Die Erschließung ist jedoch erst gesichert, wenn die neue Brücke über den Pollnbach erstellt ist.

Das Planungsgebiet ist von Westen über die Hackenängerstraße bisher nicht an das Verkehrsnetz angebunden. Geplant ist eine neue Anbindung für Fußgänger und Radfahrer, jedoch keine Erschließung für den motorisierten Verkehr. Von Osten ist das Planungsgebiet an die Pollnstraße angebunden, wobei die Brücke über den Pollnbach sanierungsbedürftig ist. Sie ist derzeit nur für Fußgänger und Radfahrer begehbar und nicht von PKW befahrbar. Aus diesem Grund ist eine neue Brücke über den Pollnbach zur motorisierten Erreichbarkeit geplant.

Öffentliche Parkplätze sind in der Pollnstraße im Umfeld des Planungsgebiets vorhanden. Für das An- und Abliefern der Kinder der Kindertagesstätte kann außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans eine Hol- und Bring-Zone entlang der Pollnstraße eingerichtet werden.

Südlich des Planungsgebiets liegt in der Pollnstraße die Bushaltestelle „Liegnitzer Straße“, die zurzeit von der Linie 722 („Ringlinie Ost“) der Stadtwerke Dachau in Richtung Dachau Ost - Altstadt - Landratsamt - Bahnhof und von der Linie 720 („Ringlinie West“) der Stadtwerke Dachau in Richtung Bahnhof angefahren wird.

Der Fuß- und Radverkehr wird entlang der begrenzenden Hackenänger- und Pollnstraße ausschließlich in Nord-Süd-Richtung beidseits des Plangebiets geführt. Eine West-Ost Verbindung fehlt derzeit und soll deshalb im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans geschaffen werden.

9.2 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist vollständig erschlossen. Eine Ergänzung des in den angrenzenden Straßen vorhandenen Erschließungsnetzes ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der Freiflächengestaltung soll eine Versickerung des Regenwassers über Mulden geprüft werden und vorrangig zum Einsatz kommen, soweit keine Konflikte mit der Freiraumnutzung für eine Kindertagesstätte zu erwarten sind. Die Beachtung der Empfehlungen der Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom Oktober 2020 im Rahmen der Erstellung der Hochbau- und Freiraumplanung wird empfohlen.

10 Grundstücksverhältnisse

Die Flurstücke 2225 und 2226 verbleiben im Eigentum der Stadt Dachau. Eine Grundstücksneuordnung ist für die Realisierung der Bebauung nicht erforderlich.

11 Kosten der Bodenneuordnung und Bauleitplanung

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenneuordnung oder zur äußeren Erschließung des Planungsgebietes erforderlich.

Es entstehen Kosten für die städtebauliche Planung und die Gutachten zum Bebauungsplan sowie für die Eintragung des Geh- und Radfahrrechts in das Grundbuch. Es entstehen keine Kosten für Ausgleichsmaßnahmen.

Errichtung, Unterhalt und Betrieb einer Kindertagesstätte, wie auch die Zurverfügungstellung einer Fuß- und Radwegeverbindung für die Allgemeinheit werden Kosten für die Stadt Dachau verursachen, die erst im Rahmen der Projektplanung ermittelt werden können.

12 Belange des Klimaschutzes

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende grünordnerische Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Erhalt von Gehölzbeständen soweit möglich
- Baumneupflanzungen
- Extensive Dachbegrünung von Flachdächern
- Begrenzung der Flächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Stellplätzen und Zufahrten
- Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet

F DIN-NORMEN

Die im Text zitierten Normen

- DIN 4109: Schallschutz im Hochbau
- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau
- DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten
- DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, 2014-07

und sonstigen Richtlinien, Arbeitsblätter etc. können im Stadtbauamt Dachau, Konrad-Adenauer-Straße 2-6, 85221 Dachau - Zi. 223 - 225 während der Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

Alternativ ist im näheren Umfeld von Dachau die kostenfreie Einsichtnahme von Normen bei folgenden Normauslegestellen möglich:

Deutsches Patent- und Markenamt
Auslegestelle
Zweibrückenstraße 12
80331 München
Telefon: 089 2195-3435
Telefax: 089 21495-2221
E-Mail: elmar.schmid@dpma.de
<http://www.dpma.de>

Hochschule München Bibliothek
Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien
Lothstraße
80335 München
Telefon: 089 1265-1207
Telefax: 089 1265-1187
E-Mail: bibliothek@bib.fh-muenchen.de
<http://www.fh-muenchen.de>

Technische Universität München
Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien
Arcisstraße 21
80333 München
Telefon: 089-289-23333
Telefax: 089 289-28622
E-Mail: infocenter@ub.tum.de
<http://www.ub.tum.de>

In allen DIN-Normen-Auslegestellen kann nach DIN-Normen und anderen technischen Regeln recherchiert und das vollständige Deutsche Normenwerk kostenfrei eingesehen werden. Die Normen sind in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

