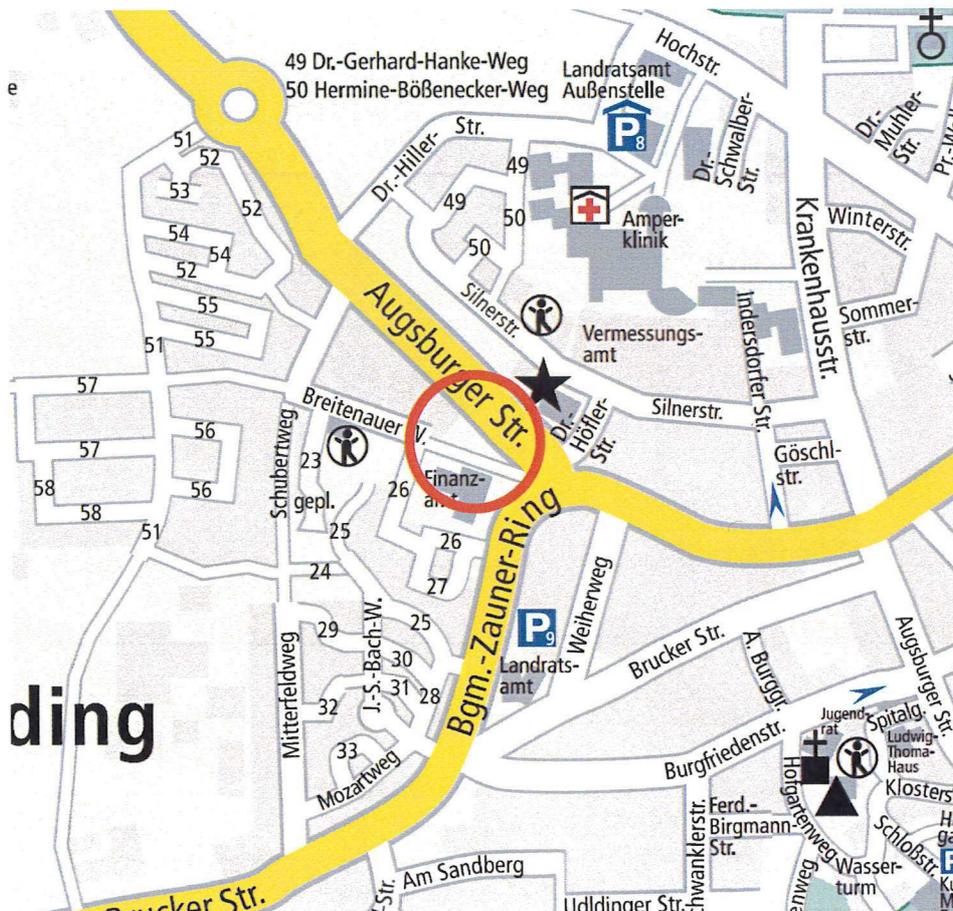


Dachau

GROSSE KREISSTADT DACHAU



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 181/21 „Seniorenwohnanlage Augsburgener Straße“

Stand 07.03.2024

Stadtbauamt Dachau
Abteilung Stadtplanung

In Kraft getreten am: **22. APR. 2024**

Präambel

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt

aufgrund der §§ 2 bis 4a sowie 9 und 10 Abs. 1 sowie dem § 12 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 Bebauungsplan als

SATZUNG.

Satzung ausgefertigt am **22. APR. 2024**

Dachau, den **22. APR. 2024**



Florian Hartmann
Oberbürgermeister

INHALTSÜBERSICHT

A	VERFAHRENSHINWEISE	5
B	PLANZEICHNUNG	6
C	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	7
1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung	7
2	Art der baulichen Nutzung	7
3	Maß der baulichen Nutzung	7
4	Überbaubare Grundstücksfläche	7
4.1	Baugrenzen.....	7
4.2	Nebenanlagen.....	7
4.3	Tiefgaragen, Stellplätze und Wartebereich.....	8
5	Höhenentwicklung	8
5.1	Wandhöhen der Gebäude.....	8
6	Grünordnung	8
6.1	Bäume zu pflanzen.....	8
6.2	Öffentliche Grünflächen.....	9
6.3	Private Flächen, zu begrünen und zu bepflanzen.....	9
6.4	Oberflächenversiegelung.....	9
6.5	Dachbegrünung.....	9
6.6	Fassadenbegrünung.....	9
7	Abstandsflächen	10
8	Immissionsschutz	10
9	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)	11

9.1	Dachform	11
9.2	Dachaufbauten	11
9.3	Stellplatzanzahl	11
9.4	Einfriedungen	11
9.5	Werbeanlagen	11
9.6	Spielplatz	11

D HINWEISE.....12

1	Brandschutz.....	12
2	Grundwasser	12
3	Niederschlagswasser	12
4	Artenschutz.....	12
5	Pflanzliste.....	13
6	Vorschlagsliste zur Artenauswahl für extensive Dachbegrünung.....	13
7	Bodendenkmäler	13
8	Schutz von Pflanzenbeständen	14
9	Fassadenbegrünung	14
10	Altlasten	14
11	Oberbodenschutz	14
12	Lufthygiene	14

E BEGRÜNDUNG.....15

1	Planungsrechtliche Situation	15
1.1	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	15
1.2	Vorhandenes Baurecht, Verfahren	15
2	Übergeordnete Planungen / planerische Ausgangslage	15
2.1	Ziele der Raumordnung	15
2.2	Entwicklung aus dem FNP.....	15
2.3	Angrenzende Bebauungspläne	15
2.4	Rahmenplanung Grun-Blau	15
2.5	Verkehrsentwicklungsplan	16
3	Ziele des Bebauungsplans.....	16
4	Beschreibung des Planungsgebiets	16
4.1	Lage und Größe	16
4.2	Bisherige Nutzung und Bebauung	16
4.3	Umgebung.....	16
4.4	Erschließung	17
4.5	Topographie	17
4.6	Boden und Wasserverhältnisse	17
4.7	Flora und Fauna	18
4.8	Denkmalschutz	18
4.9	Altlasten	19
4.10	Immissionsschutz	19
4.11	Klima	19
5	Planungskonzeption.....	20
5.1	Stadtebauliche Konzeption	20
5.2	Grunordnung	20
6	Begründung der textlichen Festsetzungen	21
6.1	Art der baulichen Nutzung	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung	21
6.3	Hohenentwicklung	22
6.4	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	23

6.5	Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten	24
6.6	Grunordnung und Bodenschutz	24
6.7	Abstandsflächen und Grenzbebauung	26
6.8	Immissionsschutz	27
7	Begründung der örtlichen Bauvorschriften (Art. 81 BayBO).....	28
7.1	Gestaltung	28
8	Städtebauliche Daten / Flächenbilanz.....	29
9	Natur- und Umweltschutz	29
9.1	Eingriff in Natur und Landschaft.. ..	29
9.2	Besonderer Artenschutz	29
9.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	30
10	Brandschutz/ Feuerwehr.....	30
11	Erschließung des Baugebietes.....	30
11.1	Verkehrerschließung	30
11.2	Ver- und Entsorgung... ..	31
12	Kosten	31
F	<u>DIN-NORMEN</u>	<u>32</u>

A VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 24.02.21 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 181/21 „Seniorenwohnanlage Augsburgener Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2021 hat in der Zeit vom 17.12.2021 bis 14.01.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2021 hat in der Zeit vom 17.12.2021 bis 14.01.2022 stattgefunden.
4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 05.12.2023 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.11.2023 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.01.2024 wurde der Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2024 bis 26.02.2024 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2024 bis 26.02.2024 beteiligt.
6. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 09.04.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.03.2024 als Satzung beschlossen.

Dachau, den **15. APR. 2024**



Siegel

Florian Hartmann
Oberbürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 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 **22. APR. 2024**

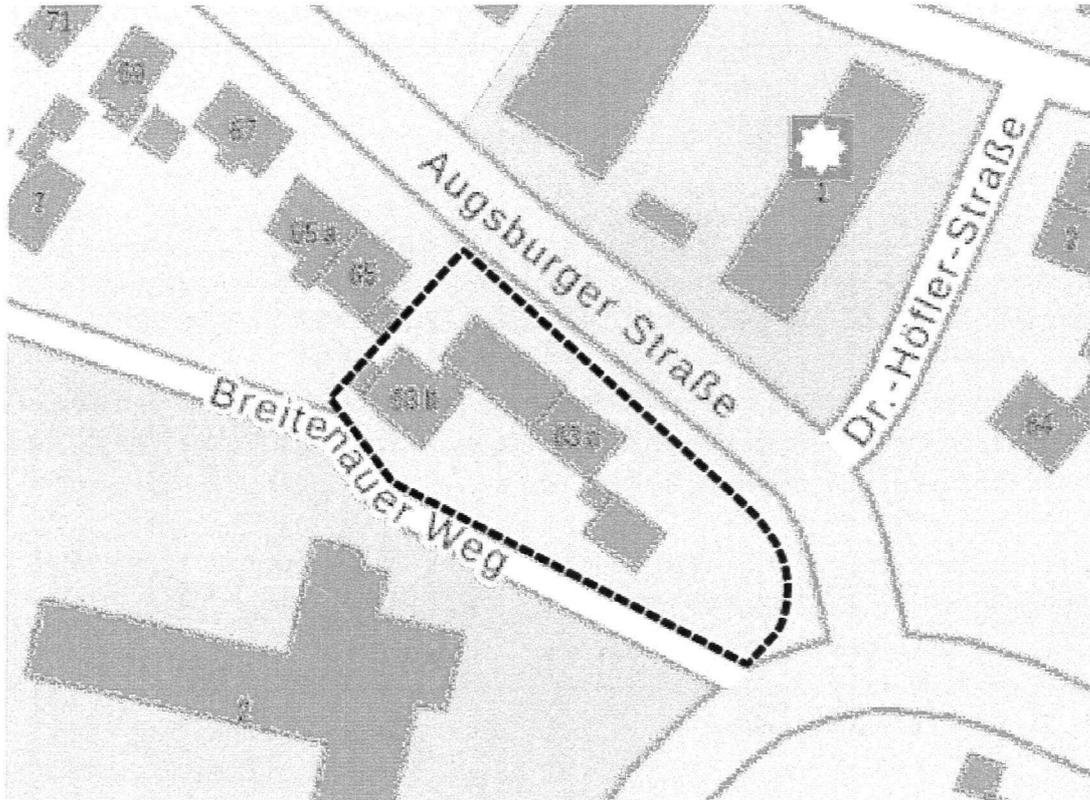


Siegel

Florian Hartmann
Oberbürgermeister

B PLANZEICHNUNG

siehe Anlage Plan



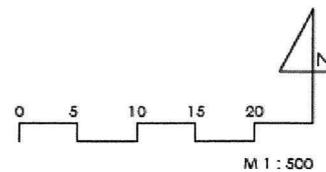
Übersichtskarte o. M. Geodatenbasis: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 181/21 "Seniorenwohnanlage Augsburgur Straße"

Flurnummer 597; 597/1
Planteil 1: Planzeichnung

Stand 07.03.2024

Planstand	Datum
Vorentwurf	
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Entwurf	
Auslegungsbeschluss	
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	



PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

DIPL.-ING. J. BAUER
ARCHITEKTEN
Klugstrasse 158
80637 München

VORHABENTRÄGER:

Senior Living Dachau GmbH
vertreten durch Herrn Helmut Peter
Marburger Str. 112 | 35396 Gießen

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

Für das Plangebiet an der Augsburgener Straße wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung erlassen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung vom 07.03.2024 und diesem Satzungstext.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur ein solches Vorhaben zulässig, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet gemäß § 12 Abs. 3a BauGB.

2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO) „Seniorenwohnanlage“ festgesetzt. Es dient der Errichtung einer Wohnanlage für Senioren mit Tiefgarage. Das Mindestalter für die Seniorenwohnanlage beträgt gemäß Durchführungsvertrag 60 Jahre.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind auch folgende, mit der Hauptnutzung in Verbindung stehende Anlagen und Einrichtungen zulässig: Verwaltungs-, Technik-, Lager- und sonstige untergeordnete Nebenräume, ein Multifunktionsraum, Freiflächen, eine Cafeteria mit Terrasse, Gemeinschaftsräume, Dachterrassen, oberirdische Stellplätze sowie eine Tiefgarage.

3 Maß der baulichen Nutzung

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundfläche darf durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,85 überschritten werden.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m und durch Terrassen, die den privaten Appartements zugeordnet sind, bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden.

Die nördliche und östliche Baugrenze im Bereich des Kopfbaus darf durch eine Terrassenfläche für ein Café/ eine Cafeteria mit einer maximalen Größe von 70 m² bis zu einer maximalen Tiefe von 5,0 m überschritten werden.

Die festgesetzte Baugrenze darf durch den Vordach im Eingangsbereich um bis zu maximal 1,50 m auf einer Länge von maximal 4,50 m überschritten werden.

Für technisch erforderliche Bauteile der Fassadenbegrenzung ist eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze im Bereich des Kopfbaus bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

4.2 Nebenanlagen

Außerhalb der Baugrenzen sind zulässig:

- Nebenanlagen, die der Freiflächengestaltung gemäß Planteil 2 V+E-Plan dienen, wie z. B. Belagsflächen, Beleuchtung, Sitzelemente oder feste Moblierungen und Freizeitgeräte
- Be- und Entlüftungsanlagen sowie Lichtschächte für die Tiefgarage bzw. das Untergeschoss
- Oberirdische Aufstellflächen für Müllbehälter in der gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Fläche

4.3 Tiefgaragen, Stellplätze und Wartebereich

In dem Sondergebiet sind die Kfz-Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage zu errichten. Hiervon ausgenommen sind ein oberirdischer behindertengerechter Stellplatz und ein Wartebereich für Fahrzeuge.

Der oberirdische Stellplatz sowie der Wartebereich für Fahrzeuge sind ausschließlich innerhalb der dafür gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb des Bauraums und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

An der westlichen Grundstücksgrenze darf innerhalb der gem. Planzeichen B.8.5 festgesetzten Bereich eine überdachte Tiefgaragenabfahrt mit einer maximalen Länge von 21,5 m und einer maximalen Höhe von 3,0 m ab Geländeoberkante an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Gegenüber dem Nachbargrundstück sind für die Tiefgaragenabfahrt gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO keine Abstandsflächen erforderlich. Gegenüber dem Hauptgebäude auf dem Baugrundstück muss die Tiefgaragenabfahrt keine Abstandsflächen einhalten, sie darf innerhalb der Abstandsflächen des Hauptgebäudes liegen.

Über die gemäß Planzeichnung festgesetzten Zu- und Ausfahrtsbereiche hinaus sind keine weiteren Zu- und Ausfahrten zulässig.

5 Höhenentwicklung

5.1 Wandhöhen der Gebäude

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen beziehen sich auf folgende Höhenkoten:

Maximale Wandhöhe 26,0 m	489,0 m u. NHN
Maximale Wandhöhe 7,0 m, 10,0 m und 13,0 m	490,0 m u. NHN

Bei Herstellung von nutzbaren Dachgärten bzw. Dachterrassen dürfen die Wandhöhen durch erforderliche Absturzsicherungen um bis zu 1,20 m überschritten werden.

Die festgesetzten Wandhöhen dürfen durch technisch notwendige Dachaufbauten um bis 3,0 m überschritten werden. Dies gilt nicht für den Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 26,0 m, hier ist eine Überschreitung für eine Aufzugsüberfahrt um bis zu 1,0 m zulässig.

Für technisch erforderliche Bauteile der Fassadenbegrenzung ist eine Überschreitung der Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung im Bereich des Kopfbaus (WH 26 m) bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

6 Grünordnung

6.1 Bäume zu pflanzen

Innerhalb des Geltungsbereichs ist südlich des Gebäudes mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Ausgefallene Bäume, Straucher und Kletterpflanzen der Neupflanzungen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Guteanforderungen gem. C.6.1 zu entsprechen.

Bei Pflanzung von Bäumen 1. Wuchsordnung in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,50 m vorzusehen. Bei Pflanzungen auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,00 m vorzusehen. Bei Pflanzung von Bäumen 2. und 3. Wuchsordnung in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 12 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,50 m vorzusehen. Bei Pflanzungen auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,00 m vorzusehen.

Zu pflanzende Gehölze müssen folgende Guteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen.

- Laubbaume 1 Wuchsordnung (Endwuchshöhe größer 20 m) Hochstamm oder Solitär, Stammumfang 20-25 cm
- Laubbaume 2 Wuchsordnung (Endwuchshöhe 10-20 m) Hochstamm oder Solitär, Stammumfang 18-20 cm
- Laubbaume 3 Wuchsordnung (Endwuchshöhe bis 10 m) Hochstamm oder Solitär, Stammumfang 18-20 cm
- Obstbaume Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm
- Straucher Solitär 175-200 cm oder versetzte Straucher 60-100 cm
- Kletterpflanzen 2 x verpflanzt mit Topfballen

Ausnahmsweise sind überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird. Geeignete technische Maßnahmen sind Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bugel, Poller), die die Bäume vor Anfahrsschaden und Verdichtung schützen.

6.2 Öffentliche Grünflächen

Die gem. Planenteil 1 B 6 1 festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als Rasenfläche mit den bestehenden Einzelbäumen zu erhalten.

6.3 Private Flächen, zu begrünen und zu bepflanzen

Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume, Straucher, Kletterpflanzen und Dachbegrünungen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Guteanforderungen gem. C 6 1 zu entsprechen.

Die gem. B 6 2 als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind zu maximal 25 % als Rasenfläche und zu mindestens 75 % mit einer bienen- und insektenfreundlichen, blütenreichen Blumenwiese mit Stauden- und Strauchpflanzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

In den gem. B 6 2 zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind Anlagen gem. Punkt C 4 2 dieser Satzung bis zu einem Flächenanteil von maximal 25 % zulässig.

6.4 Oberflächenversiegelung

Wege und Erschließungsflächen, Freibereiche für die private Nutzung, sowie Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich mit wasserdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen.

6.5 Dachbegrünung

Auf den Dächern der Gebäudeteile mit Wandhöhe 10 m und 13 m ist auf mindestens 50 % der Fläche eine Dachbegrünung herzustellen. Mindestens 20 % der zu begrünenden Dachfläche sind als intensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Gesamtschichtdicke von mindestens 40 cm herzustellen.

Die übrigen 80 % der zu begrünenden Dachfläche sind extensiv zu begrünen. Für die extensive Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 13 cm (einschließlich Dranschicht) vorzusehen. Die extensive Dachbegrünung ist als artenreiche Kraut-Gras-Sedum-Vegetation für Wildbienen und Schmetterlinge mit hohem Wildkrautanteil und untergeordneten Sedumanteilen zu entwickeln.

Die intensiven und extensiven Dachbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Flächen für notwendige technische Dachaufbauten gem. Ziff. C 9 2 sind innerhalb der Flächen für die extensive Dachbegrünung zulässig.

6.6 Fassadenbegrünung

Die Fassade des Kopfbaus im östlichen Bereich des Geltungsbereichs ist ab dem 1. Stockwerk zu begrünen. Für die Fassadenbegrünung sind dauerhafte rankende oder schlingende Kletterpflanzen

zu verwenden. Die Artenauswahl muss sich an der jeweiligen Exposition orientieren. Zur Ermöglichung einer ausreichenden Belichtung und für die Zugänglichkeit von Rettungsfenstern ist die Ausparung von Teilbereichen in der Fassadenbegrenzung zulässig.

Die festgesetzte Fassadenbegrenzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

7 Abstandsflächen

Für den Bereich mit einer zulässigen Wandhöhe von 26,0 m wird an der nördlichen Baugrenze zur Augsburgener Straße eine Abstandsflächentiefe von 0,5 H und an der südlichen Baugrenze zum Breitenauer Weg eine Abstandsflächentiefe von 0,35 H festgesetzt.

Für den Bereich mit einer zulässigen Wandhöhe von weniger als 26,0 m wird an der südlichen Baugrenze zum Breitenauer Weg eine Abstandsflächentiefe von 0,65 H festgesetzt.

In allen übrigen Bereichen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,8 H.

8 Immissionsschutz

An allen Fassaden ist für zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume der Einbau einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung vorzusehen. Ausnahmen sind möglich, wenn durch vorgesezte geschlossene Schallschutzkonstruktionen, Wintergarten, verglaste Vorbauten, Prallscheiben oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern dauerhaft ein Beurteilungspegel von 49 dB(A) nachts eingehalten wird. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen dürfen selbst keinen immissionswirksamen Beitrag liefern und müssen beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen

An den in dem Planauszug 1 (Fassaden, an denen der maßgebliche Außenlarmpegel in Höhe von $L_a = 61$ dB(A) erreicht oder übertroffen wird) mit den Planzeichen 7.1, 7.2 und 7.3 gekennzeichneten Fassadenabschnitten wird ein maßgeblicher Außenlarmpegel in Höhe von $L_a = 61$ dB(A) erreicht oder überschritten. An diesen ist ein Schallschutznachweis gegen Außenlarm nach Maßgabe der DIN 4109-1:2018-01 zu führen.

An den in dem Planauszug 2 (Fassadenabschnitte, an denen die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung erreicht oder überschritten werden: $L_r \geq 70$ dB(A) tags oder $L_r \geq 60$ dB(A) nachts) mit roter Dreieckslinie gekennzeichneten Fassadenabschnitten wird ein Beurteilungspegel in Höhe von 60 dB(A) nachts erreicht oder überschritten. An diesen [Fassaden] sind Fenster zur Belichtung von zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen zulässig. Diese dürfen nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden. Alternativ dazu können diese Fenster mit baulichen Schallschutzmaßnahmen wie z. B. vorgesezten, geschlossenen Schallschutzkonstruktionen, Wintergarten, verglasten Vorbauten, Prallscheiben oder gleichwertigen Konstruktionen (z. B. Hafencity-Fenstern) versehen werden. Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass für Schlafräume bei teilgeöffnetem Fenster ein Innenpegel von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

An Fassaden, die entsprechend der schalltechnischen Untersuchung der Müller-BBM GmbH, Nr. M158957/04 vom 20.06.2022, in Anhang A nachts Beurteilungspegel von 49 bis 59 dB(A) aufweisen, ist für jeweils mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlafzimmern eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung vorzusehen. Ausnahmen sind möglich, wenn bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. vorgesezte geschlossene Schallschutzkonstruktionen, Wintergarten, verglaste Vorbauten, Prallscheiben oder gleichartige Konstruktionen (z. B. Hafencity-Fenster) eingesetzt werden. Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in Schlafzimmern im Innenraum 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Für bauliche Maßnahmen gilt dies bei teilgeöffnetem Fenster. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen dürfen selbst keinen immissionswirksamen Beitrag liefern und müssen beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.

Die Entwässerungsrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe sind dem Stand der Lärminderungs-technik entsprechend auszuführen (z. B. Abdeckung mit verschraubten Gusseisenplatten). Das Tiefgaragentor muss ohne Ein- und Aussteigen vom Fahrzeug aus mittels Torautomatik zu öffnen sein. Auf einen leisen Schließmechanismus der Toranlage ist zu achten.

9 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

9.1 Dachform

Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von bis zu 5° zulässig

9.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten einschließlich technischer Anlagen dürfen höchstens 20 % der Dachfläche einnehmen. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Diese sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Die Kombination kann flächenmäßig übereinander oder flächenmäßig getrennt erfolgen. Im Falle einer flächenmäßig getrennten Anordnung dürfen die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie maximal 50 % der gem. textlicher Festsetzung C 6.5 extensiv zu begrünenden Dachflächen einnehmen.

Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig. Sie sind auf der Dachfläche zusammenzufassen und einzuhausen und jeweils mindestens, um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.

9.3 Stellplatzanzahl

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Großen Kreisstadt Dachau sind 26 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage und 1 Stellplatz oberirdisch herzustellen.

9.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind offen ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und einer Höhe von maximal 1,40 m zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig.

9.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Fassade nur als Einzelbuchstaben oder Firmenlogos zulässig.

Werbeanlagen sind in die Gestaltung des Gebäudes zu integrieren. Blinkende und laufende Schriften, sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen über der Dachkante sind nicht zulässig.

Fremdwerbung ist unzulässig.

9.6 Spielplatz

Ein Spielplatz gem. Art. 7 Abs. 3 BayBO ist nicht erforderlich.

D HINWEISE

1 Brandschutz

Auf die Beachtung der Artikel 5 und 31 der bayerischen Bauordnung in Verbindung mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird hingewiesen

2 Grundwasser

Sollten Bauwerke, wie z. B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

3 Niederschlagswasser

Tiefer liegende Gebäudeteile und Lichtgraben sind gegen eindringendes Niederschlagswasser zu schützen. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von 10 cm gegenüber der angrenzenden Straßenfläche auszubilden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

4 Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu verhindern, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

Maßnahme V1: Überprüfung auf Fledermause vor Gebäudeabriss

Potenzielle Ruhestätten von Fledermäusen am Gebäude sind von einer fachkundigen Person vor Gebäudeabriss auf ein tatsächliches Vorkommen von Tieren zu überprüfen. Sollten Tiere nachgewiesen werden, so sind

in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ggf. weitere Maßnahmen zu treffen.

Maßnahme V2: Im zukünftigen Baugebiet und während der Baumaßnahmen sollten ausschließlich fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel, wie z. B. LED-Leuchten unter 3000 Kelvin, Amber-LEDs unter 2200 Kelvin oder Natriumdampflampen genutzt werden. Die Beleuchtung sollte auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden. Es sollten nach oben abgeschirmte, zielgerichtete Beleuchtungsmittel installiert werden.

Maßnahme V3: Zeitliche Beschränkung der Geholzentnahme und des Gebäudeabrisses

Um die Verletzung und Tötung von Vögeln sowie deren Entwicklungsformen zu vermeiden, sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sämtliche Gehölze im Planungsgebiet nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 29. Februar eines Jahres zu entfernen. Gleiches gilt für den Abriss der Gebäude. Sollte die Entfernung von Bäumen oder der Abriss des Gebäudes bzw. die Durchführung sonstiger Bauarbeiten am Gebäude zwischen Anfang März und Ende September durchgeführt werden, sind diese Strukturen von einer fachkundigen Person vorab auf Brutvögel zu untersuchen. Sollten Tiere brüten bzw. Jungvögel nachgewiesen werden, ist mit dem Beginn der Durchführung so lange zu warten, bis die Brut beendet ist und die fluggen Jungvögel ausgeflogen sind. Hinweis: Die Entfernung von Hecken und Gebüsch in der Zeit von Anfang März bis Ende September ist grundsätzlich untersagt (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

Maßnahme V4: Vermeiden von Vogelschlag

Um Vogelschlag an Glasfassade und transparenten Larmschutzwänden zu vermeiden, sind an Glasflächen ab einer Größe von 2 m² vogelschlagsichere Maßnahmen zu treffen. Wesentlich dabei ist, dass die Gläser entspiegelt sind und maximal 10 % Außenreflexionsgrad haben. Damit wird verhindert, dass sich die umgebende Landschaft, der Himmel oder Gehölze darin spiegeln und Vögel die Glasscheibe als solche nicht mehr erkennen können. Eine weitere wirksame Möglichkeit dies zu erreichen, ist während der Herstellung dezente Muster in die Scheiben einzubringen (z. B. mit Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck). Dort wo es sich um die reine Außenfassade handelt und kein Durchblicken von Innen vorgesehen ist, waren halbtransparente Materialien denkbar (z. B. Milchglas, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas, Glasbausteine). Es wird auf die Maßnahmenblätter „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ und „Vogelschlag an Glasflächen“ des LfU verwiesen.

5 Pflanzliste

Große Laubbäume (1. Wuchsordnung)

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Mittlere Laubbäume (2. Wuchsordnung)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

Kleine Laubbäume (3. Wuchsordnung)

<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Pyrus domestica</i>	Kultur-Birne
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnliche Schneeball

Darüber hinaus sind weitere, standortgerechte, vorzugsweise einheimische Bäume und Sträucher zulässig

6 Vorschlagsliste zur Artenauswahl für extensive Dachbegrünung

Einsatz von z. B. Adonisroschen, Behaarter Günsel, Kugel-Lauch, Farberkamille, Farbermeister, Kal-kaster, Karthausernelke, Ochsenauge, Silberdistel, Skabiosen-Flockenblume, Wirbeldost, Schwarzer Geißklee, Sonnenroschen, Steinbrech-Felsennelke, Purpurgeißklee, Natternkopf, Ysop, Pechnelke, Sandfingerkraut, Große Braunelle, Steppensalbei, Milder Mauerpfeffer, Scharfer Mauerpfeffer, Weißer Mauerpfeffer, Felsen-Fetthenne, Purpur-Fetthenne, Frühblühender Thymian, Gewöhnlicher Thymian

Bei der Herstellung der Dachbegrünung ist auf die Verwendung von Saatgutmischungen mit angemessenen Anteilen an Kräutern und Grasern (z. B. 60% 40%) zu achten

7 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt, ein Vorkommen kann allerdings nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz

Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, in München anzuzeigen

8 Schutz von Pflanzenbeständen

Bei Baumaßnahmen wird auf die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen), die RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren) sowie die ZTV Baumpflege hingewiesen

9 Fassadenbegrünung

Um den dauerhaften Erhalt der Fassadenbegrünung sicherzustellen, ist ein geeignetes Bewässerungssystem in die Gebäudehaustechnik zu integrieren

10 Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit der hier zuständigen Fachbehörde abzustimmen

11 Oberbodenschutz

Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB)

Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellen Fassung ist zu beachten

Die Verdachtsmomente auf schädliche Bodenveränderungen sind vor Beginn von Baumaßnahmen durch fachgutachterliche Begleitung auszuräumen. Die Sanierungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit dem Landratsamt Dachau, Umweltrecht und den betroffenen Behörden zu konkretisieren und die bodenschutzrechtliche Zielsetzung zu definieren. Der Sanierungserfolg ist durch Dokumentation und Beweissicherung dem Landratsamt Dachau zu belegen. Eine ordnungsgemäße Deklaration und Verwertung/Entsorgung belasteter Aushubmassen ist baubegleitend durchzuführen

12 Lufthygiene

Die Ansaugung von Frischluft zur Belüftung soll von den Straßen abgewandten Gebäudeseiten erfolgen

E BEGRÜNDUNG

1 Planungsrechtliche Situation

1.1 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Der Vorhabenträger „Senior Living Dachau GmbH“ beabsichtigt an der Augsburgener Straße auf dem Flurstück Nr. 597 den Neubau einer Seniorenwohnanlage mit Tiefgarage. Für das Vorhaben liegt bereits eine konkrete Planung vor.

Auf Antrag der Vorhabenträgerin soll für das genannte Flurstück ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Zur Sicherung des dort vorhandenen Bestands wird das östlich angrenzende Flurstück mit der Nr. 597/1 mit in den Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans aufgenommen.

1.2 Vorhandenes Baurecht, Verfahren

Für das Planungsgebiet besteht kein gültiger Bebauungsplan. Das Planungsgebiet ist demnach als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Nach § 34 BauGB ist das geplante Vorhaben allerdings nicht genehmigungsfähig. Dies erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan Nr. 181/21 „Seniorenwohnanlage Augsburgener Straße“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt, da es sich bei der Planung bereits um ein konkretes Vorhaben handelt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB, als Maßnahme der Innenentwicklung, aufgestellt. Die maximal zulässige Grundfläche des Vorhabens liegt mit ca. 1.350 m² deutlich unterhalb des Grenzwertes gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Darüber hinaus sieht die Planung kein vorprüfungspflichtiges Vorhaben i. S. der Anlage 1 zum UVPG vor und es finden keine Eingriffe in FFH- oder Vogelschutzgebiete statt. Eine Umweltprüfung sowie eine Ausgleichsbilanzierung müssen demnach nicht durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 597 und Nr. 597/1.

2 Übergeordnete Planungen / planerische Ausgangslage

2.1 Ziele der Raumordnung

Die Raumstrukturkarte des Regionalplans stellt Dachau als Mittelzentrum im Verdichtungsraum (Stadt- Umlandbereich) München dar. Darüber hinaus ist das Planungsgebiet als Hauptsiedlungsgebiet gekennzeichnet, der für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Regionale Grunzüge oder Trennlinien sind durch die Planung nicht betroffen.

2.2 Entwicklung aus dem FNP

Im Flächennutzungsplan wird das Planungsgebiet im westlichen Bereich als Reines Wohngebiet, im östlichen Teilbereich als Grünfläche dargestellt. Die Planung des Vorhabens sieht für das Planungsgebiet die Errichtung einer Wohnanlage für Senioren mit Tiefgarage vor. Das geplante Vorhaben wäre zwar nach der Art der Nutzung, nicht jedoch in der angestrebten baulichen Dichte im Reinen Wohngebiet zulässig.

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3 Angrenzende Bebauungspläne

Nordwestlich des Planungsgebiets grenzt der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 71/94 „Ziegelstadelacker“ an. Darüber hinaus grenzt südöstlich des Planungsgebiets der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129/03 „Nordlich Landratsamt“ an.

2.4 Rahmenplanung Grün-Blau

Die Rahmenplanung Grün-Blau (Stand 2009) benennt Entwicklungsziele und Maßnahmen für Grünflächen und Gewässer im gesamten Stadtgebiet. Der östliche Teilbereich des Planungsgebiets ist als bestehende Grünfläche dargestellt. Diese Fläche wird im Bebauungsplan weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt, sodass deren Erhalt weiterhin gesichert ist.

2.5 Verkehrsentwicklungsplan

Seit 2006 gibt es den Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dachau, in dem die Stadt eine Vielzahl von übergreifenden, aber auch räumlich bzw. thematisch begrenzten Verkehrsuntersuchung Bedarfe und Möglichkeiten verkehrsinfrastruktureller Ausbaumaßnahmen hat prüfen lassen

In dem Verkehrsentwicklungsplan sind für die Augsburgener Straße (verläuft nördlich des Planungsgebiets) sind vor allem Lückenschließungen des Radwegenetzes zur Vervollständigung der Haupttradewegerouten vorgesehen. Darüber hinaus gilt der Bau eines Kreisverkehrs an der Augsburgener Straße (St 2047) als Voraussetzung für die Realisierung der Baugebiete Uldinger Weiher und Amperkliniken.

3 Ziele des Bebauungsplans

Mit der Planung sollen folgende stadtebauliche sowie grunordnerische Ziele umgesetzt werden

- Stadtebauliche Neuordnung des Planungsgebiets
- Betonung einer wichtigen Entwicklungsachse im Stadtgebiet
- Stadtebauliche Dominante durch markantes Gebäude (besondere architektonische Gestaltung des Kopfbaus inklusive Fassadenbegrenzung)
- Räumliche Fassung der prägnanten Straßenkreuzung Augsburgener Straße / Bürgermeister-Zauner-Ring
- Schaffung von sozialer Infrastruktur durch eine Seniorenwohnanlage mit öffentlich zugänglichem Café/ Cafeteria
- Gestaltung eines öffentlichen Vorplatzes
- Sicherstellen des Einfügens des Vorhabens bezüglich seiner Höhenentwicklung in die Umgebung durch stufenweise Anpassung (nach Westen) an die angrenzenden Gebäudehöhen
- Milderung des „urban heat“-Effekts durch Fassaden- und Dachbegrenzung
- Erhalt und Schutz des Baumbestandes auf dem städtischen Grundstück FINr 597/1
- Gestaltung von qualitativ hochwertigen, gut durchgrünter Freibereichen für die BewohnerInnen der Seniorenwohnanlage
- Berücksichtigung des Artenschutzes

4 Beschreibung des Planungsgebiets

4.1 Lage und Größe

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Bereich von Dachau an der Augsburgener Straße. Es wird an der Nord-Ost Seite durch die Kreuzung Augsburgener Straße mit dem Bürgermeister Zauner-Ring sowie im Westen durch das angrenzende Flurstück Nr. 596 begrenzt. Südlich des Planungsgebiets liegt das Finanzamt und nördlich die Polizeiinspektion. Im Westen grenzen Wohnhäuser an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Flurnummern 597 und 597/1. Das Flurstück FINr 597 ist in privatem Eigentum, das Flurstück FINr 597/1 ist im Besitz der Stadt Dachau. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,24 ha.

4.2 Bisherige Nutzung und Bebauung

Im Osten des Planungsgebiets befinden sich die Anlagen einer nicht mehr betriebenen Tankstelle mit dem Verkaufsgebäude sowie der Überdachung der nicht mehr vorhandenen Zapfsäulen.

Richtung Westen grenzt ein zweigeschossiges Gebäude mit einem eingeschossigen Anbau an. Im Süd-Westen des Planungsgebiets ist ein eingeschossiges Wohnhaus errichtet. Das zweigeschossige Gebäude hat ein Walmdach, der Anbau sowie das Wohnhaus jeweils ein Satteldach.

Aufgrund der aktuellen Nutzung als „Auto Salon Dachau ASD“ ist das Erscheinungsbild stark durch viele auf dem Gelände stehende KFZ-Fahrzeuge (PKWs) geprägt. Darüber hinaus weist das Planungsgebiet insgesamt einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Lediglich im Osten sowie im Bereich der südlichen Grenze des Planungsgebiets bestehen wenige Grünstrukturen.

4.3 Umgebung

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Wohngebiet. Die Umgebung ist entsprechend durch Wohnnutzung geprägt.

Gegenüber dem Planungsgebiet, nördlich der Augsburgs Straße, liegt die Polizeiinspektion. Diese befindet sich in einem dreigeschossigen Gebäude mit Nord-Süd-Ausrichtung. Die Augsburgs Straße wird beidseitig von Grünstreifen mit Bäumen flankiert.

Südlich des Planungsgebiets liegt das Finanzamt Dachau. Das Gebäude hat drei Geschosse + Dach, die Dachform ist eine Kombination aus Sattel- und Walmdach.

Zwischen dem Finanzamt und dem Planungsgebiet verläuft ein autofreier Teil des Breitenauer Wegs, der in diesem östlichen Bereich eine Wegeverbindung für Fuß- und Radverkehr darstellt.

Die westlich angrenzende Wohnbebauung besteht aus eingeschossigen Reihenhäusern mit Dachgeschoss, deren Struktur als kleinmaßstäblich beschrieben werden kann.

4.4 Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die Augsburgs Straße (St 2047), die in den Bürgermeister-Zauner-Ring mündet, direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Für den Fuß- und Radverkehr besteht eine Wegeführung auf beiden Straßenseiten. Unmittelbar östlich neben dem Planungsgebiet besteht eine Quermöglichkeit über die Augsburgs Straße (Signalanlage), weiter südlich kann der Bürgermeister Zauner-Ring gequert werden.

OPNV

Unmittelbar nördlich des Planungsgebiets liegt, an der Augsburgs Straße, die Bushaltestelle „Dachau, Polizei“. Diese wird beidseitig von den Buslinien 704, 705, 706 und 722 angefahren.

Ca. 200 m südlich des Planungsgebiets liegt die Bushaltestelle „Dachau, Landratsamt“, welche ebenfalls beidseitig angefahren wird. Hier verkehren die Buslinien 720 und 721.

Die genannten Bushaltestellen liegen in fußläufiger Entfernung, sodass das Planungsgebiet gut über den ÖPNV erschlossen ist.

4.5 Topographie

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit nach Ssymank Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten. Es fällt um ca. 2,50 m von Nordwesten nach Südosten ab. Die Höhenlage variiert dabei zwischen ca. 490,2 m u. NHN im Nordwesten an der Augsburgs Straße und ca. 487,8 m u. NHN im südöstlichen Bereich am Bürgermeister-Zauner-Ring (Quelle: Bayernatlas). Im Bereich der ehemaligen Tankstelle wurde das Gefälle ausgeglichen, sodass es nur noch ein geringes Gefälle nach Südosten besitzt.

4.6 Boden und Wasserverhältnisse

Laut Übersichtsbodenkarte liegt das Planungsgebiet innerhalb von besiedelten Flächen mit anthropogen überprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad < 70 %. Das Planungsgebiet kann generell in zwei Bereiche eingeteilt werden. Das Wohngebäude mit angrenzendem Gartenbereich Richtung Finanzamt sowie die Hallen der Kfz-Werkstatt und Tankstelle entlang der Augsburgs Straße. Für den Bereich der Tankstelle liegt bereits ein Bericht zur Dokumentation des Ist-Zustands auf dem Grundstück Augsburgs Straße 63 a, erarbeitet durch das Büro für Umweltfragen GmbH, vor (Stand: 20.05.2019).

Des Weiteren wurde ein Geotechnischer Bericht und eine Orientierende Altlastenuntersuchung (21.04.2021) für den restlichen Bereich durch das Baugrundinstitut KDGeo | CZESLIK HOF-MEIER+PARTNER durchgeführt. Hier liegt das Grundstück im Norden im Bereich der Tertiärböden der Oberen Süßwassermolasse (OSM) sowie im Süden im Bereich von quartären Talfüllungen. Die quartären Talfüllungen liegen im Planungsgebiet als bindige Böden vor. Die tertiären Böden der OSM können sowohl sandig als auch tonig ausgebildet sein.

Im Bereich des Baugebietes ist in relevanter Tiefe innerhalb der Tertiärböden kein geschlossener Grundwasserhorizont vorhanden. Innerhalb der Tertiärböden sind jedoch auf unterschiedlichen Horizonten Schichtwasserhorizonte zu erwarten, die sich in starker sandigen Böden auf starker bindigen Ablagerungen ausbilden können.

Die Untersuchungsergebnisse lassen einen durchgangigen Grundwasserhorizont in den Tertiarsanden ab ca. 11 m unter Gelände erwarten.

Die erkundeten Deckschichten sind nach DIN 18310 als schwach bis sehr schwach durchlässig zu bezeichnen. Eine planmäßige Versickerung in diesen Boden ist nicht möglich.

4.7 Flora und Fauna

Das Planungsgebiet ist entlang der Augsburgener Straße im Bereich der Gebäude (Wohnhaus, Kfz-Werkstatt, Tankstelle) komplett versiegelt. Im rückwärtigen Bereich befindet sich der Gartenbereich vom Wohnhaus, der durch eine über 2 m hohe Hecke abgeschirmt wird. Im Grünbereich hinter den Gebäuden, der hauptsächlich gärtnerisch (hauptsächlich artenarmer Vielschnittstrassen) angelegt ist, finden sich Gehölzarten, wie z. B. gewöhnliche Fichte, Vogelkirsche sowie ein Apfelbaum. Im Bereich hinter der Tankstelle befindet sich ein dichter Baum- und Strauchbestand aus nicht heimischen und heimischen Gehölzarten, wie z. B. Spitzahorn, Blaufichte, Vogelkirsche, Hänge-Forsythie, Buschrose und Blutroter Hartriegel.

Das angrenzende städtische Grundstück mit der Flurnummer 597/1, das ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs liegt, ist zu 100 % begrünt sowie mit zwei großen Hänge-Birken bestanden. Diese Gehölze sollen in der weiteren Planung erhalten bleiben.

Im Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Biotop. Folgende kartierte Biotop befinden sich in der weiteren Umgebung des Planungsgebiets:

- Nr. 7734-0038 „Hecke nordlich Udlding“, ca. 490 m südwestlich,
- Nr. 7734-0037 „Laubwald am Schloßberg“, ca. 565 m südlich,
- Nr. 7734-0039 „Laubwald auf Erhebung im Stadtteil Udlding“, ca. 730 m südlich,
- Nr. 7734-1014 „Madesuß-Hochstaudenflur und Rohrglanzgras-Rohricht entlang des verbauten und begründeten Webelsbaches in Webling“, ca. 750 m nordlich

Des Weiteren liegt es in keinem internationalen oder nationalen Schutzgebiet.

Zur Ermittlung des tatsächlichen und potenziellen Vorkommens gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und möglicher Auswirkungen des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Fassung vom 28.07.2020, aktualisiert am 09.09.2020, Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH) durchgeführt. Da zwischenzeitlich die Liste der saP-relevanten Brutvogelarten durch das Bayerische Landesamt für Umwelt u. a. um die Arten Stieglitz und Haussperling ergänzt wurde, waren manche Aussagen in der Relevanzprüfung überholt. Aus diesem Grund wurde die Relevanzprüfung um vertiefende Untersuchungen zu Brutvögeln ergänzt (überarbeiteter Stand 02.06.2022). Allerdings konnten bei Untersuchungen keine planungsrelevanten Brutvögel im Gebiet nachgewiesen werden.

Nach einer Bestandsaufnahme vor Ort besitzen die Gebäude überwiegend ein Satteldach bzw. ein Walmdach, die ehemalige Tankstelle im Osten des Planungsgebiets ein Flachdach. Der Dachstuhl aller im Planungsgebiet vorhandenen Gebäude ist für die Wohnnutzung ausgebaut. Für gebäudebrutende Fledermaus- oder Vogelarten bieten die Gebäude wenig bis kein Potenzial (siehe Kap. 9.2).

Im gesamten Planungsgebiet wurden keine Baumhöhlen festgestellt.

4.8 Denkmalschutz

Laut Bayematlas sind innerhalb des Planungsgebiets sowie in dessen direkten Umfeld keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

In ca. 200 m Entfernung östlicher Richtung befindet sich ein Baudenkmal (Waschhaus, syn. Waschküche) mit Aktennummer D-1-174-115-204 sowie in ca. 250 m Entfernung ein Bodendenkmal (Untertägige spätmittelalterliche frühneuzeitliche Siedlungsteile der nördlichen Markterweiterung von Dachau) mit der Aktennummer D-1-7734-0140.

Die benannten Bau- und Bodendenkmäler wirken sich auf Grund ihrer Lage nicht auf die Planung aus.

4.9 Altlasten

Im Altgutachten von Oktober 2003 der HPC Harress Pickel Consult AG Harburg wurde festgestellt, dass im Untersuchungszeitpunkt keine Verunreinigungen des Bodens bzw. der Bodenluft vorlagen. Zur Untersuchung von möglichen tankstellenspezifischen Untergrundverunreinigungen wurde im Februar 2019 das BfU – Büro für Umweltfragen GmbH (Gauting) eine Bestandsaufnahme des IST-Zustands beauftragt. Der „Bericht zur Dokumentation des IST-Zustands auf dem Grundstück Augsburgs Straße 63A in 85221 Dachau“ liegt vor.

Gemäß diesem Gutachten zeigen die entnommenen Bodenluftproben in Bezug auf BZX-Konzentration leichte Überschreitungen des Hilfswerts 2 (BP2), was ein Hinweis auf einen vergangenen Schaden darstellen könnte. Darüber hinaus wurde an drei weiteren Bohrpunkten (BP8, BP10, BP12) der Hilfswert 1 für die BTX-Konzentration überschritten, jedoch teilweise nur geringfügig.

Für die untersuchten Bodenproben wurden keine erhöhten MTBE- und BTX-Gehalte über dem Hilfswert 1 festgestellt. Des Weiteren wurde für drei Bodenprobenpunkte erhöhte MKW-Gehalte von 200 mg/kg bis 370 mg/kg TR aufgefunden, die den Hilfswert 1 geringfügig überschreiten. Es kann allerdings davon ausgegangen werden, dass der anstehende Schluff eine Sperre im tieferliegenden Untergrund darstellt und somit keine unmittelbare Gefahr für das Grundwasser besteht.

Zusammenfassend kann aufgrund der Oberflächenversiegelung in diesen Bereichen sowie dem Rückhaltevermögen des Bodens bzgl. der Schutzgüter Boden, Bodenluft und Grundwasser aus gutachterlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf abgeleitet werden. Im Zuge von künftigen Erdbauarbeiten sind die ermittelten Konzentrationen abfallrechtlich zu beachten. Die vermuteten Verunreinigungen im Bereich des VK-Tanks im Osten des Grundstücks sollen bei zukünftigen Aushubarbeiten entsprechend entfernt, untersucht und entsorgt werden. Für detaillierte Informationen wird auf den „Bericht zur Dokumentation des IST-Zustands auf dem Grundstück Augsburgs Straße 63A in 85221 Dachau“ verwiesen.

Sollten bei den Aushubarbeiten weitere optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

Über das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit keine Erkenntnisse vor. Entsprechende Untersuchungen sind im Rahmen des Bauvollzugs durchzuführen.

4.10 Immissionsschutz

Schallimmissionen

Das Planungsgebiet ist den Verkehrsgerauschmissionen der Augsburgs Straße und des Bürgermeister-Zauner-Rings ausgesetzt. Darüber hinaus verursacht auch die Nutzung der Seniorenwohnanlage Gerauschemissionen. Zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Schallimmissionsschutzes wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Vertraglichkeitsuntersuchung (Juni 2022, Müller-BBM) durchgeführt (siehe Kap. 6.8 Immissionsschutz).

Betriebsbereiche gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG

Im Umfeld des Planungsgebiets 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 2010/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

4.11 Klima

Für das Stadtgebiet von Dachau liegt eine Stadtklimaanalyse aus dem Jahr 2018 vor. In dem Gutachten werden die Flächen des Bebauungsplans als Siedlungsraum mit einem nachtslichen Wärmeinseleffekt beschrieben. Hier liegt die Temperaturabweichung gegenüber von Grün- und Freiflächen bei > 3-4 Kelvin. Des Weiteren liegt das Planungsgebiet laut Klimaanalysekarte in einem Wirkungsbereich der lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung (Kaltluftvolumenstrom > 140 m³/s).

Im Planungsgebiet herrscht am Tag aufgrund der Lage im Siedlungsraum eine starke Belastung des Bioklimas vor. Laut Klimaanalyse sind hier Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation

notwendig. Es besteht ein hoher Bedarf an Anpassungsmaßnahmen, wie z. B. zusätzlicher Begrünung und Verschattung sowie ggf. Entsiegelung. Für die Nachtsituation besteht für das Planungsgebiet eine günstige bioklimatische Situation. Hier herrscht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung vor. Es sind keine Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation notwendig. Eingriffe sollten nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst bzw. der angrenzenden Flächen führen und die Baukörperstellung sollte beachtet werden. Der Vegetationsanteil sollte erhalten werden.

5 Planungskonzeption

5.1 Stadtebauliche Konzeption

Bedingt durch die fortschreitenden demographischen Veränderungen nimmt der ältere Anteil der Bevölkerung gegenüber dem jüngeren Anteil immer weiter zu. Basierend auf dem Demografiebericht (vgl. Demografiebericht Fortschreibung 2015 Teil 2, S. 24) der Stadt Dachau ist diese Entwicklung auch für die Stadt Dachau zu erwarten. Gemäß den Ergebnissen der Prognosemodelle ist damit zu rechnen, dass sich die Alterszusammensetzung deutlich verschieben wird und in den nächsten Jahren der Anteil der über 60-Jährigen um über 40% ansteigen und dabei besonders der Anteil der über 80-Jährigen schnell wachsen wird.

Aus diesen Daten geht hervor, dass für die Stadt Dachau in den nächsten Jahren ein hoher und schnell wachsender Bedarf für altersgerechte Wohnformen entstehen wird. In Verbindung mit dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und der Ausnutzung vorhandener Flächenpotenziale im Innenbereich gilt es vorhandene Nachverdichtungsflächen möglichst effizient zu nutzen, um diesem Bedarf gerecht werden zu können.

Der Entwurf des Bauvorhabens sieht an der Augsburgs Straße einen mehrgeschossigen Gebäudekomplex der Gebäudeklasse 5 für eine Seniorenwohnanlage mit 62 barrierefreien Appartements und einer Tiefgarage vor.

Der markante acht-geschossige Kopfbau mit begrünter Fassade ist zur Kreuzung Augsburgs Straße/ Bürgermeister-Zauner-Ring orientiert und soll die stadtebauliche Situation an dieser Stelle betonen.

Im Erdgeschoss des Kopfbaus ist eine öffentlich zugängliche Cafeteria mit Terrasse geplant. In östlicher Richtung des Kopfbaus ist ein gestalteter Vorbereich geplant, der durch eine Cafeteria bespielt und damit belebt werden soll. Es ist vorgesehen durch eine angemessene, hochwertige Gestaltung dieser Fläche eine hohe Aufenthaltsqualität zu erzeugen und damit einen Treffpunkt der Bewohner zu schaffen.

Im Westen grenzt ein Mittelbaukörper mit vier Geschossen sowie ein Eckbaukörper mit drei Geschossen an den Kopfbau an. Dieser Mittelbaukörper stuft sich Richtung Westen (Bestandsbebauung) schrittweise ab. Damit wird die Höhenentwicklung der angrenzenden Wohnbebauung aufgenommen und somit das Vorhaben stadtebaulich integriert.

Die Keller- sowie Technikräume sind in der eingeschossigen Tiefgarage mit Einzelstellplätzen geplant. In den Kellerräumen finden sich den einzelnen Appartements zugeordnete, abschließbare Abstellräume. Zusammen mit den Abstellflächen, die direkt in den einzelnen Appartements geplant sind, und zusätzlichen Abstellräumen auf den jeweiligen Etagen werden für die Wohneinheiten ausreichend große Abstellraumlichkeiten i. S. v. Art. 46 Abs. 2 BayBO geschaffen.

Die Tiefgarage ist im Westen des Planungsgebiets situiert und wird durch eine einspurige Ein- und Ausfahrt mit Ampelanlage über die Augsburgs Straße erschlossen.

Die privat nutzbaren Terrassen sind an der Süd- und Westseite angeordnet.

5.2 Grünordnung

Das Grünordnungskonzept für den Bebauungsplan sieht vor allem eine qualitativ hochwertige Begrünung und Gestaltung der Freibereiche des Planungsgebiets vor. Zu den Freibereichen zählen zum

einen die privaten Bereiche, die ausschließlich für die Bewohner*innen der Seniorenwohnanlage zugänglich sind und zum anderen die Bereiche für die Öffentlichkeit. Hierzu zählt vor allem der Bereich um den Kopfbau des Gebäudes, in dem das für die Öffentlichkeit bestimmte Café untergebracht ist.

Der gestaltete Vorbereich, der dem Erdgeschoss des Kopfbaus zugeordnet ist, wird auf allen drei Seiten durch Pflanzflächen mit Stauden und Grasern sowie mit Solitärsträuchern und Bodendeckern eingesäumt. Eine Wegeverbindung von der Terrasse der Cafeteria über das städtische, öffentliche Grundstück führt zum Kreuzungsbereich Augsburgs Straße/ Bürgermeister-Zauner-Ring. Im übrigen Teil des Planungsgebiets befinden sich hauptsächlich die privaten Freibereiche für die Anwohner*innen der Seniorenwohnanlage. Hier sind den Wohnungen zugeordnete Terrassen vorgesehen, die auch durch Pflanzflächen mit Stauden und Grasern sowie Bodendeckern eingefasst werden. Daran schließen Rasenflächen an, die sich in Richtung Augsburgs Straße als auch zum Breitenauer Weg (Fußweg) orientieren. Im südwestlichen Grundstücksbereich soll mindestens ein neuer, standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden.

Auf den unterschiedlichen Dachflächen des Gebäudes sind gemeinschaftlich genutzte Terrassen vorgesehen. Die restlichen Dachflächen sollen sowohl extensiv als auch intensiv begrünt werden, um eine gut durchgrunte Gestaltung der Dachflächen gewährleisten zu können. Die Begrünung der Dachflächen trägt auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Die extensive Dachbegrünung kann mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie kombiniert werden und darf maximal 50 % der Fläche der Begrünung einnehmen.

Die Besonderheit des Kopfbaus des Gebäudes ist die vertikale Begrünung der Fassade, der angesichts der steigenden Überwärmung der Städte durch den Klimawandel eine besondere Bedeutung zukommt. Die intensive Begrünung der Fassade hat vielfältige positive Wirkungen, insbesondere für das lokale Kleinklima, u.a. durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und der damit verbundenen Verdunstungskühlung. In Verbindung mit der Höhe des Kopfbaus des Gebäudes treten die begrünten Fassaden im Ortsbild an dieser Stelle der Stadt Dachau positiv in Erscheinung. Das Bepflanzungskonzept der Fassade sieht sowohl immergrüne als auch sommergrüne Rank- und Kletterpflanzen vor, wodurch zu jeder Jahreszeit ein optisch ansprechendes Fassadenbild gewährleistet wird.

6 Begründung der textlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um die beabsichtigte Nutzung des Vorhabentragers auf dem Plangebiet zu ermöglichen, wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“ festgesetzt. Darüber hinaus wird entsprechend der Zweckbestimmung das Mindestalter auf 60 Jahre festgesetzt.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind alle mit der genannten Hauptnutzung in Verbindung stehende Nutzungen zugelassen, die der Ausübung sowie einem reibungslosen Betrieb der beabsichtigten Hauptnutzung dienen. Dazu zählen Wohneinheiten in Form von Einzel- und Doppelapartments mit Teilmoblierung (z.B. Küchen), Verwaltungs-, Technik-, Lager- und sonstige untergeordnete Nebenräume, ein Multifunktionsraum, Freiflächen, eine öffentlich zugängliche Cafeteria mit Terrasse, Gemeinschaftsräume, Dachterrassen, oberirdische Stellplätze sowie eine Tiefgarage.

Durch die Errichtung von gemeinsamen Bereichen, wie z.B. Dachterrassen (Mittelbaukörper und Kopfbau), dem Multifunktionsraum oder der Cafeteria sollen soziale Treffpunkte geschaffen und eine selbstbestimmte Kontaktpflege ermöglicht werden.

Die öffentlich zugängliche Cafeteria ist im Erdgeschoss des Kopfbaus vorgesehen, um den gestalteten Vorbereich bzw. die zugehörige Terrasse zu bespielen und zu beleben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zeichnerische Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl und Geschossfläche definiert. Für das Sondergebiet wird in der Planzeichnung eine GRZ von 0,6 und eine GF von 4.500 m² festgesetzt. Dies entspricht dem realen Bedarf für die geplanten Baukörper gemäß der Vorhabenplanung und erlaubt einen kleinen Spielraum für geringfügige Änderungen im Rahmen des fortschreitenden Planungsprozesses. Für die Ermittlung des Nutzungsmaßes ist das Flurstück mit der Flurnummer 597 als Baugrundstück heranzuziehen.

Um die notwendigen baulichen (Neben-) Anlagen im Sinne von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO für das Vorhaben zu ermöglichen, die zur Erschließung sowie zur funktionalen Ausstattung des Gebäudes und der Außenbereiche erforderlich sind, kann die festgesetzte GRZ durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

Ein Teil der Überschreitung durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird durch die Tiefgarage verursacht. Auch unterbaute Bereiche können jedoch bei entsprechender Überdeckung und Bepflanzung ökologische und mikroklimatische Aufgaben erfüllen. Wie im Freiflächenplan dargestellt sollen diese Flächen mit einem „Parkplatzbelag Rasenpflaster“ hergestellt werden. Damit sind diese Flächen nicht vollständig versiegelt, wodurch ein Teil des Regenwassers bereits auf diesen Flächen versickern kann. Darüber hinaus wirkt sich die festgesetzte Fassaden- und Dachbegrenzung durch ihre Retentionswirkung positiv auf den Wasserhaushalt und das Mikroklima aus, wodurch negative Auswirkungen durch die geringfügige Überschreitung der Obergrenze von 0,8 nicht zu erwarten sind.

6.3 Höhenentwicklung

Der geplante mehrgeschossige Gebäudekomplex gliedert sich in einen achtgeschossigen Kopfbau, einen im Westen angrenzenden viergeschossigen Mittelbau sowie einen ebenfalls in westliche Richtung angrenzenden dreigeschossigen Eckbau.

Auf Grundlage der aktuellen Planung ergibt sich daraus die festgesetzte maximale Wandhöhe für den Kopfbau von ca. 26,0 m. Dies ermöglicht den Bau eines markanten Punkts bzw. einer stadtebaulichen Dominante an der Kreuzung Augsburgener Straße/ Bürgermeister-Zauner-Ring.

Zur Gewährleistung einer an die Umgebung angepassten stadtebaulichen Höhenentwicklung erfolgt eine Abstufung der Geschosse in westliche Richtung zur angrenzenden Bestandsbebauung. Daraus ergibt sich für den in Richtung Westen angrenzenden viergeschossigen Mittelbau eine maximal zulässige Wandhöhe von 13,0 m und für den dreigeschossigen Eckbaukörper eine maximal zulässige Wandhöhe von 10,0 m. Um auf die Höhenentwicklung des angrenzenden Wohngebäudes im Bestand (Westen) zu reagieren ist das dritte Geschoss des Eckbaus um ca. 3,0 m von der nordwestlichen Gebäudekante sowie ca. 4,5 m von der südlichen Gebäudekante zurückgesetzt. Für den darunter liegenden Teil ergibt sich daraus eine maximale Wandhöhe von 7,0 m.

Um eine sichere Betretbarkeit der Dachflächen bzw. Dachterrassen für die BewohnerInnen und eventuelle Pflege- und Wartungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten, ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhen durch erforderliche Absturzsicherungen um bis zu 1,2 m möglich. Zur Sicherstellung, dass die erforderlichen Dachaufbauten gestalterisch hinter die Gebäudearchitektur zurücktreten, wird deren Höhe auf maximal 3,0 m begrenzt. Aus Rücksicht auf die umgebende Bestandsbebauung und aus gestalterischen Gründen ist eine weitere Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe von 26,0 m (Kopfbau) lediglich für den Bau einer Aufzugüberfahrt um 1,0 m zulässig.

Um ausreichend dimensionierte Pflanztröge für die Fassadenbegrenzung und deren Zugänglichkeit für Pflegemaßnahmen zu ermöglichen, dürfen die Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung im Bereich des Kopfbaus (WH 26 m) bis zu einer Tiefe von 0,5 m überschritten werden. So wird der dauerhafte Erhalt der Fassadenbegrenzung sichergestellt.

Aufgrund des natürlichen Höhenunterschieds innerhalb des Planungsgebiets von der westlichen zur östlichen Grenze, werden für die maximal zulässigen Wandhöhen unterschiedliche Bezugspunkte festgesetzt. Unterer Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Wandhöhe von 26,0 m ist die Höhenkote 489,0 m u. NHN. Für die maximal zulässigen Wandhöhen von 13,0 m, 10,0 m, und 7,0 m ist die Höhenkote 490,0 m u. NHN als unterer Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Das Vorhaben unterscheidet sich insbesondere auf Grund des hohen und markanten Kopfbaus deutlich von der umgebenden Bebauung. Dieser soll im östlichen Teil des Planungsgebiets, in Richtung Bürgermeister-Zauner-Ring, errichtet werden. Durch das Bereitstellen von Wohnapartments für Senioren, sowie einer öffentlich zugänglichen Cafeteria mit Terrasse im Erdgeschoss erfüllt das Vorhaben im Ganzen eine wichtige soziale Funktion und ermöglicht einen sozialen Treffpunkt für die Umgebung. Darüber hinaus werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Umgebenden Nutzungen (vgl. Kapitel 6.7) nicht negativ von der Höhe des Kopfbaus beeinträchtigt. Aus diesem Grund wird die von der Umgebung atypische Gebäudehöhe als vertretbar erachtet.

6.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Der Bebauungsplan enthält aufgrund der besonderen Gebäudekubaturen, die für die Hauptnutzung als Seniorenwohnanlage erforderlich sind, keine Festsetzung zur Bauweise

Baugrenzen

Für die Errichtung von Freisitzen für Bewohnerinnen und Bewohner außerhalb ihrer Apartments, dürfen Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,0 m und durch Terrassen, die den privaten Apartments zugeordnet sind, um bis zu 3,0 m überschritten werden

Das öffentlich zugängliche Café/ Cafeteria mit Terrasse dient der Schaffung eines sozialen Treffpunkts für die Bewohner, Besucher sowie Mitarbeiter der Seniorenwohnanlage. Gleichzeitig wird durch die öffentliche Zugänglichkeit der Cafeteria das Vorhaben in das umgebende Stadtquartier eingebunden, sodass auch die Anwohner der Umgebung davon profitieren. Im Außenbereich der Cafeteria ist eine Terrasse bzw. Flächen für eine Bestuhlung an der frischen Luft vorgesehen. Um dies zu ermöglichen, aber gleichzeitig eine qualitatvolle, begrünte Umgebung für den Außenbereich zu sichern, ist die Terrassenfläche auf eine maximale Größe von ca. 70 m² begrenzt. Für die Errichtung dieser Terrassenfläche ist eine Überschreitung der nordlichen und östlichen Baugrenze im Bereich des Kopfbaus eine Überschreitung bis zu einer maximalen Tiefe von 5,0 m zulässig.

Um das geplante Vordach für den Eingangsbereich umsetzen zu können, wird eine Überschreitung der Baugrenze zugelassen. Somit darf die festgesetzte Baugrenze durch das Vordach um bis zu maximal 1,50 m auf einer Länge von maximal 4,50 m überschritten werden.

Um die notwendige technische Ausführung und Pflege der Fassadenbegrenzung zu ermöglichen, kann zur Anbringung von Bauteilen, die für die Fassadenbegrenzung erforderlich sind, eine geringfügige Überschreitung zugelassen werden. Gemäß Vorhabenplanung überschreiten diese erforderlichen technischen Bauteile die Baugrenzen im Bereich des Kopfbaus, in Richtung Norden. An den anderen Seiten können die erforderlichen technischen Bauteile innerhalb der Baugrenzen hergestellt werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung der unteren Geschosse werden am Mittelbau der Seniorenwohnanlage verglaste Loggien errichtet. Dies führt außerdem zu einer Minderung der Lärmimmissionen auf die zukünftigen Bewohner, welche durch den Verkehr auf der Augsburgs Straße ausgelöst werden. Zu diesem Zweck dürfen die Baugrenzen auf einer Länge von bis zu 13,0 m und einer Tiefe von bis zu 2,0 m überschritten werden.

Nebenanlagen, Stellplätze und Wartebereich sowie oberirdische Aufstellflächen für Müllbehälter

Um die geplante hochwertige Gestaltung der Freiflächen realisieren zu können sind Nebenanlagen, die der Freiflächengestaltung dienen, wie z. B. Belagsfläche, Beleuchtung, Sitzelemente oder feste Moblierungen und Freizeitgeräte außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Errichtung der erforderlichen Be- und Entlüftungsanlagen und Lichtschächte für die Tiefgarage bzw. das Untergeschoss ist ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig, um einen ausreichenden Abstand, insbesondere der Lüftungseinrichtungen, von z. B. den Terrassen und Balkonen einzuhalten.

Die Müllbehälter zur Beseitigung des anfallenden Mülls der Bewohner der Seniorenwohnanlage sind grundsätzlich in einem eigenen Raum in der TG vorgesehen und werden jeweils nur zur Leerung an die Oberfläche gebracht. Damit die Müllbehälter am Leerungstag möglichst nicht die Verkehrssicherheit im öffentlichen Straßenraum beeinträchtigen, ist die Errichtung von oberirdischen Aufstellflächen für Müll auf dem Baugrundstück zulässig, bzw. vorgesehen.

Um die Qualität der Freiflächen auf dem Grundstück zu sichern, sind die Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage zu organisieren. Lediglich ein Wartebereich für Fahrzeuge sowie ein oberirdischer behindertengerechter Stellplatz sind östlich der Rampe zur Tiefgarage zulässig. Zur Vermeidung eines Rückstaus auf der Augsburgs Straße durch (in die TG) einfahrende Fahrzeuge wird auf dem Grundstück nordöstlich der TG-Zufahrt ein Wartebereich hergestellt. Dieser ist baulich mit der Tiefgaragenrampe verbunden und ermöglicht einfahrenden Fahrzeugen das Warten auf dem Grundstück, bis die Tiefgaragenzufahrt wieder frei ist.

Zur Ordnung und Strukturierung des Plangebiets sind die Tiefgarage, deren Zu- und Ausfahrt, die oberirdischen Stellplätze sowie der Wartebereich für Fahrzeuge ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Damit wird sichergestellt, dass Stellplatzflächen bzw. Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage in einem Bereich gebündelt werden. Dies erlaubt eine angemessene Gestaltung der Grün- und Freiflächen und stellt gleichzeitig sicher, dass diese von Einbauten frei bleiben.

Der Standort für Mülltonnen bzw. Abfallbeseitigungsbehälter ist in einem extra Bereich der Tiefgarage vorgesehen. So kann verhindert werden, dass die angestrebte Qualität der zur Verfügung stehenden Freiflächen negativ beeinträchtigt wird.

6.5 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten

Die geplante eingeschossige Tiefgarage wird im westlichen Bereich des Planungsgebiets über eine Ein- und Ausfahrt von der Augsburgers Straße aus erschlossen. Darüber hinaus sind keine weiteren Ein- und Ausfahrten zulässig, um die Verkehrsabwicklung auf der Augsburgers Straße und im Umfeld des Kreuzungsbereichs nicht unnötig zu beeinträchtigen. Der erforderliche oberirdische Stellplatz wird ebenfalls von der Augsburgers Straße angefahren.

6.6 Grünordnung und Bodenschutz

Flächen zu begrünen und zu bepflanzen

Um eine ausreichende und nachhaltige Durchgrünung des Planungsgebiets sicherzustellen, wird festgesetzt, dass dieses entsprechend den textlichen und planerischen Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen ist. Die neue Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume, Straucher und Kletterpflanzen müssen in der darauffolgenden Pflanzperiode ersetzt werden, um den Vegetationsbestand in seiner Ausprägung zu erhalten. Diese Nachpflanzungen haben den festgesetzten Guteanforderungen zu entsprechen.

Die als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen im Planungsgebiet sind max. 25 % aus strapazierfähigen Rasenflächen herzustellen. Mindestens 75 % dieser Flächen sind jedoch aus ökologischen Gründen und im Hinblick auf die Förderung der heimischen Insektenwelt mit einer bienen- und insektenfreundlichen Blumenwiese mit Strauch- und Staudenpflanzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die notwendigen Wege und Erschließungsflächen, Be- und Entlüftungsanlagen für die Tiefgarage sowie die Terrassenbereiche für das vorgesehene Café im Erdgeschoss des Kopfbaus sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Bäume zu pflanzen / Auswahlliste heimischer Gehölze

Aufgrund des kleinen Grundstücks und der einzuhaltenden Vorgaben, wie z. B. der Mindestabstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen sowie der Mindestabstand von Bäumen zu Gebäuden, wird lediglich mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum, der den festgesetzten Guteanforderungen entspricht, südlich des Gebäudes festgesetzt. Die festgesetzten Guteanforderungen an Baumpflanzungen sollen Mindestpflanzgrößen und die Qualität der Bäume gewährleisten. Auch die geplante Tiefgarage verringert den Platz für Baumpflanzungen. Um die Aufwertung der frei zugänglichen als auch der rückwärtigen, privaten Freibereiche sowie die Aufenthaltsqualität für die Bewohner und Bewohnerinnen der Seniorenwohnanlage trotzdem gewährleisten zu können, sieht der Freiflächengestaltungsplan zahlreiche Strauchpflanzungen im Vorhabenbereich des Bebauungsplans vor.

Generell wird die Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der RAS-LP4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ sowie die ZTV Baumpflege empfohlen.

Öffentliche Grünfläche

Das städtische Grundstück mit der FlNr. 597/1 wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie ist als Rasenfläche mit den bestehenden Einzelbäumen zu erhalten. Damit wird der langfristige Erhalt der Grünfläche und des dort vorhandenen Baumbestands gewährleistet.

Fassadenbegrünung

Für die Außenfassade des Kopfbaus des Gebäudes im östlichen Bereich des Planungsgebiets ist eine vertikale Begrünung mit Kletterpflanzen vorgesehen, die das Gebäude als grünen Kopfbau in Erscheinung treten lässt und damit auch das Ortsbild positiv beeinflusst.

Das Bepflanzungskonzept sieht für die unterschiedlichen Standorte und Expositionen jeweils geeignete, immergrüne Pflanzenarten vor.

Die intensive Begrünung der Fassade hat vielfältige positive Wirkungen. Sie wirkt sich zum einen über die Verdunstungsleistung positiv auf das lokale Kleinklima aus. Zum anderen vermindert sie die Kuhllasten im Sommer und Hitzeeinstrahlung. Das Blattwerk der Fassadenbegrünung stellt einen Lebensraum für verschiedene Tierarten, wie z. B. Insekten und Vögel, dar. Mit dem attraktiven äußeren Erscheinungsbild belebt es den Stadtraum und erhöht die Aufenthaltsqualität für die Nutzer.

Dachbegrünung

Einen wichtigen Baustein der Freiflächenversorgung im Planungsgebiet bildet die unterschiedliche Nutzung und Begrünung der Dachflächen. Auf den verschiedenen Dachebenen sind unterschiedliche Nutzungen vorgesehen. Um den Bewohner*innen des Seniorenheims ausreichend private als auch gemeinschaftlich genutzte Freibereiche zur Verfügung zu stellen, sind auf den Dachflächen Terrassen vorgesehen. Um für diese Bereiche eine ausreichende Begrünung dieser Flächen zu gewährleisten, werden sowohl intensive als auch extensive Dachbegrünungen festgesetzt. Bei der intensiven Begrünung müssen Vegetationstragschicht, Filter- und Dranschicht eine Höhe von insgesamt mindestens 40 cm aufweisen und es sind heimische Pflanzen bzw. heimisches Saatgut zu verwenden. Des Weiteren wird auf den weiteren Dachflächen eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese ist mit einer blütenreichen Sedum-Mischung zu begrünen. Der Aufbau muss aus einer mindestens 10 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht aus einem Lava-Bims-Gemisch mit 8-10 % Humusanteil bestehen.

Um eine gute Begrünung und hochwertige Aufenthaltsqualität zu gewährleisten, ist auf den hauptsächlich gemeinschaftlich genutzten Dachbereichen oberhalb des 3. und 4. Geschosses auf mindestens 50 % der Fläche eine Dachbegrünung herzustellen. 20% der festgesetzten Dachbegrünung sind als intensive Dachbegrünung vorgesehen. Die restlichen 80 % der Flächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen. Hier soll vor allem eine artenreiche Kraut-Gras-Sedum-Vegetation für Wildbienen und Schmetterlinge mit hohem Wildkrautanteil entwickelt werden, um einen Beitrag zur Artenvielfalt zu leisten. Auch die Kombination von extensiver und intensiver Dachbegrünung ist eine wichtige Grundlage insbesondere für Insekten, da sie in dem herzustellenden Substrat Überwinterungsmöglichkeiten vorfinden.

Die gesamte Dachbegrünung leistet einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag. So kann sie Niederschlagswasser zurückhalten und damit Spitzenabflüsse mindern. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich wiederum eine Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung.

Durch die Kombination von Dachterrasse mit intensiver Dachbegrünung erfolgt eine ästhetische Aufwertung, wodurch ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität generiert wird. Neben der ästhetischen Wirkung verbessert ein begrüntes Dach die Rückhaltung von Regenwasser durch Speicherung im Substrat. Dachbegrünung kann bei der Bemessung von Versickerungsanlagen berücksichtigt werden. Die Verdunstung des Wassers durch die Pflanzen trägt gleichzeitig zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit der Umgebung bei und verbessert so das Kleinklima. Eine Dachbegrünung bietet zudem ein Lebensraumangebot für wärmeliebende Tierarten.

Die Flächen für notwendige technische Dachaufbauten sind von den Begrünungsfestsetzungen der extensiven Dachbegrünung ausgeschlossen.

Auch in Bereichen mit Dachbegrünungen ist durch entspr. Systemauswahl sicherzustellen, dass die Anforderung „harte Bedachung“ (BayBO Art. 30) zwingend eingehalten werden kann.

Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und unter Berücksichtigung des Niederschlagsabflusses sind Wege und Erschließungsflächen sowie die Freibereiche für die private Nutzung mit sickerfähigen Belägen zu versehen. Diese Nutzungen sind innerhalb der zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen zulässig.

Basierend auf den Aussagen im „Geotechnischen Bericht und Orientierende Altlastenuntersuchung des Baugrundinstituts KDGeo | CZESLIK HOFMEIER+PARTNER vom 21. April 2021 ist eine Versickerung auf bzw. innerhalb des Planungsgebiets aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich.

Darüber hinaus ist eine flächenhafte Versickerung über Mulden im Planungsgebiet voraussichtlich ebenfalls nicht möglich, da das Grundstück mit einer Tiefgarage unterbaut wird.

Nach Abstimmung mit den Stadtwerken Dachau ist die Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal vorgesehen, da im Bereich des Planungsgebiets kein Regenwasserkanal vorhanden ist. Ein Teil des Niederschlagswassers kann aber von den begrünter Dachflächen bzw. der begrünter Fassade aufgenommen werden. Die Dach- und Fassadenbegrünung leistet einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag. So kann sie Niederschlagswasser zurückhalten und damit Spitzenabflüsse mindern.

Sollte es bei Umsetzung der Planung zu einem Eingriff in den Grundwasserschwankungsbereich kommen sowie eine Bauwasserhaltung absehbar werden, ist beim Landratsamt Dachau eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Bauliche Anlagen wie Kellerräume, Tiefgaragen etc. sind soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebsicher auszubilden.

Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z. B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies findet bei der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung.

Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

6.7 Abstandsflächen und Grenzbebauung

Die Abstandsflächen werden mit $0,8 H$ festgesetzt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 26 m wird eine Verkürzung der Abstandsflächentiefe auf $0,5 H$ an der nördlichen Baugrenze und $0,35 H$ an der südlichen Baugrenze zugelassen, um die Umsetzung des an dieser Stelle stadtebaulich gewünschten Hochpunktes zu ermöglichen. Die Abstandsflächen werden so verkürzt, dass bei Ausnutzung der maximal zulässigen Wandhöhe jeweils die Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen der Augsburgsberger Straße und des Breitenauer Wegs eingehalten werden kann. Im Osten fällt die Abstandsfläche auf die öffentliche Grundfläche und den Kreuzungsbereich der öffentlichen Verkehrsflächen, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Von der Wirkung des Hochpunktes betroffen waren gegebenenfalls die Grundstücke der Polizeinspektion im Norden und des Finanzamts im Süden des Planungsgebiets.

Um sicherzustellen, dass auch in diesen Bereichen trotz der Verkürzung der Abstandsflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, wurde eine Verschattungsstudie durchgeführt und die Einhaltung eines Lichteinfallswinkels von 45° geprüft.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs können sich die Gemeinden grundsätzlich auf die Unterschreitung bzw. Einhaltung eines Lichteinfallswinkels von 45° in Höhe der Fensterbrüstung vor Fenstern von Aufenthaltsräumen als hinreichendes Kriterium einer ausreichenden Belichtung und Belüftung beziehen.

Die Untersuchung zeigt, dass ein 45° -Lichteinfallswinkel zu den benachbarten Gebäuden überall eingehalten werden kann und die Verschattung durch den Hochpunkt keine erhebliche Beeinträchtigung der umliegenden Grundstücke bewirkt.

Im Bereich mit einer zulässigen Wandhöhe von weniger als 26,0 m wird eine Verkürzung der Abstandsflächentiefe auf $0,65 H$ an der südlichen Baugrenze zum Breitenauer Weg zugelassen. Die Abstandsflächen werden so verkürzt, dass bei Ausnutzung der maximal zulässigen Wandhöhe die Mitte des öffentlichen Fußweges, des Breitenauer Wegs, eingehalten werden kann. Zur Erläuterung der Verkürzung der Abstandsflächen wird auch hier auf die durchgeführte Verschattungsstudie verwiesen. Des Weiteren handelt es sich beim südlichen Nachbarn um ein öffentliches Verwaltungsgebäude (Finanzamt), welches geringere Anforderungen an die Besonnung und Belichtung hat, als

eine Wohnnutzung. Auch die bayernweite Vorgabe von 0,4 H wird mit der Abstandsflächenverkürzung von 0,65 H deutlich überschritten, so dass gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

An der westlichen Grundstücksgrenze wird eine überdachte Tiefgaragenzufahrt errichtet. Diese überschreitet in ihrer Länge die zulässige Länge von Grenzbebauungen gem. BayBO. Auf dem westlich angrenzenden Grundstück befindet sich ebenfalls in diesem Bereich eine Tiefgaragenzufahrt. Durch die Beschränkung der Höhe der Tiefgaragenzufahrt auf max. 3,0 m, kann eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

6.8 Immissionsschutz

Zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Schallimmissionsschutzes wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Vertraglichkeitsuntersuchung durchgeführt (vgl. Müller-BBM GmbH (2022) Dachau, Neubau einer Seniorenwohnanlage, Augsburgs Straße 63a Schalltechnische Vertraglichkeitsuntersuchung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bericht Nr. M158957/04, Stand Juni 2022).

Allgemeines

Auf das Bebauungsplanareal wirken Verkehrsgerauschmissionen resultierend aus der Augsburgs Straße im Norden und dem Bürgermeister-Zauner-Ring im Osten ein. Außerdem werden in der Nachbarschaft Geräuschmissionen durch Betriebsvorgänge der geplanten Seniorenwohnanlage hervorgerufen.

Die oben genannten Geräuschmissionen wurden in der schalltechnischen Untersuchung (Müller-BBM) für den Prognosehorizont 2035 ermittelt und beurteilt. Es wurden

- die auf das Bebauungsplanareal einwirkenden Verkehrsgerauschmissionen rechnerisch prognostiziert und anhand der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. hilfsweise anhand der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslarmschutzverordnung) als Abwägungsgrenze für die Festsetzung von Larmschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan beurteilt,
- die in der Nachbarschaft zu erwartenden Geräuschmissionen durch Betriebsvorgänge der Seniorenwohnanlage nach den Kriterien der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ berechnet und beurteilt.

Verkehrsgerausche, auf das Planungsgebiet einwirkend

Bei Betrachtung des auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrslarms kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass insbesondere im Nahbereich der Augsburgs Straße und des Bürgermeister-Zauner-Rings die einschlägigen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags und nachts überschritten werden. Die höchsten Überschreitungen betragen bis zu 15 dB am Tag und bis zu 17 dB in der Nacht. Die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden um bis zu 11 dB am Tag und bis zu 13 dB in der Nacht überschritten. In Teilbereichen werden auch die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung um bis zu 2 dB überschritten.

Aufgrund der oben genannten Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen ist es notwendig, im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor den Verkehrsgerauschen zu treffen.

Nachdem die Errichtung einer Schallschutzwand und ein Abrücken der Bebauung von den geräuschbestimmenden Straßen aufgrund der sehr begrenzten Planfläche nicht möglich ist, wird zur Bewältigung der Larmsituation an den Fassaden, an denen die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, daher bei den immissionsschutztechnischen Festsetzungen auf passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden abgestellt, um ausreichend niedrige Innenschallpegel in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu gewährleisten.

Anlagengeräusche, vom Planungsgebiet ausgehend

Die vom Bebauungsplanareal in der Nachbarschaft verursachten Geräuschmissionen (Tiefgarage, oberirdische Stellplätze) halten die Anforderungen der TA Lärm ein. Lediglich durch kurzzeitige Geräuschspitzen ergibt sich eine Überschreitung, die jedoch nach der aktuellen Rechtsprechung als übliche Alltagserscheinung hinzunehmen ist.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auf der Grundlage der konkreten vorgesehenen Nutzung zu prüfen, ob durch die Kommunikationsgeräusche des Freisitzbereichs der vorgesehenen Gastronomie in der Nachbarschaft die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden bzw. welche Schallschutzmaßnahmen hierzu erforderlich sind

7 Begründung der örtlichen Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

7.1 Gestaltung

Dachform

Die Dachform und Dachgestaltung beeinflussen die stadtebauliche Wirkung eines Baugebiets. Aus diesem Grund werden Regelungen zur Dachform im Bebauungsplan getroffen. Im Plangebiet sind nur Flachdächer oder flache Dächer mit einer Dachneigung von 5° zulässig. Damit werden die gemäß Vorhabenplanung vorgesehene Dachbegrenzung sowie die Dachterrassen auf dem Kopfgebäude und dem 4. Obergeschoss ermöglicht. Darüber hinaus gibt es einige Flachdächer bzw. flache Dächer in der Umgebung, sodass diese Dachform „umgebungstypisch“ ist und sich in das lokale Erscheinungsbild einfügt.

Dachaufbauten

Unterer Bezugspunkt für technische Dachaufbauten ist die Oberkante der realisierten Attika. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des technischen bzw. sonstigen Dachaufbaus.

Insgesamt dürfen Dachaufbauten einen Anteil von 20% der gesamten Dachfläche nicht überschreiten.

Zur Förderung des Einsatzes von Sonnenenergie sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie von der Flächenbegrenzung für Dachaufbauten ausgenommen.

Sowohl extensive Dachbegrünungen als auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit sinnvoll. Daher sollen sie sich gegenseitig nicht ausschließen und sind flächengleich kombinierbar. Diese Kombination kann übereinander (d.h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der jeweiligen PV-Anlage vorgesehen ist) oder flächenmäßig getrennt (d.h. in Form einer Anordnung PV-Anlage neben der Dachbegrünung) erfolgen. Demnach dürfen die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie maximal 50% der insgesamt für extensive Begrünung zur Verfügung stehenden Dachflächen einnehmen.

Zur Sicherstellung, dass notwendige Dachaufbauten gestalterisch hinter die Gebäudearchitektur zurücktreten, ist deren Höhe auf 1,40 m begrenzt. Darüber hinaus sind diese zusammenzufassen und einzuhausen sowie um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.

Einfriedungen

Um das Ortsbild so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, ist die Einfriedung des Geländes offen und sockellos herzustellen und darf eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten.

Die vorgeschriebene Bodenfreiheit von 10 cm dient dem Artenschutz, indem sie die Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Amphibien ermöglicht.

Zur Befestigung der Terrassen- und Grünanlagen im Süden des neu geplanten Gebäudes werden im Übergang von der Tiefgarage Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m vorgesehen. Auch im nördlichen Bereich zur Augsburgs Straße hin sind Stützmauern vorgesehen. Die Ausführung dieser ist in diesem Fall erforderlich, um die Geländeunterschiede im Geltungsbereich des Bebauungsplans auszuführen. Des Weiteren werden damit ebene Terrassen- und Gartenbereiche für die Bewohner des Seniorenwohnens geschaffen.

Werbeanlagen

Damit Werbeanlagen im öffentlichen Raum nicht dominant werden und die Funktion des Vorhabens und dessen Umfeld nicht stören, werden sie in ihrer Lage und Dimension eingeschränkt. Auch freistehende Werbeanlagen dürfen aus diesem Grund nicht errichtet werden.

Es ist vorgesehen, das Firmenlogo sowie der Name des Cafés z.B. am Gebäude anzubringen bzw. zu platzieren. Um diese gewünschte Hinweisfunktion zu erfüllen, sind Werbeanlagen an der Fassade nur als Einzelbuchstaben oder Firmenlogos zulässig, Fremdwerbung ist nicht zulässig. Darüber hinaus sind Werbeanlagen aus ästhetischen Gründen in die Gestaltung des Gebäudes zu integrieren.

und blinkende und laufende Schriften, sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen über der Dachkante sind nicht zulässig

Spielplatz

Die Herstellung eines Spielplatzes gemäß Art 7 Abs 3 BayBO wird im Bebauungsplan ausgeschlossen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Gebäudekomplex, in dem ausschließlich eine Seniorenwohnanlage, für welche ein Mindestalter von 60 Jahren zugelassen ist, und ein öffentlich zugängliches Café unterkommen wird. Da es sich hierbei nicht um eine von der Altersstruktur durchmischte Wohnanlage handelt, ist die Errichtung eines Spielplatzes nicht erforderlich.

8 Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich Bebauungsplan	100 %	2 442 m ²
Fläche Baugrundstück (entspricht V+E Plan)	94 %	2.296 m ²
Öffentliche Grünfläche	6 %	146 m ²

Baugrundstück Seniorenwohnanlage		2 296 m ²
Grünfläche bauliche Anlagen (inkl Anlagen nach § 19 Abs 4)	GR	1 918 m ²

9 Natur- und Umweltschutz

9.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Eine Umweltprüfung sowie eine Ausgleichsbilanzierung müssen nicht durchgeführt werden, da in den Fällen des § 13 a Abs 1 Satz 2 Nr 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

9.2 Besonderer Artenschutz

Es liegt eine überarbeitete Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 02.06.2022 (DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH) vor.

Fledermause

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten an Bäumen (Höhlen- oder Spaltenbäume) können aufgrund des Fehlens jener Strukturen innerhalb des Planungsgebietes ausgeschlossen werden. Für Arten mit Quartieren an Gebäuden weisen die Bestandsgebäude kaum Potenzial auf bzw. wurden keine Spuren gefunden, die auf ein größeres Vorkommen (insbesondere Wochenstuben) hinweisen. Das Vorhandensein von Einzeltieren, die kleinere Spalten z.B. hinter Holzlattungen als vorübergehenden Unterschlupf nutzen, kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Potenziell können Tiere für kurze Zeit, jedoch das ganze Jahr über, am Gebäude vorkommen. An bzw. unterhalb dieser Strukturen konnten jedoch keine Verfärbungen oder Kotspuren gefunden werden.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen ausschließen zu können, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen getroffen:

- Maßnahme V1: Überprüfung auf Fledermause vor Gebäudeabriss
- Maßnahme V2: Installation von fledermausfreundlicher Beleuchtung

Vogel

Das Planungsgebiet bietet saP-relevanten Vogelarten lediglich Potenzial für die Nahrungssuche. Brutstätten, Nester oder weitere Hinweise auf mögliche Brutstätten wurden im Rahmen der Begehungen nicht nachgewiesen.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen ausschließen zu können, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen getroffen:

- Maßnahme V3: Zeitliche Beschränkung der Geholzentnahme und des Gebäudeabrisses
- Maßnahme V4: Vermeiden von Vogelschlag

Sonstige Arten

Aufgrund der vorhandenen Habitats bzw. des bekannten Verbreitungsgebiets von weiteren präferierten Arten kann das Vorkommen von Arten der Artengruppen Säugetiere (ohne Fledermaus), Kriechtiere, Lurche, Reptilien, Fische, Libellen, Käfer, Schmetterlinge und Weichtiere sicher ausgeschlossen werden. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für Arten dieser Artengruppen kann sicher ausgeschlossen werden.

9.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Folgende grunordnerischen Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Baum- und Strauchneupflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen
- Dachbegrenung und Fassadenbegrenung
- Begrenzung der Flächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Stellplätzen

Der herzustellende Vegetationsbestand sowie die Festsetzung zur Herstellung von Dachbegrenung tragen zur Dämpfung von Temperaturextremen bei. Durch eine entsprechende Grün- und Fassadenausstattung kann somit ein positiver Effekt für das lokale Kleinklima bewirkt werden. Vor allem die Dachbegrenung (bzw. intensive Begrünung) sowie die Fassadenbegrenung leisten einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag. So können sie Niederschlagswasser zurückhalten und damit Spitzenabflüsse mindern. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich wiederum eine Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung.

10 Brandschutz/ Feuerwehr

Rettungswege

Die Rettung der Bewohner im Brandfall erfolgt über einen bzw. zwei bauliche Rettungswege UG bis zum 3. OG zwei bauliche Rettungswege über 2 Treppenräume 4. bis zum 7. OG ein baulicher Rettungsweg über einen Treppenraum, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können.

Fassadenbegrenung

Grundsätzlich handelt es sich bei Fassadenbegrenungssystemen nicht um Außenwandbekleidungen im Sinne der BayBO Art. 26. Entsprechend sind aus der BayBO keine konkreten Anforderungen abzuleiten.

Dessen ungeachtet ist die Fassadenbegrenung so auszubilden, dass eine Brandausbreitung vor der Fassade nicht zusätzlich begünstigt wird.

Dies kann z. B. durch die Anordnung von nichtbrennbaren horizontalen Streifen (Deckenauskragungen, Pflanztröge o.ä.) erfolgen, die eine Brandausbreitung ähnlich den Brandriegeln im WDVS behindern.

Sinnvoll ist darüber hinaus die Verwendung nichtbrennbarer Rankhilfen.

Im Bereich der Fensteröffnungen ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die gem. BayBO Art. 45 (2) erforderlichen Belichtungsquerschnitte für Aufenthaltsräume dauerhaft freigehalten werden.

11 Erschließung des Baugebietes

11.1 Verkehrserschließung

Außere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Augsburgener Straße, von der aus die Zu- und Ausfahrt in die Tiefgarage erfolgt.

Innere Erschließung

Allgemeiner Fahrverkehr innerhalb des Planungsgebiets ist nur für die Einfahrt in die Tiefgarage vorgesehen, zur Erschließung der unterirdischen Stellplätze. Des Weiteren beschränkt sich der Fahrzeugverkehr auf Rettungsfahrzeuge. Wege für die Bewohner durch die Freiflächen sind überall im Planungsgebiet zulässig und können bedarfsgemäß realisiert werden.

Stellplätze

Die Stellplätze werden, mit Ausnahme von einem behindertengerechten Stellplatz, in der Tiefgarage bereitgestellt. Der behindertengerechte Stellplatz ist im Nordwesten des Planungsgebiets situiert.

Generell sind die Stellplätze sowie die Fahrbahnen in der Tiefgarage „altersgerecht“ und damit ausreichend dimensioniert angelegt. Altersgerecht bedeutet, dass insgesamt mehr Platz pro Stellplatz sowie eine größere Fahrbahnbreite vorgesehen sind als nach dem Standardmaß. Damit wird speziell auf die individuellen Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner der Seniorenwohnanlage eingegangen, die gem. der vom Vorhabenträger erstellten Betriebsbeschreibung vom 03.05.2023 ein durchschnittliches Lebensalter von ca. 70 Jahren aufweisen. Durch diese Maßnahmen wird das Parken und Rangieren innerhalb der Tiefgarage erleichtert.

Basierend auf den Erfahrungen der Betreiberin „Senior Living Dachau GmbH“ mit ähnlichen Projekten, ist zu erwarten, dass von den zukünftigen Bewohnern nur ein geringer Teil ein eigenes Auto besitzen bzw. nutzen wird. Dies zeigt ein Beispielprojekt der Betreiberin. Hier besitzen lediglich ca. 15 – 25 % der Bewohner ein eigenes Auto. Bei den im Bauvorhaben vorgesehenen 62 Wohneinheiten bedeutet das einen maximalen Stellplatzbedarf von 13 Stellplätzen (Annahme 20% der Bewohner besitzen und nutzen ein eigenes Auto, für das ein Stellplatz benötigt wird). Demnach können die verbleibenden 14 Stellplätze für z. B. pflegende Angehörige, Büro-Leitung, Dienstleister (Pflegedienst, Lieferservice oder Hausmeisterdienst), Besucher des Cafés sowie Besucher genutzt werden.

Basierend auf den Erfahrungswerten ist von einer resultierenden Wechselnutzung der Stellplätze auszugehen, wodurch ein deutlich geringerer tatsächlicher Bedarf erwartet werden kann. Zusammen mit den oberirdischen Stellplätzen sind durch die Vorhabenplanung demnach ausreichend Stellplätze vorgesehen.

Aus diesem Grund sind, abweichend von den gem. Stellplatzsatzung herzustellenden Stellplätzen, 27 Stellplätze herzustellen.

11.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen technischen Infrastruktureinrichtungen zur Erschließung des Planungsgebiets sind in der Augsburgener Straße bereits vorhanden.

12 Kosten

Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 24.02.21 (Aktenzeichen 6102/2) hat sich der Vorhabenträger bereiterklärt, die Planungskosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplans zu übernehmen. Für den städtischen Haushalt hat die Planung daher keine finanziellen Auswirkungen.

F DIN-NORMEN

Die im Text zitierten Normen können im Stadtbauamt Dachau, Konrad-Adenauer-Straße 2-6, 85221 Dachau - Zi. 223 - 225 während der Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

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

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.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

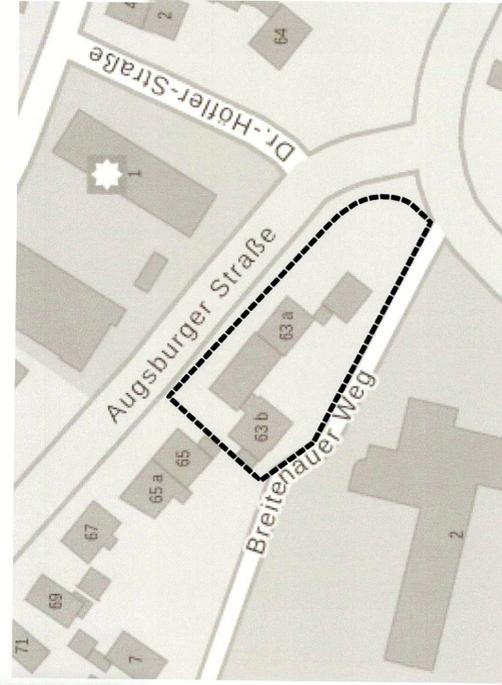
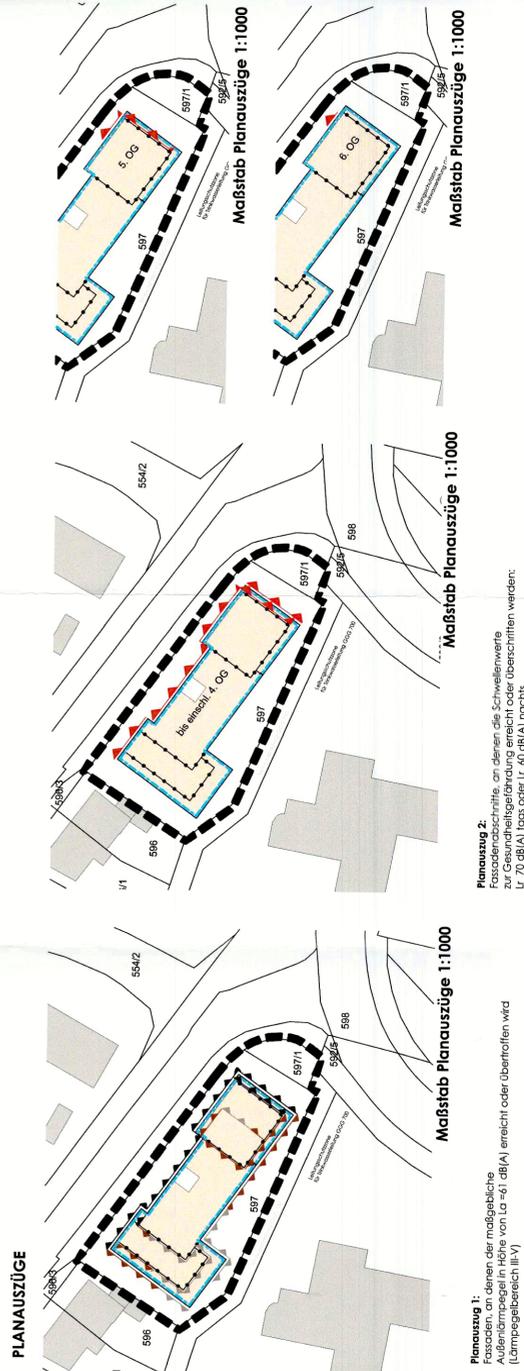
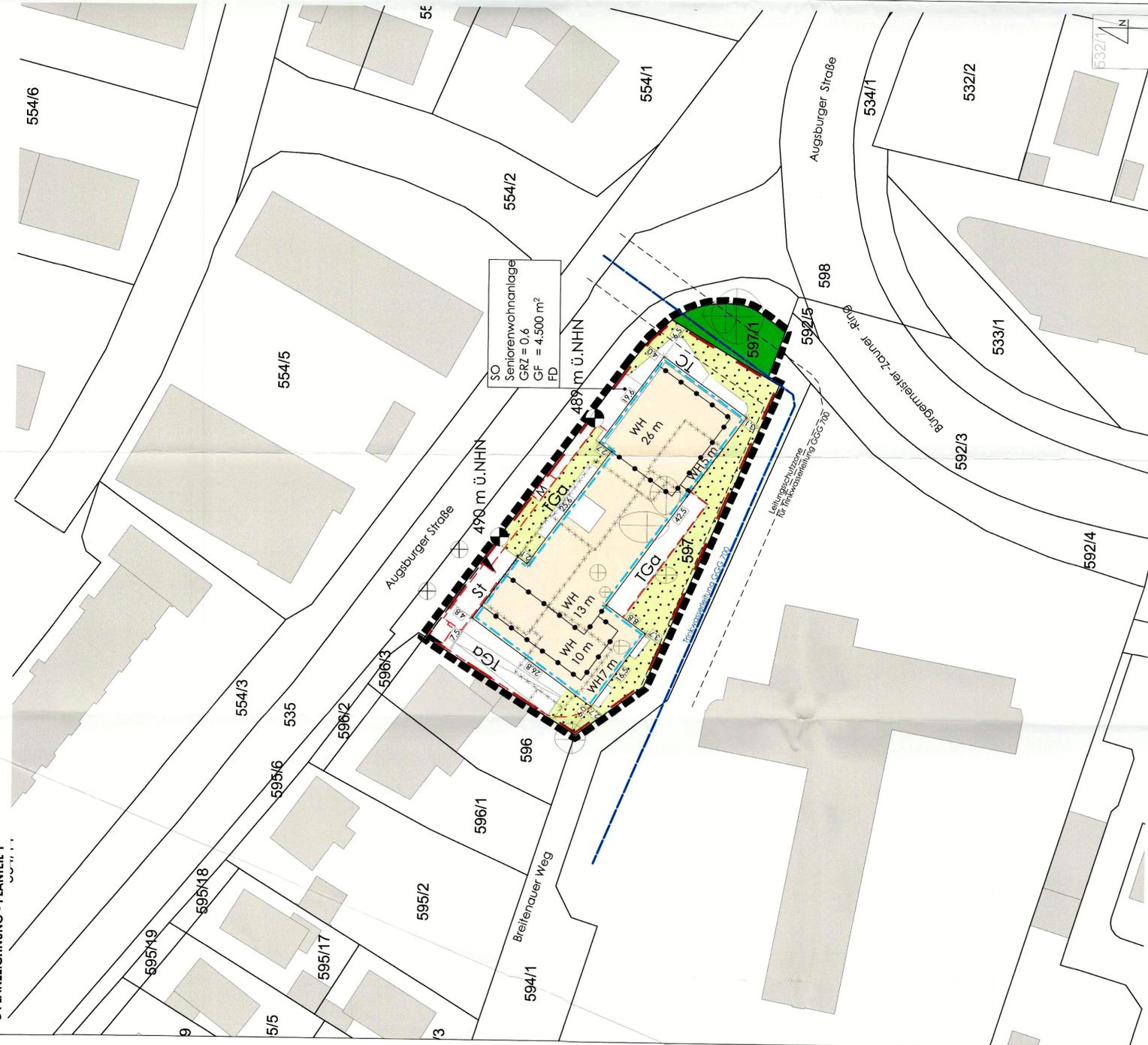
- GELTUNGSBEREICH**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - SO Sondergebiet Seniorenwohnanlage
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 3.1 GRZ 0,6
 - 3.2 GF 4.500 m²
 - 3.3 WH 10 m
- BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 4.1 Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 5.1 Ein- und/oder Ausfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- GRÜNORDNUNG**
 - 6.1 öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 6.2 Flächen zu begrünen und zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 7.1 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. C.8: L₃ = 61 dB(A) - 65 dB(A) / Lärmpegelbereich III
 - 7.2 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. C.8: L₃ = 66 dB(A) - 70 dB(A) / Lärmpegelbereich IV
 - 7.3 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. C.8: L₃ = 71 dB(A) - 75 dB(A) / Lärmpegelbereich V
 - 7.4 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. C.8: L₃ ≥ 70 dB(A) tags oder L₃ ≥ 60 dB(A) nachts
- SONSTIGES**
 - 8.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Wartebereich, Tiefgarage und oberirdische Aufstellflächen für Müllbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - 8.2 oberirdische Aufstellflächen für Müllbehälter
 - 8.3 Stellplätze
 - 8.4 Tiefgarage
 - 8.5 überdachte Tiefgaragenrampe
 - 8.6 Höhenbezugspunkt i. m. Ü. NHN, z.B. 489,0 m Ü. NHN
 - 8.7 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Keine Kennzeichnungen oder nachrichtlichen Übernahmen

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer, z.B. 597
- Gebäudebestand
- zu entfernendes Gebäude
- vorgeschlagene Form der Baukörper
- vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
- Terrasse für Cafeteria (vorgeschlagener Bereich)
- Maßzahl in Meter, z.B. 4,1
- Leitungsschutzone für Trinkwasserleitung GGG 700
- Lage Trinkwasserleitung GGG 700



Übersichtskarte o. M., Geodatenbasis: © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2020

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 181/21

"Seniorenwohnanlage Augsburger Straße"

Flurnummer 597/597/1
Planenteil 1: Planzeichnung

In Kraft getreten am: 22. APR. 2024

Stand: 07.03.2024

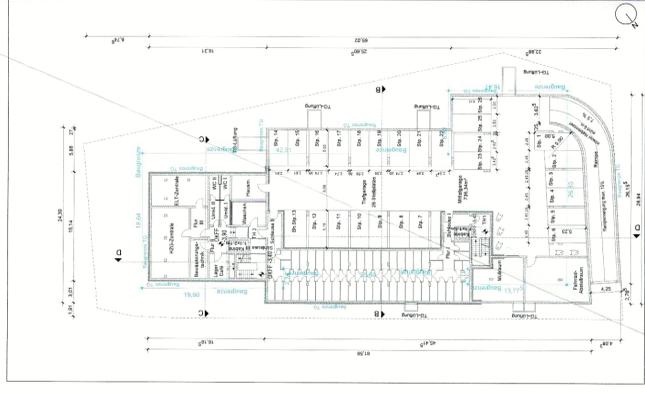
Planbestand	Datum
Vorschwurf	17.10.2023
Vorhaben gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	17.11.23 - 2023/24
Vorhaben gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	17.11.23 - 2023/24
Erwurf	17.11.23 - 2023/24
Ausdrucksbeschluss	05.12.2023
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	24.01.2024/24
Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	24.01.2024/24
Satzungsbeschluss	03.04.2024

VORHABENTRÄGER:
DIPLO.-ING.-J. BAUER
K. R. C. H. T. F. E. N
Nymphenburger Straße 29
80335 München

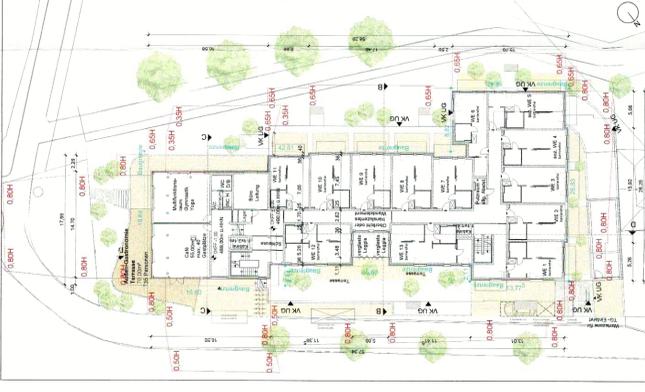
PLANVERFASSTER:
DRAGONIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Senior Living Dachau GmbH
verreitet durch Herrn Helmut Peter
Marburger Str. 112 | 35396 Gießen

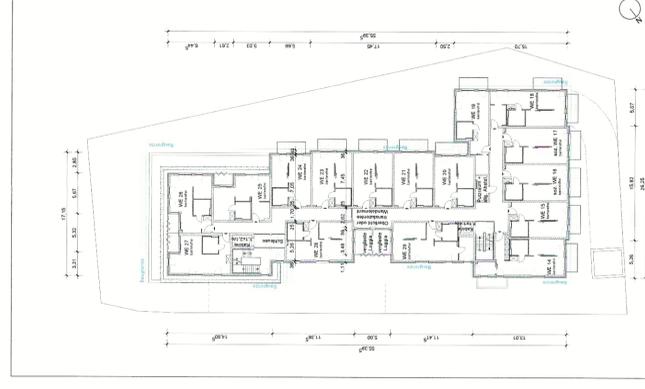
Florian Hartmann
Oberbürgermeister



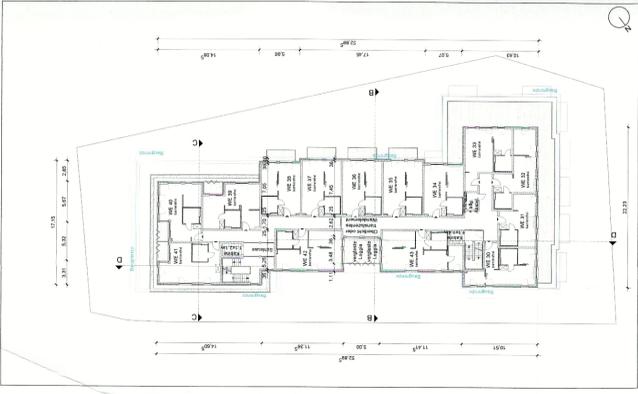
Untergeschoss



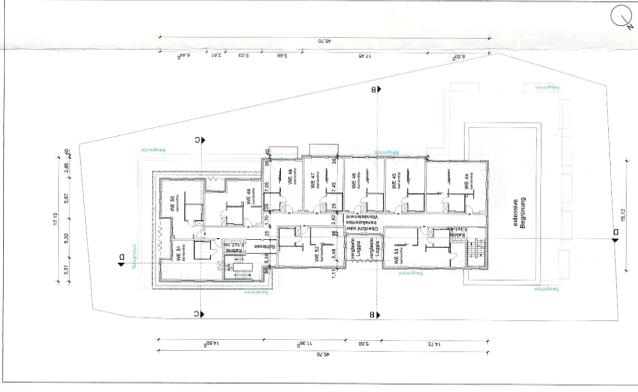
Erdgeschoss



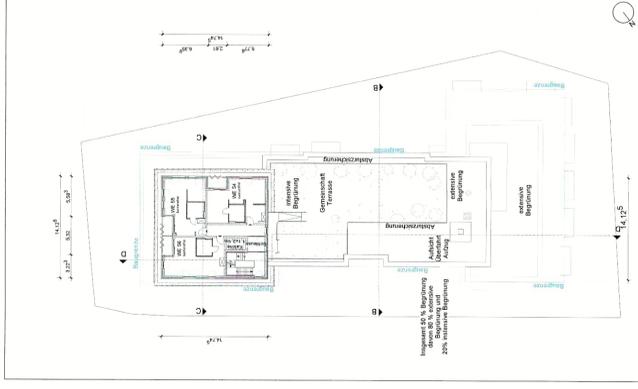
1.Obergeschoss



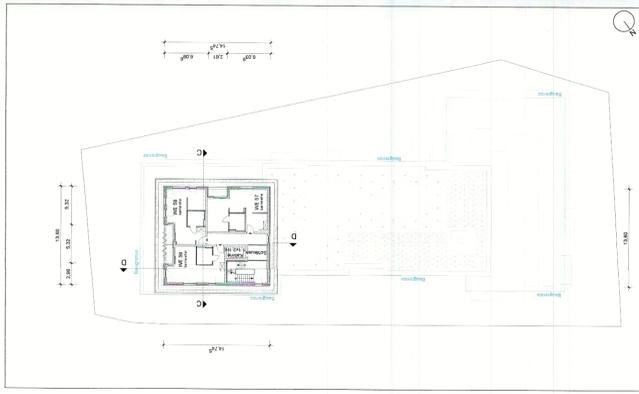
2.Obergeschoss



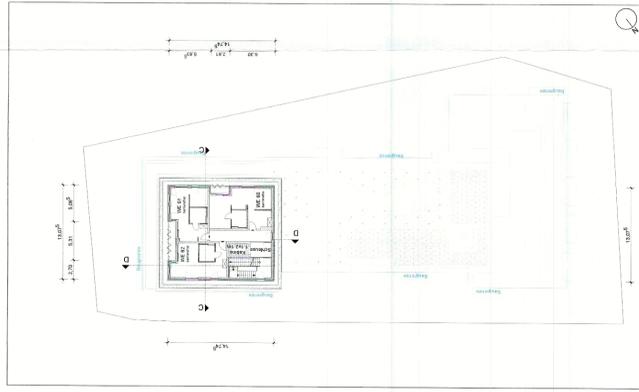
3.Obergeschoss



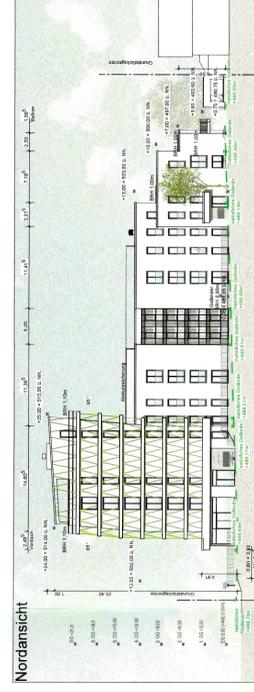
4.Obergeschoss



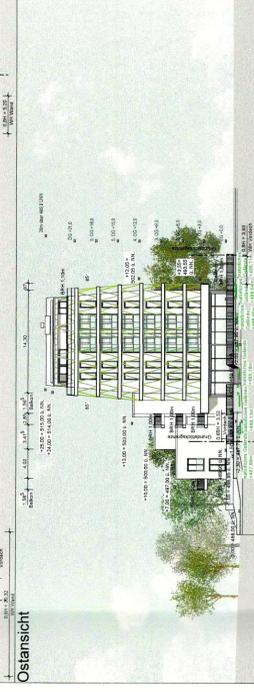
5.Obergeschoss



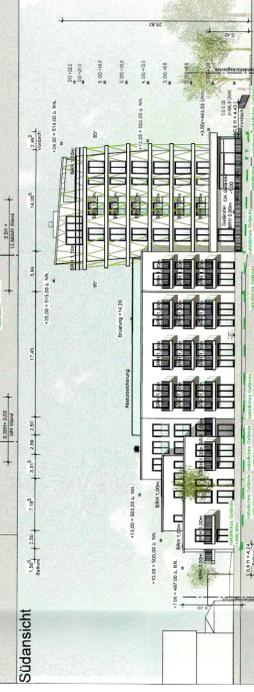
6.Obergeschoss



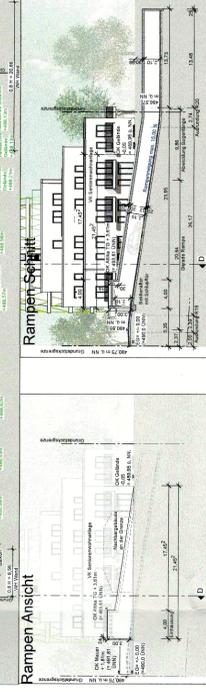
Nordansicht



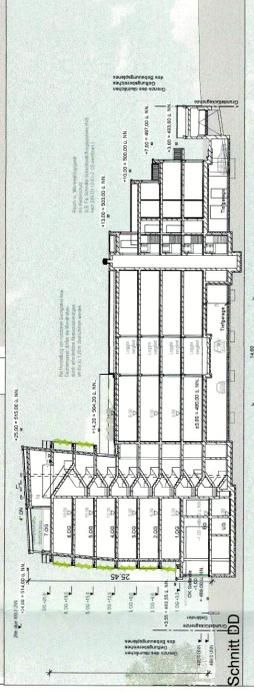
Ostansicht



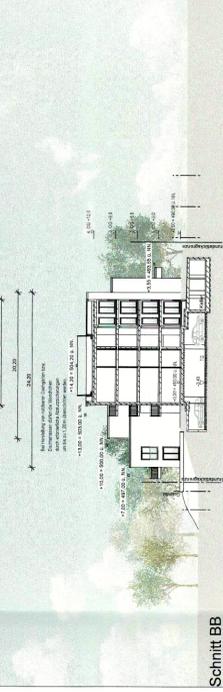
Südansicht



Rampen-Schnitt



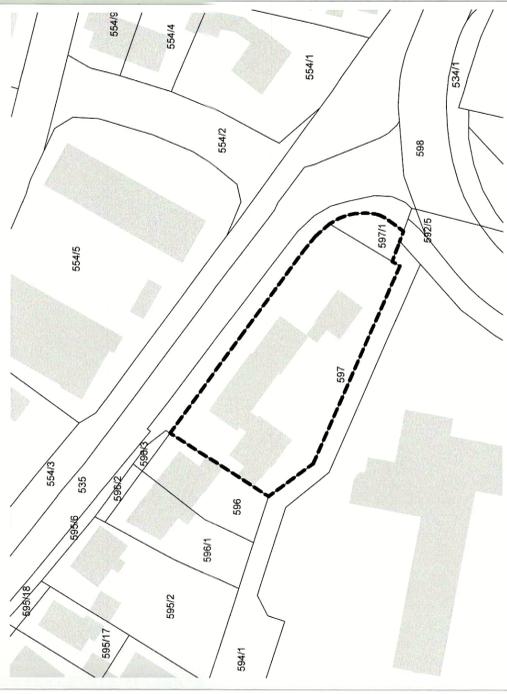
Schnitt DD



Schnitt BB



Freiflächenplan



Geodatenbasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



VORHABENBEZUGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 181/21 "Seniorenwohnanlage Augsburgburger Straße"
Flurnummer 597, 5971
Plantil 2: V+E-Plan
Stand: 20.11.2023

Planstand	Datum
Vorbereitung	17.11.2024
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	18.11.2024
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	19.11.2024
Entwurf	20.11.2023
Auslegungsbeschluss	05.12.2023
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	14.04.2024
Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	14.04.2024
Satzungsbeschluss	05.04.2024

PLANVERFASSTER:
DIPLOM-ING. J. BAUER
ARCHITEKTEN
Nymphenburger Straße 29
80335 München

VORHABENTRÄGER:
Senior Living Dachau GmbH
vertreten durch Herrn Helmut Peter
Marburger Straße 112, 35398 Gießen

