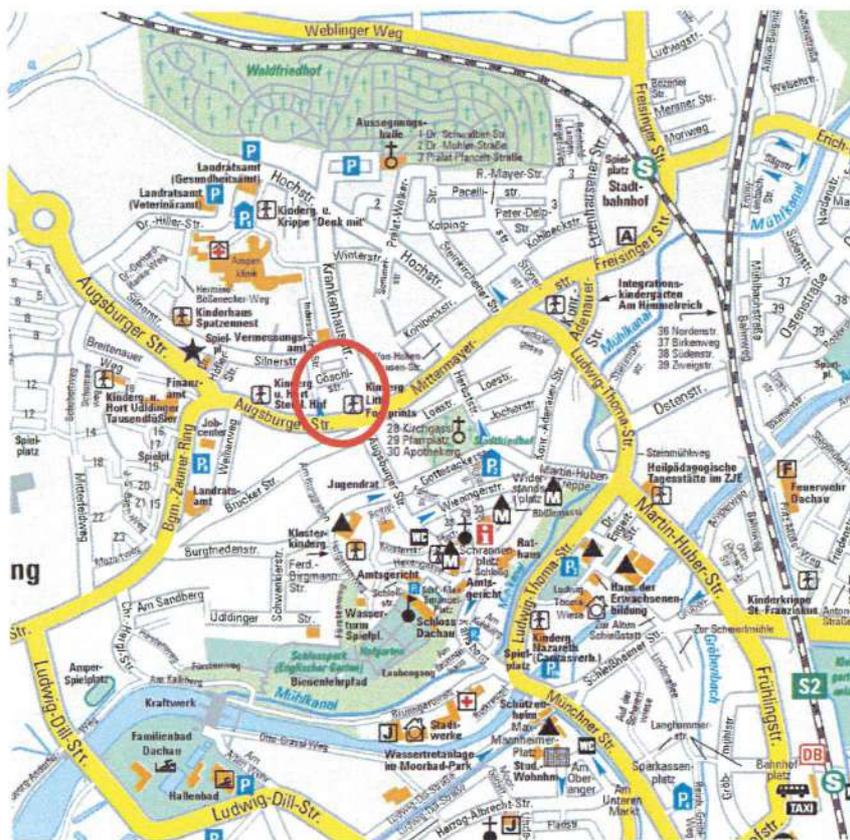


Dachau

GROSSE KREISSTADT DACHAU



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 182/21 „Krankenhausstraße / Ecke Augsburgstraße 38“

Stand 13.10.2022

H2M Architekten + Stadtplaner GmbH
Anglerstraße 6
80339 München

In Kraft getreten am: **12. JAN. 2023**

Präambel

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt

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

diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

SATZUNG.

Satzung ausgefertigt am **09. JAN. 2023**

Dachau, den **09. JAN. 2023**



Florian Hartmann
Oberbürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

A	VERFAHRENSHINWEISE	6
B	PLANZEICHNUNG	7
C	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	8
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
2	Art der baulichen Nutzung	8
3	Maß der baulichen Nutzung	8
3.1	Höhenentwicklung	8
4	Überbaubare Grundstücksfläche	8
4.1	Baugrenzen, Baulinie.....	8
4.2	Stellplätze	8
4.3	Geh- und Fahrrecht.....	9
5	Grünordnung	9
5.1	Private, zu begrünende Flächen	9
5.2	Pflanzliste Gehölze (Auswahlliste)	9
5.3	Bepflanzung öffentliche Verkehrsflächen	10
6	Abstandsflächen	10
7	Immissionsschutz	11
7.1	Passive Schallschutzmaßnahmen	11
8	Baudenkmal	12
8.1	Fassadengestaltung.....	12
8.2	Dacheindeckung	12
9	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)	12
9.1	Äußere Gestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	12
9.2	Sonstiges (Art 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)	13
10	Lufthygiene	13
11	Werbeanlagen	13
D	HINWEISE.....	14
1	Grundwasserstand	14
2	Niederschlagswasser / Versickerung	14
3	Bodendenkmäler	14
4	Schutz von Pflanzbeständen	14
5	Betriebsbereich	14
6	Artenschutz	14

E	BEGRÜNDUNG	16
1	Planungsrechtliche Situation	16
1.1	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	16
1.2	Vorhandenes Baurecht, Verfahren	16
2	Übergeordnete Planungen / planerische Ausgangslage	17
2.1	Ziele der Raumordnung	17
2.2	Entwicklung aus dem FNP	18
2.3	Angrenzende Bebauungspläne	19
2.4	Verkehrsentwicklungsplan	19
3	Ziele des Bebauungsplanes	20
4	Beschreibung des Planungsgebiets	21
4.1	Lage und Größe	21
4.2	Bisherige Nutzung und Bebauung	21
4.3	Umgebung	21
4.4	Erschließung	22
4.5	Boden und Wasserverhältnisse	22
4.6	Flora und Fauna	22
4.7	Denkmalschutz	23
4.8	Altlasten	23
5	Planungskonzeption	23
5.1	Städtebauliche Konzeption	23
5.2	Grünordnung	24
5.3	Vorbeugender Brandschutz	25
6	Begründung der textlichen Festsetzungen	25
6.1	Art der baulichen Nutzung	25
6.2	Maß der baulichen Nutzung	25
6.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	26
6.4	Grünordnung	26
6.5	Abstandsflächen	27
6.6	Immissionsschutz	28
7	Begründung der örtlichen Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)	30
8	Baudenkmal	31
8.1	Fassaden und Dachgestaltung im WB 1	31
9	Natur- und Umweltschutz	31
9.1	Eingriff in Natur und Landschaft	31
9.2	Belange des Klimaschutzes	32
10	Erschließung des Baugebietes	33
10.1	Verkehrerschließung	33

10.2 Ver- und Entsorgung.....	33
11 Lufthygiene	33
12 Werbeanlagen	33
13 Kosten	33

A VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Stadtrat hat am 24.02.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 182/21 „Krankenhausstraße / Ecke Augsburgener Straße 38“ im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 09.12.2021 vom 17.12.2021 bis 14.01.2022 durchgeführt.
3. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 28.06.2022 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.07.2022 wurde der Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2022 bis 26.08.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2022 bis 26.08.2022 beteiligt.
5. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 13.12.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.10.2022 als Satzung beschlossen.

Dachau, den **09. JAN. 2023**



Siegel

Florian Hartmann
Oberbürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 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 **12. JAN. 2023**



Siegel

Florian Hartmann
Oberbürgermeister

B PLANZEICHNUNG

siehe letzte Seite

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4a, BauNVO ein WB (besonderes Wohngebiet) für das Teilgebiet WB 1 und WB 2 festgesetzt.
- 2.2 Die Nutzungen gemäß § 4 a, BauNVO Abs. 3, Nr. 2 und 3 sind unzulässig.
- 2.3 Nebenanlagen für die Kleintierhaltung gemäß §14 BauNVO sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Höhenentwicklung

Die maximale Wandhöhe im WB 1 beträgt 8,25 m, bezogen auf die Oberkante Gelände im Bereich des Hauptzugangs Augsburg Straße (485,00 m ü.NN).

Die maximale Wandhöhe im WB 2 beträgt 9,80 m, bezogen auf die Oberkante Gelände im Bereich des Hauptzugangs Krankenhausstraße (485,00 m ü.NN).

Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe wird der Schnittpunkt der Außenkante der Fassade mit der Dachhaut definiert.

Die maximale Wandhöhe der eingeschossigen Bauteile im Teilgebiet WB 1 beträgt 4,00 m bezogen auf die Oberkante Gelände im Bereich Hauptzugang Augsburg Straße (485,00 m ü.NN).

Die maximale Wandhöhe der eingeschossigen Bauteile im Teilgebiet WB 2 beträgt 4,00 m bezogen auf die Oberkante Gelände im Bereich des Hauptzugangs Krankenhausstraße (485,00 m ü.NN).

4 Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenzen, Baulinie

- 4.1.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO 2021) zulässig.

4.2 Stellplätze

- 4.2.1 Tiefgaragen und offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Geh- und Fahrrecht

4.3.1 Für die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Dachau und der Allgemeinheit dinglich zu sichern.

5 Grünordnung

5.1 Private, zu begrünende Flächen

Im Außenbereich des Teilgebiets WB 2 ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Artenauswahl ist auf erhöhte Anforderungen hinsichtlich Stadtklimafestigkeit und Klimawandeltauglichkeit zu achten (z.B. französischer Ahorn *Acer monspessulanum*, Kupfer-Felsenbirne (Hochstamm) *Amelanchier lamarckii*). Da die Pflanzung auf Tiefgarage im Hochbeet erfolgt, sind bei besonderer Berücksichtigung der genannten Anforderungen Bäume der 2. wie auch der 3. Ordnung zulässig. Im Außenbereich des WB 2 sind weitere Begrünungsmaßnahmen in Form von Hochbeeten mit Stauden vorzusehen. Baumstandorte können bis zu 5 m verschoben werden. Die Anzahl und Art der Bepflanzung müssen aber beibehalten werden. Pro Baum ist eine nicht zu verdichtende und wasserdurchlässige Mindestpflanzfläche von 5 m² festgesetzt. Bei Pflanzung auf Tiefgarage im Hochbeet ist pro Baum bzw. Großstrauch ca. 70 cm Gesamtüberdeckung (Oberbodensubstrat, Filterschicht und Festkörperdrainage) vorzusehen. Bei Pflanzungen auf Tiefgaragen mit einem Hochbeet ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,00 m vorzusehen. Die Flachdächer des erdgeschossigen Anbaus im WB 2 sind extensiv zu begrünen und/ oder als Terrasse auszuführen. Für die extensive Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 13 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Die extensive Dachbegrünung ist als artenreiche Kraut-Gras-Sedum-Vegetation für Wildbienen und Schmetterlinge mit hohem Wildkräuteranteil und untergeordneten Sedumanteilen zu entwickeln.

Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend den festgelegten Güteanforderungen nachzupflanzen.

Mindestpflanzqualität:

Laubbäume: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm

Mindestpflanzqualität_

Sträucher: Solitär 175-200 oder versetzte Sträucher 60-100 cm.

5.2 Pflanzliste Gehölze (Auswahlliste)

Bäume 1. Ordnung (Großbäume):

<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Robinia pseudacacia</i>	Robinie
<i>Robinia pseudoacacia</i>	'Bessoniana' Robinie

Bäume 2. und 3. Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne (Hochstamm)

Aronia melanocarpa	Apfelbeere
Cydonia vulgaris	Quitte
Genista tinctoria	Ginster
Gleditsia triacanthos inermis	Gleditschie
Gleditsia triacanthos 'Skyline',	Gleditschie
Mespilus germanica	Mispel
Morus alba	Maulbeere

Sträucher:

Giftige Gehölze oder Gehölze mit Dornen bzw. Stacheln dürfen nicht im Spielplatzbereich verwendet werden.

Amelanchier lamarckii Kupfer-Felsenbirne
sowie Beerensträucher

Heckengehölze (für geschnittene Hecken):

Cornus mas Kornelkirsche

5.3 Bepflanzung öffentliche Verkehrsflächen

Bei Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine standortheimische Baumart 1. oder 2. Wuchsordnung zu verwenden. Entlang der Augsburgers Straße (öffentlicher Grund) wird hingegen als Baum 1. Ordnung die Robinie (*Robinia pseudoacacia* 'Bessoniana') festgesetzt. Die Anzahl aller, dem Straßenraum zugeordneten Bäume ist, wie im VEP-Plan dargestellt, nachzuweisen.

Die Baumstandorte können aufgrund der Spartenverläufe bis zu 1,5 m verschoben werden. Die Anzahl und Art der Bepflanzung müssen aber beibehalten werden. Pro Baum ist eine nicht zu verdichtende und wasserdurchlässige Mindestpflanzfläche von 5 m² festgesetzt. 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.

6 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen an den östlichen Grundstücksgrenzen entlang der Krankenhausstraße, wird auf 0,70 H im WB 1 und auf 0,70 H im WB 2, mindestens jedoch 3 m festgesetzt.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze im WB 2, wird im Bereich des I-geschossigen Baukörpers und III+D geschossigen Baukörpers eine Baulinie festgesetzt.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze im Bereich der bestehenden Kommunewand im WB 1, wird weiterhin eine Baulinie für die bestehende Bebauung III+D festgesetzt. Und für den weiteren Teil im WB 1 und im WB 2 eine Baugrenze.

Im Übrigen gelten die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und die Bestimmungen des Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Großen Kreisstadt Dachau.

Im WB 2 wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze und an der nördlichen Grundstücksgrenze bis zur Bebauung des Hauptbaukörpers eine Baulinie für die Außenwand der Tiefgarage mit einer maximalen Wandhöhe bis zu 1,70m = maximal: 485,0 ü.NN zzgl. der Höhe der Umwehrung festgesetzt.

Im WB 1 wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine Baulinie für die Außenwand der Tiefgarage mit einer maximalen Wandhöhe bis zu 2,50 m = maximal: 486,0 ü.NN festgesetzt.

7 Immissionsschutz

7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Bereich des Bebauungsplans werden die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm um bis zu 18 dB (A) überschritten. Die für die Bebauung vorgesehenen Bereiche sind im zeichnerischen Teil gemäß DIN 4109 mit dem Lärmpegelbereich IV, V und VI darzustellen. Es ist keine Festlegung für die Baureihenfolge gewünscht.

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße aufweisen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart für den Lärmpegelbereich IV, V und VI erforderlich sind.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109) mit entsprechenden Maßnahmen zu versehen

- an der Fassade zur Augsburgers Straße sowie an der sich von der Kreuzung der Krankenhausstraße mit der Augsburgers Straße entlang der Krankenhausstraße nach Norden erstreckenden Giebelseite sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit baulichen Maßnahmen wie z.B. Loggien-Verglasung, Schiebeläden, kalte Wintergärten, Prallscheiben, Hafencity-Fenstern oder vergleichbaren Konstruktionen auszustatten. Durch diese Maßnahme ist sicherzustellen, dass die Innenpegel für Wohnräume bei teilgeöffnetem Fenster von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden.
- an den sonstigen Fassaden zur Krankenhausstraße ist jeweils mindestens ein Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes mit baulichen Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Loggien-Verglasung, Schiebeläden, kalte Wintergärten, Prallscheiben, Hafencity-Fenstern oder vergleichbaren Konstruktionen auszustatten. Durch diese Maßnahme ist sicherzustellen, dass die Innenpegel für Wohnräume bei teilgeöffnetem Fenster von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

Lüftungseinrichtungen

Schlaf- und Kinderzimmer an allen Fassaden (bis auf Fassaden erster und zweiter Spiegelstrich) sind nur zulässig, wenn diese Räume mit einer entsprechenden, schalldämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Schalldämmte Lüftungseinrichtungen dürfen selbst keinen immissionswirksamen Beitrag liefern und müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.

Tiefgaragenrampe

Die bestehende Tiefgaragenüberdachung ist zu belassen. Die Tiefgaragentore sind mit einem Handsender auszustatten.

8 Baudenkmal

8.1 Fassadengestaltung

Für das Bestandsobjekt im Teilgebiet WB 1 sind Bekleidungen der Fassaden mit Metallverkleidungen oder Faserzementplatten unzulässig.

8.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung im Teilgebiet WB 1, wird wie bereits am Bestandsobjekt vorzufinden, ein naturroter Ziegel als Dachbekleidung festgesetzt.

9 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

9.1 Äußere Gestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

9.1.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

- 9.1.1.1 Satteldächer müssen symmetrisch ausgebildet werden.
- 9.1.1.2 Dachgauben sind eingeschossig, mit einer Gesamtbreite von max. 2,00 m zulässig.
- 9.1.1.3 Je Dachseite des Teilgebietes im WB 1 und WB 2, dürfen sowohl Dachgauben als auch Dachflächenfenster mit Abmessungen von max. 1,00 m Breite und 1,50 m Höhe (diese in zweiter Reihe) angebracht werden.
- 9.1.1.4 In die Dachflächen dürfen nur blendfreie, das Ortsbild nicht störende Solaranlagen eingebaut werden.
- 9.1.1.5 Im Teilgebiet WB 2 sind pro Dachseite, je 2 Dacheinschnitte mit einer Breite von max. 3,00 m zulässig.

9.1.2 Allgemeine Gebäudegestaltung

- 9.1.2.1 Für die Außenwandflächen im Teilgebiet WB 1 ist geschlämmtes und glatt verputztes Mauerwerk zulässig. Im Teilgebiet WB 2 sind Holzverschalungen, Metallverkleidungen, Faserzementplatten und geschlämmtes sowie glatt verputztes Mauerwerk zulässig.
- 9.1.2.2 Im Teilgebiet WB1 sind für die Dachdeckung naturrote Dachstein-Eindeckungen zulässig.
Im Teilgebiet WB 2 sind sowohl Dachsteineindeckungen als auch Stehfalzdeckungen aus anthrazitfarbigem Metall zulässig.

9.2 Sonstiges (Art 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

9.2.1 Räume für Mülltonnen sind im Teilgebiet WB 1 und WB 2 in die Gebäude zu integrieren.

Im Teilgebiet WB 1 und WB 2 sind Einfriedungen zur Straßenseite und hofseitig nicht zulässig.

10 Lufthygiene

Bei Errichtung einer zentralen mechanischen Lüftungsanlage, ist die Ansaugung von Frischluft zur Gebäudebelüftung auf der von der Straße abgewandten Gebäudeseite anzubringen. Bei Errichtung einer dezentralen mechanischen Lüftungsanlage, ist die Ansaugung von Frischluft für die Gebäudelüftung im Bereich der Außenwand unmittelbar zu den dienenden Räumen unter Berücksichtigung der Immissionsrichtlinien anzubringen.

11 Werbeanlagen

Die Werbeanlagen für die Gewebeflächen im WB 1 sind im Bereich der Fassade / Schaufenster entlang der Augsburgs Straße mit einer maximalen Höhe von 0,5 m und Breite 2,50 m zulässig. Die Werbeanlagen für die Gewebeflächen im WB 2 sind im Bereich der Fassade entlang der Krankenhausstraße mit einer maximalen Höhe von 0,5 m und Breite 2,50 m zulässig.

D HINWEISE

1 Grundwasserstand

Im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes liegt der Grundwasserstand bei 479,1 m ü.NN.

2 Niederschlagswasser / Versickerung

Das anfallende Niederschlagswasser wird in die öffentliche Kanalisation eingebracht, da aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist.

Das bestehende Gebäude im Teilgebiet WB1 und WB2 ist bereits an die Kanalisation (Mischwasserkanal) angebunden.

3 Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4 Schutz von Pflanzbeständen

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von evtl. vorhandenen Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, somit in der Zeit vom 1.10. – 28.02. vorgenommen werden.

5 Betriebsbereich

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

6 Artenschutz

Für den Fall, dass das Gebäude nicht im konfliktfreien Zeitraum von Mitte September bis Ende Februar (hier keine Kontrolle erforderlich) abgerissen werden kann, d.h. bei Gebäudeabbruch zu allen anderen Jahreszeiten, soll unmittelbar vor dem Abriss eine rechtzeitige vorherige Kontrolle auf Besiedlung durch Fledermäuse von einer Fachperson vorab überprüft werden. Die Prüfung und das Ergebnis der Prüfung ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Der auf der angrenzenden Fläche befindliche Gehölzbestand ist während der Bautätigkeit insbesondere den Abrissarbeiten und dem Schwenkbereich des Krans vor Schäden zu schützen. Im Kronentraufbereich zuzüglich 1,5m sind Ablagerungen oder das Befahren nicht zulässig.

Um Vogelschlag an Glasfassaden und transparenten Lärmschutzwänden zu vermeiden sind an Glasflächen ab einer Größe von 4m² dezente Muster in die Scheibe einzubringen

(z.B. mit Laser, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck) oder halbtransparente Materialien (z.B. Milchglas, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas) zu verwenden.

Im Baugebiet und während der Bauzeit sind fledermaus-freundliche Beleuchtungsmittel, wie z.B. LED-Leuchten unter 3000 Kelvin, Amper-LEDs unter 2200 Kelvin oder Natriumdampflampen zu verwenden. Die Beleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren und es sollten nach oben abgeschirmte und zielgerichtete Leuchtmittel installiert werden.

E BEGRÜNDUNG

1 Planungsrechtliche Situation

1.1 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Ziel der Planung ist die Schaffung von zusätzlichem Baurecht für die Unterbringung einer Kindertageseinrichtung auf den Flurstücken 612/2 und 612/4. Der Stadtrat beschloss, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan 61/91 gemäß dem Antrag der Eigentümer geändert werden soll.

Der Bebauungsplan dient der Fixierung und Umsetzung des konkreten Vorhabens zur Schaffung einer Kindertagesstätte mit ca. 600 qm Nutzfläche und einer Betreuungskapazität für etwa 50-60 Kinder sowie neuem zentrumsnahen Wohnraum mit 30 Wohneinheiten in den beiden Baukörpern.

Mit dem Umzug der Kindertageseinrichtung aus dem Teilgebiet WB1 (Flurstück 612/2), in den geplanten Neubau im Teilgebiet WB 2 (Flurstück 612/4), ist eine umfassende Revitalisierung des Bestandsobjekts nötig.

Das auf dem Grundstück 612/2 befindliche Bestandsgebäude wurde abweichend vom bisher festgesetzten Maß der baulichen Nutzung errichtet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes soll hier das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen Bestandsituation angepasst werden.

Nach Rückbau der leerstehenden Bebauung im Teilgebiet WB 2 (Flurstück 612/4) soll der Neubau der Lage und Umgebung entsprechend ebenfalls einer Gewerbe- und Wohnnutzung zugeführt und in diesem Zuge hinsichtlich der Höhenentwicklung an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 114/01 angepasst werden. Bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans 61/91 ergäben sich keine stimmigen Anschlüsse zu den angrenzenden Grundstücken.

Des Weiteren ermöglicht die Einhaltung des bestehenden Bebauungsplans 61/91 keine gestalterische und wirtschaftliche sinnvolle Bebauung. Die Schaffung von zusätzlichem Baurecht, ist hier aufgrund der Unterbringung der Kindertageseinrichtung nötig. Insgesamt bedarf es der Schaffung dringend benötigter Flächen für Kindertageseinrichtungen im Dachauer Stadtgebiet, um den aktuellen Anforderungen gerecht zu werden.

1.2 Vorhandenes Baurecht, Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61/91 umfasst derzeit das Areal zwischen „Augsburger Straße / Krankenhaus- / und Göschlstraße“. Dieser trat mit der Bekanntmachung vom 02.11.1993 in Kraft.

Große Teile Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 61/91 wurden im Jahr 2002 durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 114/01 (1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 61/91) großflächig überplant. Lediglich die gegenständlichen Grundstücke 612/2 und 612/4 sowie die daran angrenzende Verkehrsfläche, befinden sich nach wie vor vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61/91 und wurden nicht verändert.

Der Bebauungsplan Nr. 61/91 setzt ein besonders Wohngebiet in geschlossener, zweigeschossiger Bauweise (Dachgeschoss als Vollgeschoss mit Satteldach) fest. Für die Baukörper wurde auf den Grundstücken 612/2 und 612/4 eine GRZ von 0,6

und eine GFZ von 1,6 festgelegt. Die Lage der Baukörper zueinander bestimmt sich durch die Abstandsregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).

Das aktuell vorhandene Planungsrecht würde, aufgrund des erhöhten Platzbedarfes der Kindertagesstätte, im Baugenehmigungsverfahren mehrere Abweichungen hinsichtlich der geltenden Festsetzungen nötig machen, weshalb eine vorhabenbezogene Änderung des bestehenden Bebauungsplanes angestrebt wurde.

Verfahren

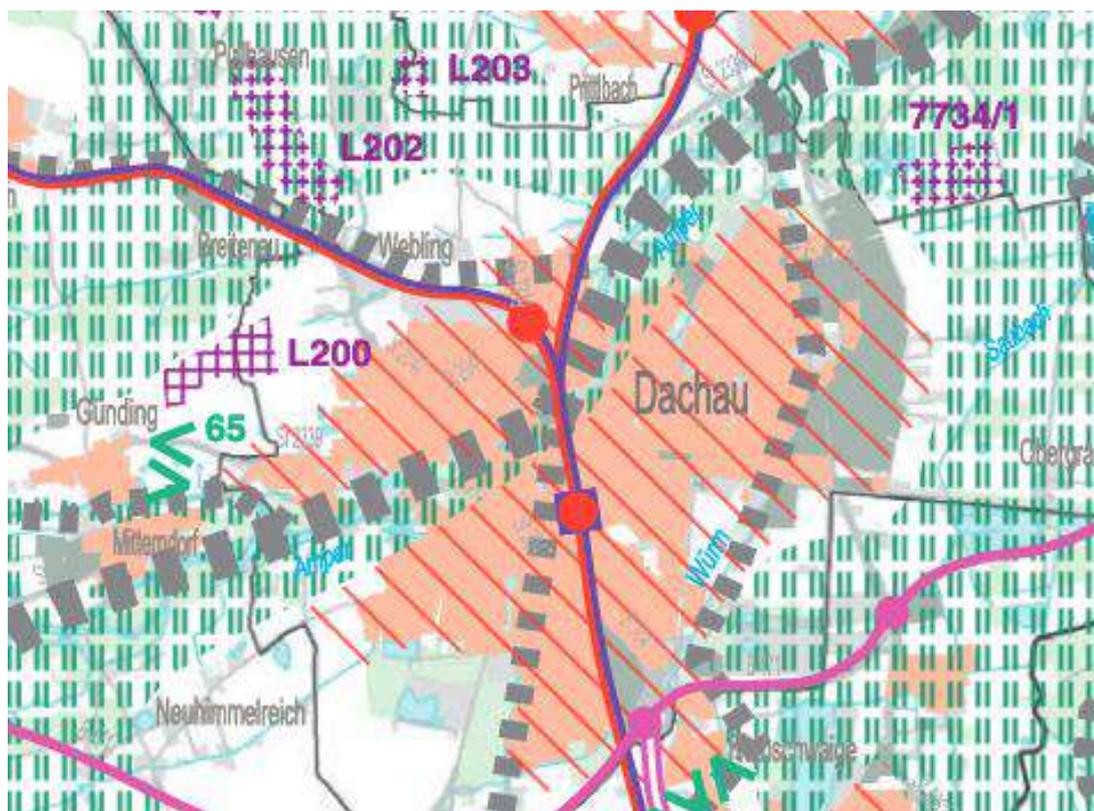
Der Bebauungsplan kann als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht ebenfalls nicht. Das geplante Bauvorhaben wird von einer Investorengesellschaft entwickelt. Daher wird für den dargestellten Geltungsbereich ein qualifizierter, vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt.

2 Übergeordnete Planungen / planerische Ausgangslage

2.1 Ziele der Raumordnung

Die Strukturkarte des Regierungsbezirks Oberbayern setzt die Stadt Dachau als Mittelzentrum fest und weist das Stadtgebiet sowie das Dachauer Umland als Verdichtungsgebiet aus (Strukturkarte Stand 01.01.2015).

Der aktuell gültige Regionalplan (Rechtsstand 01.04.2019) setzt in seiner Siedlungs- und Versorgungskarte (Karte 2) einen Hauptsiedlungsbereich mit Wohnbaufläche, gemischter Baufläche, Gemeinbedarfsfläche und Sonderbauflächen fest (ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbaufläche).



Ausschnitt Regionalplan Karte 2 – Siedlung und Versorgung

Das Leitbild des Regionalplans hinsichtlich Siedlung und Freiraum sieht eine möglichst flächensparende Siedlungsentwicklung vor. Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen sowie eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung anzustreben. Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden. In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.

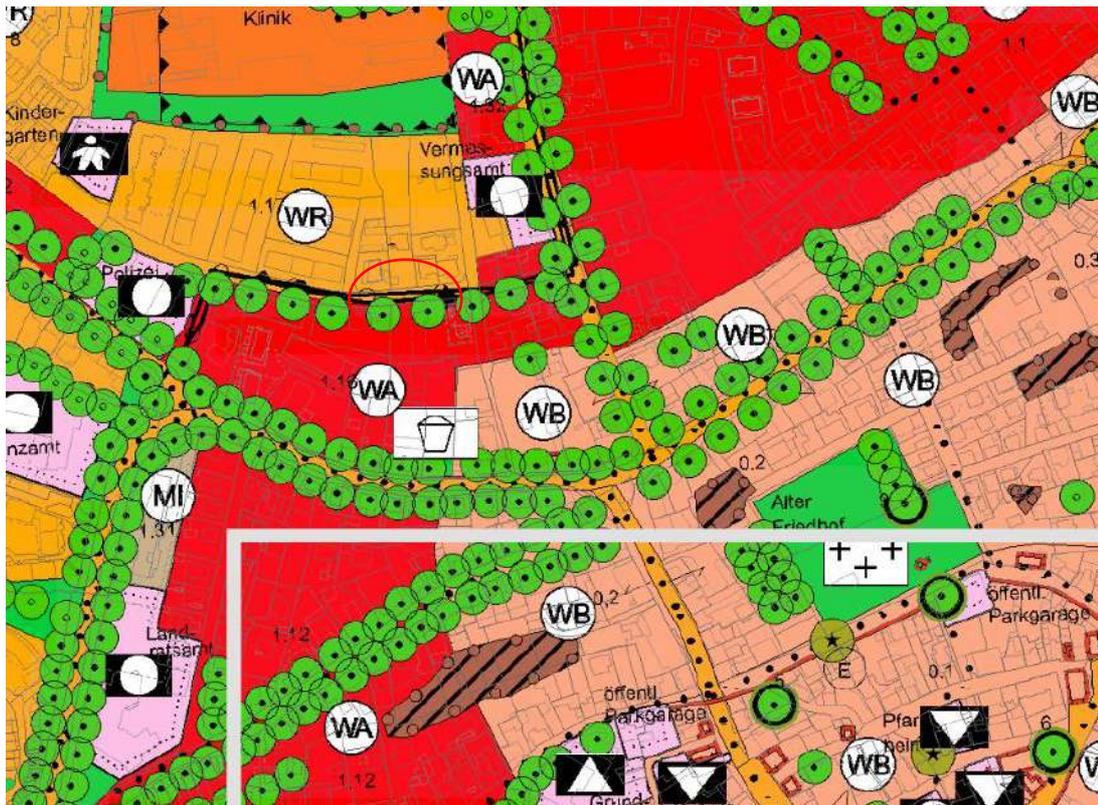
Das Stadtgebiet Dachau ist Teil des Landschaftsraumes 04.3 „Fürstenfeldbrucker Hügelland mit mittlerem Ampertal und Dachauer Moos“

An die Stadtgrenze schließen die Erholungsräume „Dachauer Hügelland (Donau-Isar-Hügelland) mit Glonntal“ im Nordwesten, „Nördliches Ampertal mit Herbertshäuser und Inhäuser Moos einschließlich Moosgebiete um Badersfeld und Riedmoos (nördliches Dachauer Moos)“ im Nordosten sowie „Südliches Ampertal“ im Südwesten an.

Entlang des durch Dachau verlaufenden Ampertals ist ein Landschaftsschutzgebiet festgesetzt, welches jedoch, durch die große Entfernung zum Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, keinen Einfluss auf die Planung hat.

2.2 Entwicklung aus dem FNP

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (Rechtsstand 12.06.2020) liegt das Plangebiet im besonderen Wohngebiet 0.2 (nord-westlicher Randbereich). Nördlich und westlich schließt sich das allgemeine Wohngebiet 1.16 an.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Dachau

2.3 Angrenzende Bebauungspläne

Angrenzend an das Planungsgebiet schließt sich der Bebauungsplan Nr. 114/01 „Augsburger / Krankenhaus- / Göschlstraße“ als 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 61/91 an.

Dieser sieht auf Flurstück 612/6 eine direkte Grenzbebauung an das zum Planungsgebiet gehörige Flurstück 612/4 mit einer Geschossigkeit von III+D (Dach darf als Vollgeschoss ausgebaut werden) sowie einer Satteldachausbildung (DN 20 - 45 Grad) vor.

Des Weiteren ist eine Grenzbebauung an das zum Planungsgebiet gehörige Flurstück 612/2 vorgesehen. Auch hier beläuft sich die Geschossigkeit auf III+D (Dach darf als Vollgeschoss ausgebaut werden) sowie die Vorgabe eines Satteldaches mit DN 20 – 45 Grad.

Als Art der baulichen Nutzung ist im gesamten Bebauungsplan ebenfalls ein besonderes Wohngebiet festgesetzt.

2.4 Verkehrsentwicklungsplan

Durch das Planungsvorhaben ist mit einem Neuverkehr von ca. 150 Kfz-Fahrten/24h zu rechnen (Spitzenstunde morgens ca. 25 Kfz-Fahrten/h und Spitzenstunde abends ca. 15 Kfz-Fahrten/h).

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde das aktuelle und künftige Stellplatzangebot mit dem Ergebnis geprüft, dass das künftige Angebot ausreicht. Auf kürzere Hol- und Bringzeiten am Nachmittag sollte zusätzlich der Kindergarten hinwirken, ggfs. ergänzt um eine Kurzparkregelung von 5 min.

Nachmittags sind zeitweise größere Rückstaulängen in der Mittermayerstraße zu erwarten.

Der Knotenpunkt Krankenhausstraße / Zu- und Ausfahrt Tiefgarage erreicht eine sehr gute Qualität des Verkehrsablaufs.

Bei vorhandenem Busverkehr ist grundsätzlich eine Warteposition für einfahrende Kfz-Verkehr auf dem Privatgrund nachzuweisen, da andernfalls ein links in die TG einfahrendes (aber auf den Ausfahrenden wartendes Fahrzeug) sehr schnell einen Rückstau in den Knoten erwarten lässt. Diese Warteposition befindet sich im vorliegenden Fall auf dem Grundstück des Maßnahmenträgers.

Um solche Begegnungsfälle zu reduzieren, ist eine Signalisierung der TG-Rampe erforderlich, in dessen Betriebskonzept der Signalgeber an der Einfahrt der Tiefgarage immer auf "DUNKEL" zu schalten ist. In der Tiefgarage ist der Signalgeber immer "DAUERROT" geschaltet. Erst bei Aktivierung in der Tiefgarage zur Ausfahrt zeigt der Signalgeber an der Einfahrt "ROT". Dieses Rotsignal für Kfz-Fahrer ist gut sichtbar von Straße anbringen, damit der Kfz-Fahrer rechtzeitig erkennt, dass die Warteposition angefahren werden muss.

3 Ziele des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht zur Vergrößerung der im Bestandsgebäude bereits ansässigen Kindertagesstätte („Little Footprints“). Um der in den letzten Jahren erheblich gestiegenen Nachfrage an Kinderbetreuungsplätzen in der Stadt Dachau und Umgebung gerecht zu werden, bedarf diese eine deutliche Erweiterung ihrer Betreuungskapazitäten. Daraus resultiert, ein ebenfalls deutlich gesteigerter Nutz- sowie Freiflächenbedarf. Durch die Vergrößerung der Kindertagesstätte wird den Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere von Familien, nachgekommen.

Ferner soll in diesem Zuge als Maßnahme der Innenentwicklung eine behutsame Nachverdichtung erfolgen und das Ortsbild aufgewertet werden, sowie der bestehende Bebauungsplan Nr. 61/91 im Bereich des Flurstückes 612/2 (Teilgebiet WB 1) an die im Bestand vorhandene Bebauung angepasst werden.

Das Vorhaben umfasst die Revitalisierung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses (Teilgebiet WB 1) an der Augsburgers Straße 38 mit Ausbau der ungenutzten Dachspeicher zu zwei neuen Wohneinheiten und Umnutzung von Teilen der Gewerbeeinheiten im 1. Obergeschoss zu Wohnraum sowie die Errichtung eines neuen Wohn- und Geschäftshauses (Teilgebiet WB 2) anstelle des leerstehenden Gewerbebaues mit angeschlossener Halle.

Durch den Umzug der Kindertagesstätte aus dem Bestandsgebäude Augsburgers Straße 38 (Teilgebiet WB 1) in den geplanten Neubau (Teilgebiet WB 2), wird eine Umstrukturierung und Umnutzung der Flächen im Bestandsgebäude erforderlich.

Das bereits seit längerer Zeit leerstehende Gewerbegebäude mit Halle im Teilgebiet WB 2 (Flurstück 612/4), soll insgesamt einer neuen Bebauung zugeführt werden, um zum einen den Flächenbedarf der Kindertagesstätte zu decken und zum anderen die städtebauliche Situation aufzuwerten.

Das Erdgeschoss im Teilgebiet WB 2 sowie die angrenzende Freifläche im westlichen Bereich der Bebauung ist für die Nutzung der Kindertageseinrichtung vorgesehen. In den

oberen Geschossen entstehen 18 neue Wohnungen. Die bestehende Tiefgarage wird im Zuge des Neubaus erweitert (28 Tiefgaragenstellplätze insgesamt).

Da zur Realisierung der Bauvorhaben mehrere Befreiungen erforderlich wären, die die Grundzüge der Planung betreffen (GRZ und Baugrenzen), soll mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Grundlage, mittels dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag, die bauplanungsrechtliche Umsetzung des Bauvorhabens geschaffen werden.

4 Beschreibung des Planungsgebiets

4.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 3.147 qm. Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Rand der historischen Dachauer Altstadt und ist Teil eines Gevierts, welches von der Göschlstraße im Norden, der Krankenhausstraße im Osten, der Augsburgers Straße im Süden und der Indersdorfer Straße im Westen begrenzt wird.

4.2 Bisherige Nutzung und Bebauung

Das Eckgrundstück 612/2 (Teilgebiet WB 1) ist mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut, welches aus einem zur Augsburgers Straße hin orientierten Hauptgebäude mit anschließendem Querbau besteht. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss befinden sich aktuell gewerbliche Nutzungen (Ladenfläche, Musikschule, Kindertagesstätte, Praxisfläche). In den Obergeschossen sind Wohneinheiten und nicht genutzte Dachspeicher angesiedelt. Im Zuge der Revitalisierung sollen die Gewerbeflächen im Obergeschoss verringert und zu Wohnraum umfunktioniert werden. Ebenfalls sollen die Dachspeicher zu Wohnraum ausgebaut werden. Das Gebäude bleibt in seiner Kubatur unverändert. Das Gebäude ist vollständig mit einer Tiefgarage unterkellert.

Auf dem Grundstück 612/4 (Teilgebiet WB 2) entlang der Krankenhausstraße, befindet sich im Bestand ein leerstehendes Verwaltungsgebäude sowie angrenzend eine ehemalige KFZ-Werkstatthalle mit bestehender Tiefgarage. Die Planung sieht einen Abriss des Gebäudes und der Halle vor, um durch einen Neubau den Anforderungen der Wohnnutzung und dem erhöhten Flächenbedarf der Kindertagesstätte gerecht zu werden. Die Bestandstiefgarage in diesem Bereich wird rückgebaut und vergrößert wiedererrichtet.

Im Plangebiet sollen sich künftig gewerbliche Nutzungen, die sich gemäß § 4a BauNVO (besondere Wohngebiete) einfügen, ansiedeln können.

Im Geltungsbereich mit 3.147 qm werden als Baufläche 1.367 qm und als Verkehrsflächen 1.780 qm realisiert.

4.3 Umgebung

Die Grundstücke des Geltungsbereiches liegen zentral an einer der Hauptverkehrsadern der Stadt Dachau (Augsburgers Straße / Mittermayerstraße). Die nördliche Zufahrt zum historischen Altstadt kern schließt sich unmittelbar an den Geltungsbereich an. Die Krankenhausstraße bildet die zentrale Zufahrtsstraße zum Klinikum Dachau. Entlang der Augsburgers Straße / Mittermayerstraße findet sich eine größtenteils geschlossene, mehrgeschossige Bauweise mit Wohn- und

Gewerbenutzung. Die Bereiche um die Krankenhausstraße sind von offener Wohnbebauung geprägt.

Das unmittelbare Geviert des Geltungsbereiches (Augsburger Straße, Krankenhausstraße, Göschlstraße, Indersdorfer Straße) ist aktuell mit einem Doppelhaus an der Göschlstraße und einem denkmalgeschützten Gebäude an der Augsburgener Straße bebaut. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich der Planung besteht der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 114/01. Dieser setzt ein besonderes Wohngebiet für den gesamten Geltungsbereich fest. Alle umliegenden Grundstücke werden laut Flächennutzungsplan als besondere Wohngebiete dargestellt, wodurch sich keine nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen durch beispielsweise Immissionen der zulässigen Gewerbeflächen ergeben.

In dem Geviert entsprechen alle vorhandenen Nutzungen in der Typisierung nach BauNVO einem besonderen Wohngebiet bzw. einer geringeren Immissionsschutz-Rangfolge.

4.4 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich ist durch die Krankenhausstraße und Augsburgener Straße gesichert. Beide Straßen sind für den örtlichen Verkehr ausreichend dimensioniert.

Neben den Stellplätzen in den Tiefgaragen sind auch vier oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück 612/2 zulässig. Die dafür zulässigen Flächen entlang der Zufahrt zur Tiefgarage sind in der Planzeichnung dargestellt. Diese Flächen werden bereits im Bestand als Stellplätze genutzt und sind aufgrund der beengten Parksituation in der Krankenhausstraße, auch zukünftig, vor allem für den Bring- und Holverkehr der Kindertageseinrichtung zwingend nötig.

Östlich vom geplanten Neubau (Teilgebiet WB 2) ist auf dem Grundstück 612/4 ein privater Fußweg mit Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit vorgesehen. Parallel zu diesem Gehweg verläuft zukünftig entlang des Bauvorhabens ein Radschutzstreifen auf öffentlicher Verkehrsfläche.

Die Grundstücke sind voll erschlossen. Die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadt Dachau bzw. Stadtwerke Dachau. Die Müllentsorgung erfolgt zentral über die kommunale Abfallwirtschaft.

4.5 Boden und Wasserverhältnisse

Der Boden setzt sich im Wesentlichen aus Tonen, Mergeln, Sanden und Kiesen zusammen, die in unregelmäßigen Wechsellagen über- und nebeneinander lagern. Die Schichten stellen den Abtragungsschutt der in der Tertiärzeit entstandenen Alpen dar.

Im tertiären Hügelland ist die Grundwasserführung an Sand- und Kieshorizonte gebunden. Der Grundwasserstand liegt bei 479,1m ü.NN. an.

4.6 Flora und Fauna

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine amtlich erfassten Biotopflächen. Weder im Vorhabengebiet noch in seinem näheren Umfeld sind Schutzgebiete des Natura 2000 Schutzgebietsnetzes vorhanden.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb naturschutzfachlicher Schwerpunktgebiete gemäß des Arten- und Biotopschutzprogramms. Nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

4.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Denkmäler oder Bodendenkmäler. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-1-7734-0140 (Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der nördlichen Markterweiterung); Westlich das Einzeldenkmal D-1-74-115-18 (sog. Seidl-Haus, 1824).

Das Vorhaben beeinträchtigt die Denkmäler in der Umgebung nicht, da sich gegenüber dem Bestand keine wesentlichen Veränderungen im Erscheinungsbild ergeben. Die festgesetzten, örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Außengestaltung stellen dies für die geplante Neubebauung des Flurstücks 612/4 sicher.

4.8 Altlasten

Im Zuge der Geländearbeiten wurden lokal künstlich aufgefüllte Böden im Bereich der Hinterfüllungen des Bestandsgebäudes im Teilgebiet WB 2 festgestellt. Diese werden im Zuge der Neuerrichtung der Tiefgarage beseitigt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

5 Planungskonzeption

5.1 Städtebauliche Konzeption

Städtebaulich werden die Baukörper an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 114/01 angepasst. Als Nutzung sind Geschosswohnungsbau in den oberen Geschossen und Gewerbeflächen im Erdgeschoss vorgesehen. Da sowohl nördlich als auch südwestlich des Geltungsbereichs, jeweils Baulinien des Bebauungsplans Nr. 114/01 angrenzen einen direkten Anbau an die Grundstücksgrenze erfordern, wird so ein homogenes Ortsbild sichergestellt, welches die Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans 61/91 nicht in sinnvoller Weise zuließen. Die Dachformen (Satteldach) und Baukörpergrößen der Hauptgebäude, korrespondieren mit der bestehenden Bebauung bzw. der nach dem benachbarten Bebauungsplan möglichen Bebauung. Die Erschließung der erforderlichen Tiefgaragen und Stellplätze erfolgt weiterhin über die östlich der geplanten Bebauung gelegene Krankenhausstraße. Auf der Westseite der geplanten Bebauung ist ein privater Kinderspielbereich vorgesehen.

Mit der Neugestaltung des Teilgebietes WB 2, soll ein angemessener Rahmen für den Flächenmehrbedarf der Kindertageseinrichtung geschaffen, eine sinnvolle und gestalterisch ansprechende Lösung für die Situierung notwendiger Funktionselemente gefunden sowie eine landschaftliche Einbindung der Anlage in das Bestandsgelände erreicht werden. Die eingeschossigen Anbauten an der Westseite

des Baukörpers tragen dem gesteigerten Flächenbedarf der Kindertagesstätte Rechnung, welche eine deutliche Ausweitung ihrer Betreuungsplätze anstrebt. Die Mischnutzung mit Wohneinheiten in den Obergeschossen fördert zusammen mit der bestehenden Wohnbebauung eine behutsame und beruhigende Nachverdichtung.

Das Bestandsgebäude des Flurstücks 612/2 (Teilgebiet WB 1) wird grundsätzlich in seiner Kubatur und Nutzung beibehalten. Der eingeschossige Anbau zur Augsburgers Straße wird, bei gleichbleibender Kubatur, neu errichtet. Die bisher ungenutzten Dachspeicher werden zu zwei Wohneinheiten ausgebaut. Außerdem findet eine Umnutzung von Teilen der Gewerbeflächen im 1.OG zu Wohnraum statt.

Notwendige Stellplätze werden durch die Erweiterung der bestehenden Tiefgarage im Teilgebiet WB 2 auf dem Grundstück 612/4 sichergestellt. Die Tiefgarage im Teilgebiet WB 1 bleibt im Bestand erhalten. Die bestehende Tiefgarage im Teilgebiet WB 2, wird analog der Tiefgarage im Teilgebiet WB 1 an den Grundstücksgrenzen entlang erweitert. Die bestehende, gemeinsame Zufahrt zu beiden Tiefgaragenteilen bleibt weiterhin bestehen.

Im Sinne einer nachhaltigen Bauweise werden die Obergeschosse in Holzbauweise errichtet und die Fassade insgesamt, bis auf wenige gestalterische Elemente, als Holzfassade ausgeführt. Beim Neubau im Teilgebiet WB 2 soll der KfW Standard 55 erreicht werden.

5.2 Grünordnung

Die Maxime lautet, trotz der baulichen Verdichtung, Qualität, Funktionalität und Nutzbarkeit der zukünftigen Freiflächen nachhaltig zu verbessern.

Das zusätzliche Bauvolumen des Neubaus wird die räumliche Situation im Anwohner-Spielhof nachhaltig verändern, da sich daran künftig eine begrünte Außenanlage des Kindergartens anschließen wird. Die Grundrissorganisation des neuen Baukörpers erlaubt über dem neuen Gruppen- und Mehrzweckraum der Kita für die Wohnnutzung im 1. OG jeweils die Anordnung eines Dachgartens mit extensiver Dachbegrünung (z.B. sog. „Naturdach“) in Kombination mit einer Dachterrasse.

Durch den Abbruch des bestehenden Hallenbaukörpers bei gleichzeitigem Abrücken des künftigen Neubaus, zurückversetzt von der Krankenhausstraße, lässt sich dort zudem ein Gehweg verwirklichen. Dieser Gehweg befindet sich auf privater Freifläche, ist aber mit einem öffentlich gewidmeten Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Dachau und der Allgemeinheit vorgesehen. Mit eindeutiger Adressbildung fungiert künftig der aktuelle Eingangsbereich als „Scharnier“ zwischen dem bestehenden und dem neugeplanten Gebäudekörper. Die zusätzlichen Eingänge an der Krankenhausstraße (Kita) und der Augsburgers Straße (Ladenfläche, 1, 2 und 3) dienen ausschließlich der Zugänglichkeit der dortigen Nutzung.

Private zu begründende Flächen

Um eine naturfremde und nicht ortsbildgerechte Ausprägung der privaten Freiflächen (insbesondere Außenanlage des Kindergartens) zu vermeiden, sind Pflanzmaßnahmen auch auf der Tiefgarage vorzusehen. Bei der Artenauswahl sind die erhöhten Anforderungen hinsichtlich Stadtklimafestigkeit und Klimawandel-tauglichkeit zu beachten (z.B. Französischer Ahorn (*Acer monspessulanum*), Kupfer-Felsenbirne als Hochstamm (*Amelanchier lamarckii*)). Entlang der Augsburgers Straße (öffentlicher Grund) ist als Großbaum 1. Ordnung die Robinie (*Robinia pseudoacacia*) vorzusehen.

5.3 Vorbeugender Brandschutz

Der vorbeugende Brandschutz ist durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke gewährleistet. Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen erlauben hinsichtlich der Fahrbahnbreite und Kurvenkrümmungsradien eine ungehinderte Anfahrbarkeit von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen zur Personenrettung und Brandbekämpfung. Ein zusätzlicher Gefährdungsbereich zur bestehenden und zukünftigen Bebauung ist ebenfalls auszuschließen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen für die Bauwerke sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

6 Begründung der textlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als besonderes Wohngebiet wird aus der Darstellung WB im Flächennutzungsplan entwickelt. Die in der Umgebung und Geviert vorhandenen Nutzungen sind Großteils durch Wohnnutzungen mit Gewerbeanteilen (insbesondere im Erdgeschoss) geprägt. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandene Gebäude im Bereich Teilgebiet WB1, ist ebenfalls durch eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen gekennzeichnet.

Neben dem Ziel der Fortentwicklung der überwiegenden Wohnnutzung, der vorhandenen Umgebungsbebauung, lässt die Planung ebenfalls, auch wie bereits in der Vergangenheit vorhanden, eine gewerbliche Nutzung im Sinne des § 4a, Abs. 2 BauNVO im Teilgebiet WB 1 und WB 2 zu.

Dass ein Schutz gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet ist, ist in Ziff. 6.6 der Begründung dargestellt.

Zum Schutz des Gevierts werden Nutzungen im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2 und 3 BauNVO für das Teilgebiet im WB 1 und WB 2 ausgeschlossen.

Da in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Besondere Wohngebiete gem. § 4a BauNVO festgesetzt werden, ist gem. § 12 Abs. 3a BauGB festzusetzen, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen einerseits der Sicherstellung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und werden andererseits den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen gerecht. Angemessene Baukörpergrößen/-formen und Höhenentwicklungen sind Gegenstand der Planung.

Die zulässige Höhenentwicklung greift die vorhandene Bebauung der Umgebung auf und fügt sich in das vorherrschende Ortsbild ein.

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse und die zulässige Wandhöhe für den Hauptbaukörper stellen sicher, dass sich die künftigen Gebäudestrukturen in ihrer Höhenentwicklung städtebaulich in die Umgebung und die potenzielle Nachbarbebauung nach gültigem Bebauungsplan Nr. 114/01 einordnen. Die zulässige Wandhöhe im Teilgebiet WB 2 ergibt sich durch die angestrebte

Holzbauweise sowie energetische Vorgaben zur Erreichung des KfW 55 – Standards. Die Wandhöhe der eingeschossigen Anbauten des Teilgebiet WB 2 bemisst sich an den Raumbedürfnissen künftiger Nutzungen.

6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden eng gehalten, da der Planung ein konkretes Vorhaben zugrunde liegt, welches eine homogene Fortführung der Bestands- sowie Umgebungsbebauung darstellt. Sie orientieren sich größtenteils an den Vorgaben des bisher gültigen Bebauungsplans und berücksichtigen die nachbarschaftlichen Belange der Belüftung und Belichtung, ohne erkennbare Beeinträchtigung.

Die Baulinien an der nördlichen sowie südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches greifen die Baulinien und städtebaulichen Strukturen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 114/01 auf, um Baulücken zu vermeiden. Die zulässigen untergeordneten Bauteile stören hierbei das Ziel der Sicherung der Straßenfluchten nicht.

Tiefgaragen sind in der dafür festgesetzten Fläche teilweise bis zur Grundstücksgrenze zu errichten, um dem Stellplatzbedarf des Neubaus gerecht zu werden und einen sauberen Anschluss an die im Bestand vorhandene Tiefgarage herzustellen. Die bestehende Tiefgarage im Teilgebiet WB 2 reicht im Bestand bereits bis zu den Grundstücksgrenzen. Zudem werden die hier bereits verorteten Lüftungsöffnungen im Neubau wiederaufgenommen, um hier einer möglichst immissionsfreien sowie natürlichen Belüftung Rechnung zu tragen.

Oberirdische Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. So wird ein reibungsloser Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte gewährleistet, ohne die ohnehin schon beengte Parkplatzsituation entlang der Krankenhausstraße weiter zu belasten.

Aus der beengten Straßensituation und dem zusätzlich geplanten Radweg entlang die östliche Grundstücksgrenze, ist es erforderlich, den notwendigen Gehweg auf Privatgrund des Vorhabenträgers anzulegen. Hierfür ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt und der Allgemeinheit dinglich zu sichern, ferner ist der Widmung dieser Fläche als öffentliche Verkehrsfläche im Durchführungsvertrag zuzustimmen.

6.4 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern die Qualität von Baumpflanzungen sowie der Grünausstattung des Planungsgebiets.

Um bei den privaten zu begrünenden Flächen eine naturfremde und nicht ortsbildgerechte Ausprägung der privaten Freiflächen (insbesondere Außenanlage des Kindergartens) zu vermeiden, sind Pflanzmaßnahmen auch auf der Tiefgarage vorgesehen.

Die für die öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Augsburgers Straße vorgesehene Pflanzung von zwei Bäumen stärkt künftig im Zusammenspiel mit den beiden Bestandsbäumen auf der gegenüber liegender Straßenseite die Grünausstattung in diesem Bereich, der bislang kaum über eine nennenswerte Begrünung verfügt.

Die Baumartenwahl ist grundsätzlich auf die erhöhten Anforderungen hinsichtlich Stadtklimafestigkeit und Klimawandeltauglichkeit ausgelegt.

6.5 Abstandsflächen

Um eine homogene Bebauung in Verbindung mit dem Bestandsgebäude sowie dem Geviert zu gewährleisten, kommen die festgesetzten Wandhöhen und Dachneigungen zum Tragen. Zur Sicherstellung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 2 BayBO werden die Abstandsflächentiefen auf Grundlage des § 9 Abs. 1, Satz 2 a BauGB entlang der östlichen Grundstücksgrenzen zur Krankenhausstraße im Teilgebiet WB 1 und WB 2 auf 0,70 H, jedoch mindestens 3 m festgesetzt. In allen anderen Fällen, mit Ausnahme der Bereiche mit festgesetzten Bauliniengelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO in Verbindung der gültigen Abstandsflächensatzung der Großen Kreisstadt Dachau mit 0,8H.

Die geringfügige Abweichung gegenüber den Bestimmungen der gültigen Abstandsflächensatzung Große Kreisstadt Dachau vom 21.01.2021 ist mithin aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, da die Planung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, insbesondere der damit verbundenen Straßenraumbildung als Fortentwicklung der unmittelbaren Umgebung dient. Ferner bleibt zwischen dem Neubau im Teilgebiet WB 2 und der gegenüberliegenden Bebauung Krankenhausstraße ein Abstand von ca. 15,10 m sowie dem Bestand Teilgebiet WB 1 und der gegenüberliegenden Bebauung Krankenhausstraße ein Abstand von ca. 14,30 m, die als ausreichend in Bezug auf den Schutzzweck des Art. 6 BayBO gesehen werden.

Die Festsetzung einer Baulinie für die zukünftige Bebauung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze im WB 2, ist aufgrund der geschlossenen Bebauung entlang der Krankenhausstraße und Augsburgers Straße städtebaulich erforderlich. Um somit den städtebaulichen Gesamtcharakter des Quartiers im Bereich der Krankenhausstraße und Augsburgers Straße gerecht zu werden.

Mit der Besonnungsstudie von Skvadrat Architekten vom 16.02.2022 (Anlage 07) wurde der Nachweis erbracht, dass der eingeschossige Baukörper entlang der nördlichen Grundstücksgrenze keine wesentlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf die zukünftige Bebauung / Baukörper zum nördlichen Nachgrundstück hat. D.h. der eingeschossige Baukörper bildet keinen wesentlichen Schattenwurf für die zukünftige westliche Fassade im Bereich der Erdgeschosszone des nördlichen Nachgrundstückes. Außerdem werden mit dem Rückbau der Grenzbebauung / des Bestandsobjektes (Unterstellfläche / Carport Höhe 5,60 m) im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessert. Durch einen Rückbau des Bestandsobjektes, kann die Verschattung der zukünftigen Bebauung / Westfassade im Bereich der Erdgeschosszone auf dem nördlichen Nachbargrundstück wesentlich reduziert werden. Zudem spricht sich der Aspekt der Grenzbebauung im Bereich des I-geschossigen Baukörpers für den nördlichen Nachbarn positiv aus, da sich die Bebauung als Sichtschutzriegel und Schallschutzriegel schützend vor die unmittelbare KITA- Freifläche zum nördlichen Nachbargrundstück stellt.

Die Festsetzung der Baulinie für die Tiefgarage mit einer maximalen Höhenbegrenzung im WB 1 (2,50 m = max. 486,0 üNN) und WB 2 (1,70 m = max. 485,0 üNN zzgl. der Höhe der Umwehrung) entlang der westlichen Grundstücksgrenze sowie in einem Teilbereich des WB 2 an der nördlichen Grundstücksgrenze, ist aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes / Geländesprungs zwischen dem Grundstück des Maßnahmenträgers Flur-Nr. 612/2, 612/4 und dem Nachbargrundstück Flur Nr. 612 erforderlich. Der natürliche Geländeverlauf / Geländesprung, beträgt zwischen dem Grundstück des Vorhabenträgers Flur Nr. 612/2, 612/4 und dem Nachbargrundstück Flur Nr. 612 im Mittel 1,70 m von OK

Geländeverlauf zu OK Geländeverlauf (Höhe Gelände des Vorhabenträger max: 485,00 üNN zzgl. der Höhe der Umwehrung und Höhe Nachbar max: 483,30 üNN).

Aufgrund des natürlichen Versprungs der Höhe im Gelände ragt die Außenwand der bestehenden Tiefgarage im WB 1 im Mittel 2,50 m = max: 486,0 üNN und die Außenwand der neuen Tiefgarage im WB 2 im Mittel 1,70 m = max: 485,0 üNN zzgl. der Höhe der Umwehrung über die natürliche Geländeoberkante Flur Nr. 612 hinaus. Die bestehende Außenwand der Tiefgarage und Lagerhalle im WB 2 ragt im Mittel 6,50 m über die natürliche Geländeoberkante Flur Nr. 612 hinaus.

Mit der Sanierung im WB 1 und dem Neubau im WB 2 wird die Höhe der bestehenden Außenwand an der wesentlichen Grundstücksgrenze im WB 2 um 4,80 m reduziert und im WB 1 bleibt die bestehende Bebauung mit ihrer bestehenden Kubatur / Außenwand erhalten.

Die Oberkante der Tiefgaragenaußenwand wird auf eine maximale Höhe im WB 1 von max. 486,00 üNN und im WB 2 von max. 485,00 üNN zzgl. der Höhe der Umwehrung mit der Festsetzung der Baulinie fixiert.

Mit dem Rückbau des Bestandsobjektes und einem Neubau im WB 2 (Höhe Grenzbebauung Bestandsobjekt WB 2 6,50 m), verbessern sich die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Ansichtssituation für das Nachbargrundstück Flur Nr. 612 wesentlich, vor allem im Hinblick auf eine mögliche Neubebauung des Nachbargrundstücks Flur Nr. 612 im Zuge des bestehenden Bebauungsplan 114/01.

Die zukünftige Oberkante der Tiefgaragenaußenwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze im WB 2, nimmt die Oberkante des natürlichen Geländeverlaufs der Flur Nr. 612/4, 612/2 des Maßnahmenträgers und dem nördlichen Nachbarn Flur Nr. 612/6 sowie den öffentlichen Flächen (Gehweg) auf.

Als weitere Kompensation für eine nachhaltigere Ansicht der Außenwand und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wird eine Begrünung der Tiefgaragenaußenwand mittels einer Bepflanzung erfolgen. Sodass in Zukunft eine grüne Ansichtsfläche der Tiefgaragenaußenwand im Bereich des Neubaus WB 2 zu erleben ist. Welche eine weitere Verbesserung für den westlichen Nachbarn mit sich bringt.

In die Außenwand der Tiefgarage werden keine Lüftungsöffnungen zum westlichen Nachbarn erstellt, die Entlüftung der Tiefgarage erfolgt maschinell über Dach.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der geschützten nachbarlichen Belange ist somit nicht erkennbar.

6.6 Immissionsschutz

Auch nach Verwirklichung der Planungsvorhaben werden vor allem die von der Augsburgers Straße, Mittermeyerstraße und auch der Krankenhausstraße ausgehenden Geräusche nennenswert zur Verkehrslärmbelastung des Planungsgebietes beitragen. Die Beurteilungspegel an den der Augsburgers Straße zugewandten Fassaden betragen Tags bis zu 75 dB(A), nachts bis zu 63 dB(A).

Demnach werden die maßgeblichen Orientierungswerte für ein besonderes Wohngebiet (WB) für Verkehrslärmeinwirkung nach DIN 18005, (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) an der der Augsburgers Straße zugewandten Fassade um bis zu 15 dB(A) tags und bis zu 18 dB(A) nachts überschritten.

Auf die Anordnung von Schallschutzwänden entlang der Straßen soll verzichtet werden, da eine Schallschutzwand gestalterisch und unter Beachtung von stadtbildprägenden Gründen am Rande der Dachauer Altstadt städtebaulich nicht vertretbar ist.

Als prinzipielle passive Schallschutzmaßnahme sollte auf die Überschreitung der Orientierungswerte durch eine geeignete Grundrissorientierung reagiert werden. Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sollen auf die vom Verkehrslärm abgewandte Hausfassade hin orientiert werden. Dies ist ohne Anschlussbebauung B-Plan 114/01 nicht möglich.

Durch die Festsetzungen zu baulichen Maßnahmen an den einzelnen Fassaden wird sichergestellt, dass

- in Bereichen mit Überschreitung der Schwellwerte für Gesundheitsgefahr (70/60 dB(A) tags/nachts) auch beim Öffnen von Fenstern durch die baulichen Maßnahmen ein Innenpegel in Aufenthaltsräumen von 40 dB(A) tags /30 dB(A) nachts sichergestellt wird. Dies betrifft insbesondere die Fassaden an der Augsburgers Straße und die direkt angrenzende Fassade in der Krankenhausstraße mit wesentlicher Schallbelastung aus der Augsburgers- und Mittermayers Straße.
- in Bereichen mit Überschreitung der Grenzwerte für Gesundheitsgefahr (64/54 dB(A) tags/nachts) auch beim Öffnen von einem Fenstern durch die baulichen Maßnahmen ein Innenpegel in Aufenthaltsräumen von 40 dB(A) tags /30 dB(A) nachts sichergestellt wird. Dies betrifft insbesondere die sonstigen Fassaden an der Krankenhausstraße.

Grundsätzlich muss die Ruhe im Wohnungsinnen in den schutzbedürftigen Räumen durch eine ausreichende Schalldämmung der Wohnungsaußenbauteile, insbesondere der Fenster, sichergestellt werden.

Da eine lärmabgewandte Orientierung der Aufenthaltsräume nicht möglich ist, sind die notwendigen Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109-1 für alle Fassaden festgesetzt.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse müssen alle Schlaf- und Kinderzimmer, die nicht an der Fassade zur Augsburgers Straße sowie an den Fassaden zu Krankenhausstraße liegen, über eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung gelüftet werden. Diese schallgedämmten Lüftungseinrichtungen müssen bei der Ermittlung des resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes ebenso berücksichtigt werden.

Im Bereich der Freispielfläche auf der Ostseite der Bebauung kann eine schalltechnisch ideale Situation, wie mit der Anschlussbebauung B-Plan 114/01, durch vorstellbare Maßnahmen wie Lärmschutzwände nicht geschaffen werden.

Wirksame Lärmschutzwände (2 m) sind städtebaulich und nutzungstechnisch (Einmauerungseffekt) nicht darstellbar. Mit bereits festgesetzten Maßnahmen ist sichergestellt, dass Pegelbereiche vorliegen, die nach allg. Rechtsauffassung gesunde Wohnverhältnisse nicht ausschließen (Grenzwerte für Mischgebiete). Eine Gesundheitsgefährdung auch bei längerem Aufenthalt ist nicht zu erwarten. Sollte die Anschlussbebauung B-Plan 114/01 realisiert werden, sind ideale Verhältnisse zu erwarten.

Die Schallabstrahlung von zulässigen Gewerbebetrieben nach Außen ist zu begrenzen. Um dem besonderen Charakter des Gebietes nachzukommen, dürfen die zulässigen Immissionsrichtwerte für Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden Tags einem Wert von $L_r = 60$ dB(A) (für Dorf-, Kern-, und Mischgebiete gem. 6.1d TA Lärm) und nachts einen Wert von $L_r = 40$ dB(A) (für Allgemeine Wohngebiete gem. TA Lärm 6.1 e) unter Berücksichtigung einer etwaigen Vorbelastung nicht überschritten werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Richtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die zukünftigen Gewerbebetriebe haben sich in den Gebietscharakter der bestehenden angrenzenden und umliegenden Bebauung gemäß § 4a BauNVO (Besondere Wohngebiete) einzufügen. Die Einfahrt der Tiefgaragenrampe ist bereits mit einer Überdachung ausgeführt.

7 Begründung der örtlichen Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Zur Umsetzung der städtebaulichen und gestalterischen Ziele werden Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 BayBO)

Die Dachgestaltung als symmetrisches Satteldach des WB 1 und WB 2 greift den Bestand sowie die allgemein vorherrschende Ortsbildgestalt auf, welche durch symmetrische Sattel- und Walmdächer geprägt ist. Die Ausprägung als Satteldach führt die aus den nördlich und südwestlich anschließenden möglichen Dachformen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 114/01 harmonisch fort.

Dachgauben mit einer max. Gesamtbreite von 2,00 m werden ebenfalls entsprechend der in der Umgebung vorhandenen Bebauung zugelassen und dienen der ausgewogenen Belichtung der Dachgeschosswohnungen.

Als Beitrag zum gesunden Wohnklima werden diesen Wohnungen zudem über Dacheinschnitte, die Möglichkeit eines zugeordneten Freisitzes zugesichert.

Dachflächenfenster mit den max. Abmessungen von 1,00 m Breite und 1,50 m Höhe in zweiter Reihe sind für die Belichtung der Wohnräume in der zweiten Dachgeschossebene erforderlich.

Der Einsatz von Solaranlagen (Kollektoren, Photovoltaik-Anlagen) stellt eine nachhaltige, umweltverträgliche Energienutzung dar und schont die Ressourcen endlicher Energieträger.

Die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung orientieren sich an der in der Umgebung vorhandenen Bebauung.

Zum Schutz vor Vandalismus und zur Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes der Gebäude sind Müll- und Wertstoffsammelbehältnisse bevorzugt in Gebäude zu integrieren.

Einfriedungen kommen lediglich entlang der westlichen Grundstücksgrenze als Abgrenzung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung sowie dem öffentlichen Spielplatz zum Tragen. Diese müssen ein Durchschlüpfen und Überklettern durch Kinder verhindern und sind mit einer Höhe von bis zu 1,50 m zulässig.

Aufgrund der baulichen Gegebenheiten der Tiefgarage können für die Gewerbeeinheiten im Bestand, auch vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Stellplätze abgelöst werden. Mit aktuellem Planungsstand und den entsprechenden Bedarfen je Nutzung ergeben sich die der folgenden Tabelle zu entnehmendem Bedarf, die vorhandenen Stellplätze sowie die Anzahl abzulösender Stellplätze:

	Stellplatzbedarf Wohnen	Stellplatzbedarf Gewerbe	Summe
WB 1	14	10	24
WB 2	20	6	26
Summe	34	16	50

	STP TG	STP oberirdisch	Summe
WB 1	10	4	14
WB 2	28	0	28
Summe	38	4	42

		STP Ablöse	8
--	--	-------------------	----------

Tabelle Ermittlung Stellplatzbedarf, vorhandene Stellplätze und Stellplatzablöse

8 Baudenkmal

8.1 Fassaden und Dachgestaltung im WB 1

Auf dem Nachbargrundstück Flur NR. 612 befindet sich ein Baudenkmal (mit Nummer D-1-74-115-18 und Listentext: Sog. Seidl-Haus, Walmdachbau mit Gesimsgliederung, 1824 errichtet), welches als Baudenkmal ausgewiesen ist.

Somit ist für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in dessen Nähebereich im Teilgebiet WB 1, die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG einzuhalten. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich WB 1 betroffen sind, zu beteiligen.

9 Natur- und Umweltschutz

9.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Die seit dem 01.01.2001 auch in Bayern geltende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 8 a BNatSchG) ist bei Vorhaben im Innenbereich (§ 8 a, Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) verpflichtend anzuwenden, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Bei dem vorliegenden Bebauungsplangebiet liegt bereits ein rechtverbindlicher Bebauungsplan (Beschluss vom 02.11.1993) vor. Durch die geänderte Planung ergibt sich keine deutliche Eingriffsmehrung. Somit ergibt sich auch kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Artenschutz:

Bei den Artengruppen Pflanzen, Säugetiere (außer Fledermäuse), Reptilien, Amphibien, Insekten und Weichtiere waren bereits vorab Vorkommen planungsrelevanter Arten weitgehend auszuschließen. Dies bestätigte sich bei den Geländekontrollen. Bei den gezielten Untersuchungen ergaben sich hierzu keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Arten. Eine weitere Betrachtung dieser Arten(gruppen) war daher nicht notwendig.

Zur Feststellung von Fledermäusen und Vögeln erfolgten gezielte mehrmalige Untersuchungen. Hinsichtlich der Fledermäuse waren keine aktuell genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse im Eingriffsbereich feststellbar. Bei den Erfassungsgängen mit Bat- Detektoren konnten zwar regelmäßig Fledermäuse beim Jagdflug beobachtet werden, es ergaben sich aber keine Hinweise auf eine Nutzung als Quartier. Naturschutzfachlich bedeutsame Brutvogelarten, die in den Roten Listen oder den Vorwarnlisten aufgeführt oder streng geschützt sind und bei denen daher zunächst grundsätzlich eine Wirkungsempfindlichkeit gegenüber den Projektwirkungen zu unterstellen ist, wurden nicht festgestellt. Entsprechend eingestufte Vogelarten traten nur im Umfeld bzw. als gelegentliche Nahrungsgäste auf. Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen V1 (Zeiten für den Abbruch des Gebäudes von Mitte September bis Ende Februar) und V2 (Belassen von Gehölzen im Umfeld, d.h. keine Beanspruchung für Baustelleneinrichtungsflächen und Baustellenzufahrten) liegt kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vor. (vgl. „Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“, OHNES & SCHWAHN Landschaftsarchitekten vom 16.07.2021) Für den Fall, dass das Gebäude nicht im konfliktfreien Zeitraum von Mitte September bis Ende Februar (hier keine Kontrolle erforderlich) abgerissen werden kann, d.h. bei Gebäudeabbruch zu allen anderen Jahreszeiten soll unmittelbar vor dem Abriss eine rechtzeitige vorherige Kontrolle auf Besiedlung durch Fledermäuse von einer Fachperson vorab überprüft werden. Die Prüfung und das Ergebnis der Prüfung ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Da die Irritations- und Anlockwirkung vom Spektrum des Lichts und der Beleuchtungsstärke abhängig ist, sollte durch die Verwendung insektenfreundlicher, UV-armer Leuchtmittel sowie voll abgeschlossener Lampengehäuse und die Vermeidung von kaltweißem Licht, die Abschirmung der Lichtquelle nach oben und seitwärts, sowie durch die Reduktion der Lichtstärke eine deutlich geringere Insektenanlockwirkung und Beeinträchtigung von Insekten und Fledermäusen erreicht werden. Mit Inkrafttreten zum 1. August 2019 gelten für Lichtemissionen die neuen Vorschriften der Art. 11a BayNatSchG und Art. 9 BayImSchG (früher Art. 15 BayImSchG). Im bauplanungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung demnach bereits zu vermeiden. Weitere Informationen hierzu finden sich im Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV 2020).

9.2 Belange des Klimaschutzes

Der Neubau auf dem Flurstück 612/4 (WB 2) wird überwiegend in Holzbauweise ausgeführt. Tragende Bauteile wie Geschosdecken, Stützen, Wohnungstrennwände und Innenwände werden in Holzbauweise ausgeführt. Die Fassade wird mit einer hinterlüfteten Holzfassade ausgeführt.

Durch die Holzbauweise sowie das Erreichen des KfW 55 Standards werden die Ansprüche an ein energieeffizientes und ressourcenschonendes Bauen berücksichtigt und umgesetzt.

10 Erschließung des Baugebietes

10.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung für den Fahrverkehr erfolgt über die bestehende Infrastruktur.

10.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser durch die Stadtwerke Dachau ist gesichert. Die Abfallbeseitigung ist durch die kommunale Abfallwirtschaft gewährleistet.

11 Lufthygiene

Auch wenn keine Überschreitungen der Grenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39 BImSchV) bei der Messung in der Mittermayerstraße 32 in Dachau festgestellt wurden. Empfehlen wir bei Ausführung einer zentral ausgeführten mechanischen Gebäudebelüftung die Ansaugung auf der straßenabgewandten Seite auszuführen. Bei der Umsetzung einer dezentralen mechanischen Lüftungsanlage, erfolgt eine Ansaugung über die Außenwand unmittelbar zu den dienenden Räumen (Aufenthaltsräumen) und kann somit auch auf der straßenzugewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Was aufgrund der Bauart der Lüftungselemente (Filter und Schallschutzdämmung) sowie der Einhaltung der Grenzwerte der Verordnung Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39 BImSchV) zulässig ist.

12 Werbeanlagen

Mit der Umgestaltung des Bestandsgebäudes im WB1 sowie dem Neubau im WB2, soll mit der Vorgabe der Platzierung der Werbeanlagen ein gesamtgestalterisches Konzept für die Fassadengestaltung eingehalten werden.

13 Kosten

Die Kosten des Verfahrens übernimmt der Maßnahmenträger.

Aufgestellt am 13.10.2022

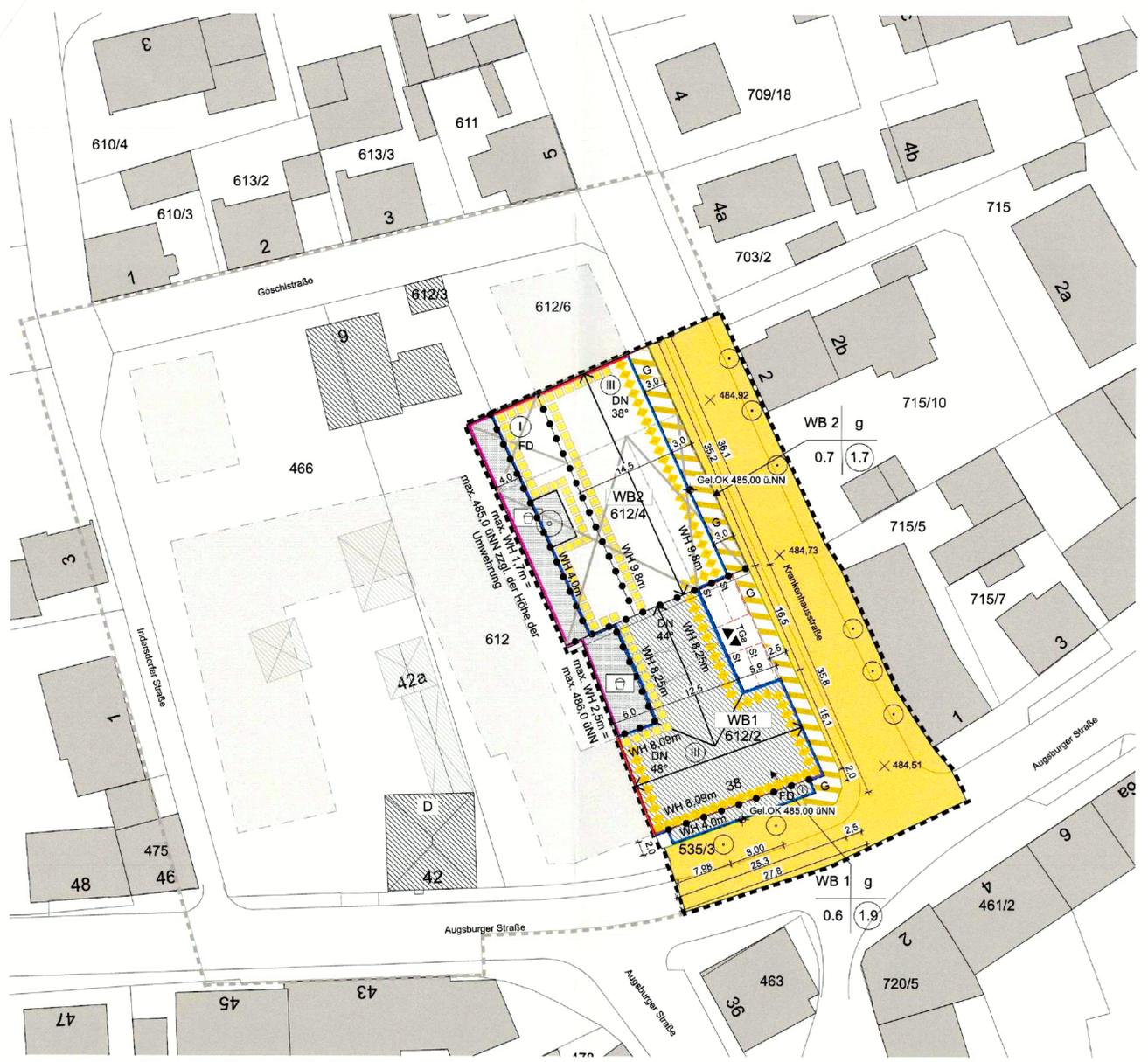
H2M Architekten + Stadtplaner

Anlagen:

Anlage 1 – Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 10.05.2022

Anlage 2 – Verkehrsgutachten vom 21.09.2021

- Anlage 3 – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 16.07.2021
- Anlage 4 – Geotechnische Gutachten vom 09.06.2021
- Anlage 5 – Immissionsgutachten vom 13.10.2022
- Anlage 6 – Besonnungsstudie Nachbargrundstück 612/6 vom 16.02.2022
- Anlage 7 – Natürliche Geländeverlauf vom 11.05.2022



FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nrn. 1 BauGB)

- 1.1.1 WB Besonderes Wohngebiet

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

(§9 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 5 BauGB, §§1, 16, 18 - 20 und 22 BauNVO)

- 1.2.1 0.7 Grundflächenzahl
- 1.2.2 1.7 Geschossflächenzahl
- 1.2.3 g geschlossene Bauweise
- 1.2.4 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. III)
- 1.2.5 DN 38° - 48° Dachneigung in Grad als Mindest- und Höchstmaß
- 1.2.6 FD Flachdach
SD Satteldach
- 1.2.7 WH max. zulässige Wandhöhe

1.3 Baulinien, Baugrenzen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)

- 1.3.1 Baulinie
- 1.3.2 Baugrenze
- 1.3.3 Baulinie für Westgrenze Tiefgarage

1.4 Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 1.4.1 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.4.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.4.3 Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt
- 1.4.4 TGa Fläche für Tiefgarage
- 1.4.5 St Fläche für Stellplatz
- 1.4.6 Private Grundstücksfläche, mit Geh- und Fahrrecht dinglich zu sichern zugunsten der Stadt und der Allgemeinheit
G Gehrecht

1.5 Grünordnung

(§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 1.5.1 private Grünflächen
- 1.5.2 privater Spielplatz
- 1.5.3 Baum zu pflanzen
- 1.5.4 Baum zu erhalten

1.6 Sonstige Festsetzungen

- 1.6.1 Lärmpegelbereich VI (80dB) gem. DIN 4109
- 1.6.2 Lärmpegelbereich V (75dB) gem. DIN 4109
- 1.6.3 Lärmpegelbereich IV (70dB) gem. DIN 4109
- 1.6.4 Firstrichtung
- 1.6.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- 1.6.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.6.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
- 1.6.8 ± 4.0 Bemaßung in m
- 1.6.9 ± 485.0 Gel. OK als unterer Bezugspunkt Wandhöhe, z.B. 485,0 üNN
- 1.6.10 max. WH max. zulässige Wandhöhe üNN zzgl. Höhe der Umwehrung

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

2. Hinweise

- 2.1 bestehendes Gebäude
- 2.2 bestehendes Gebäude mit Denkmalschutz
- 2.3 zu beseitigendes Gebäude
- 2.4 Flurstücksgrenze
- 2.5 612/2 Flurstücksnummer, z.B. 612/2
- 2.6 38 Hausnummer
- 2.7 × 485.0 Gel.OK Straße, z.B. 484,73 üNN
- 2.8 Göschlstraße Straßennamen
- 2.9 angrenzender Bebauungsplan 114/01
- 2.10 Tiefgaragenrampe

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 182/21 "Krankenhausstraße / Ecke Augsburgstraße 38"

B: Planzeichnung
Planstand: 13.10.2022



Große Kreisstadt Dachau
Stadtbaumeister
Abteilung 5.1 Stadtplanung
Konrad-Adenauer-Straße 2-6
85221 Dachau

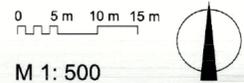
Planverfasser: H2M Architekten +
Stadtplaner GmbH
Anglerstraße 6
80339 München

Ausgefertigt am: 09. JAN. 2023

Florian Hartmann
Oberbürgermeister



In Kraft getreten am: 12. JAN. 2023



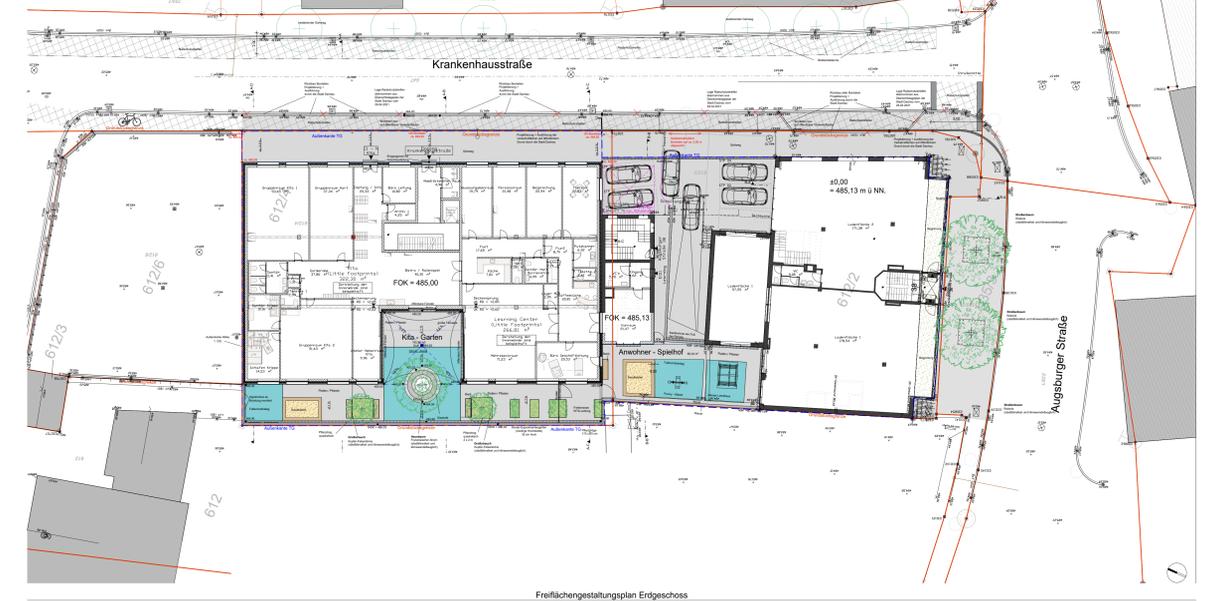
M 1: 500



TG Tiefgarage 1:200



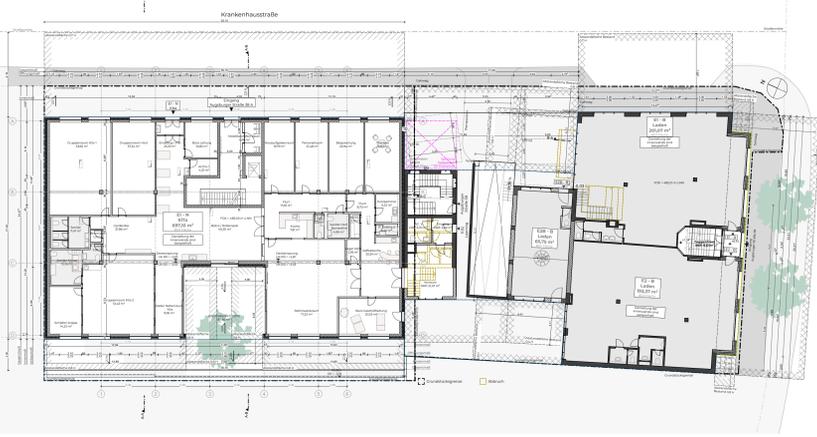
2.OG 2. Obergeschoss 1:200



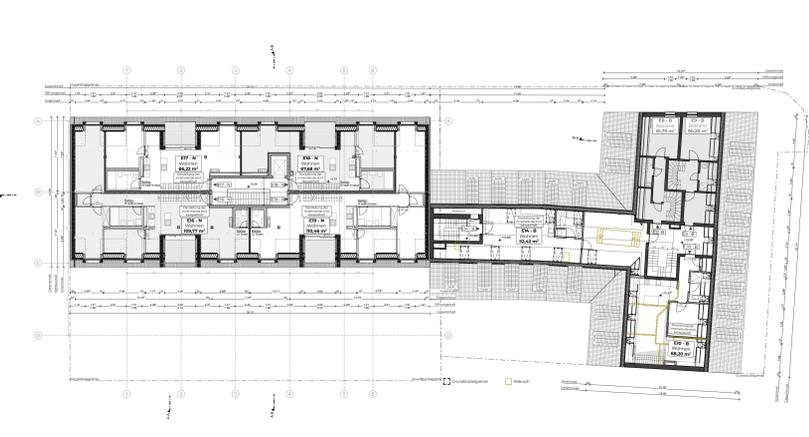
Freiflächengestaltungsplan Erdgeschoss



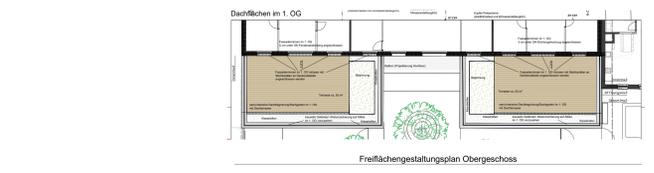
Lageplan



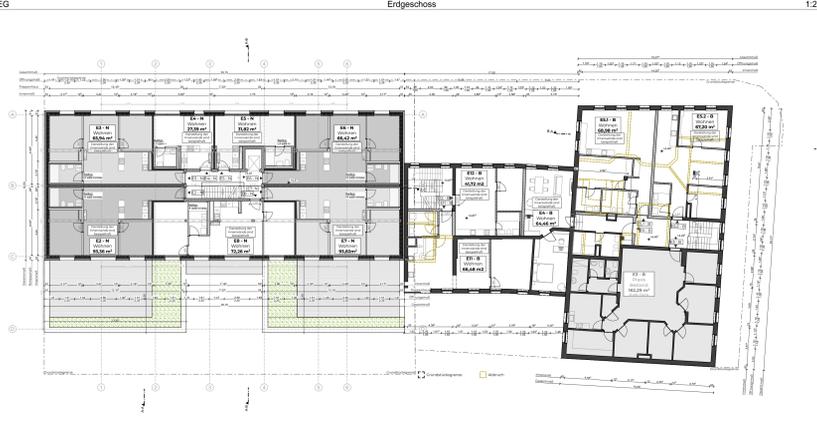
EG Erdgeschoss 1:200



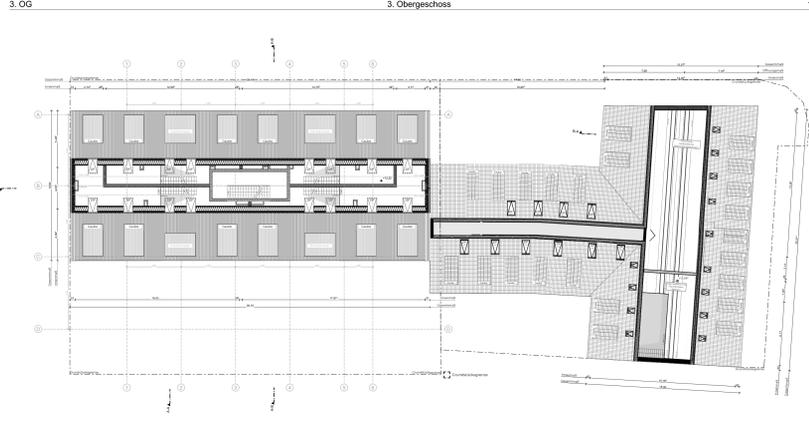
3.OG 3. Obergeschoss 1:200



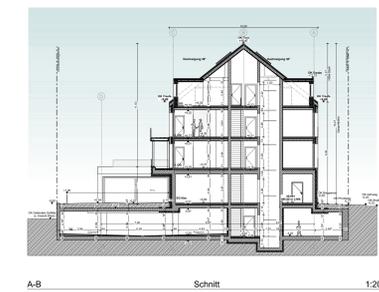
Freiflächengestaltungsplan Obergeschoss



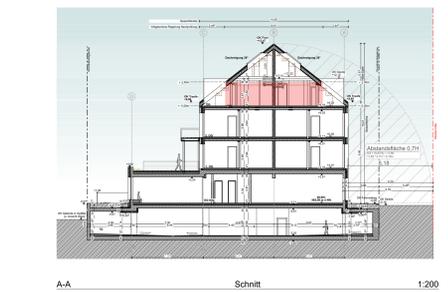
1.OG 1. Obergeschoss 1:200



GE Galerieebene 1:200



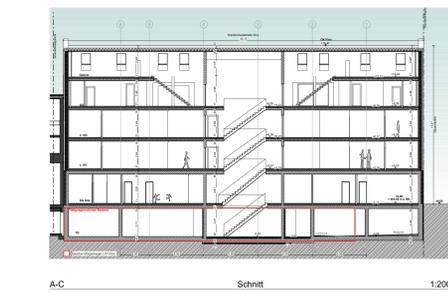
A-B Schnitt 1:200



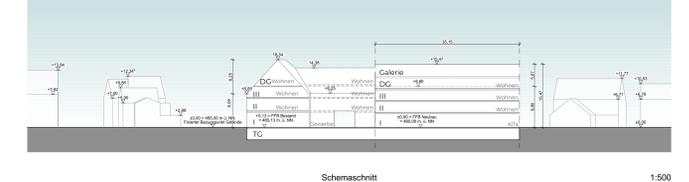
A-A Schnitt 1:200



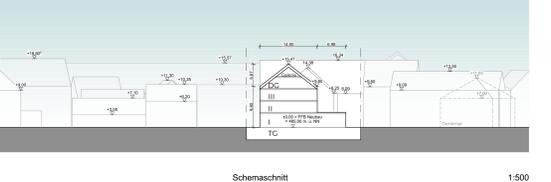
B-A Schnitt Bestand 1:200



A-C Schnitt 1:200



Schemaschnitt 1:500



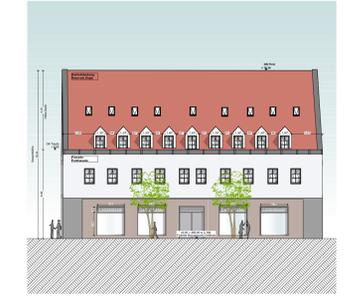
Schemaschnitt 1:500



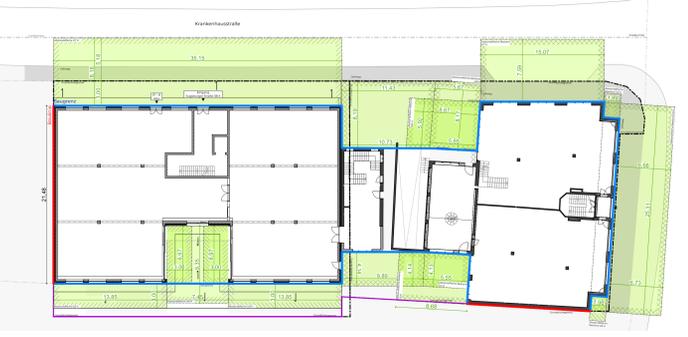
Ost Ansicht 1:200



West Ansicht 1:200



Süd Ansicht 1:200



Abstandsflächenplan 1:250

- 1.3 Baulinien, Baugrenzen**
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §9 BauVVO)
- 1.3.1 Baulinie
 - 1.3.2 Baugrenze
 - 1.3.3 Baulinie Westgrenze Tiefgarage

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 182/21
Krankenhausstraße Ecke Augsburgstraße 38

Als Änderung zum bestehenden Bebauungsplan 61/91
Augsburger-/Krankenhaus-/Gieschstraße
M 1:200

Stadtplanung Große Kreisstadt Dachau - Stadtplanungsamt
Konrad-Adenauerstraße 2-6
85221 Dachau

Vorhabenträger Civita Objekt 2 GmbH
Fristalweg 11
82031 Grünwald

Planung SKVADRAT Architekten
Freudenbergerweg 11
81669 München

