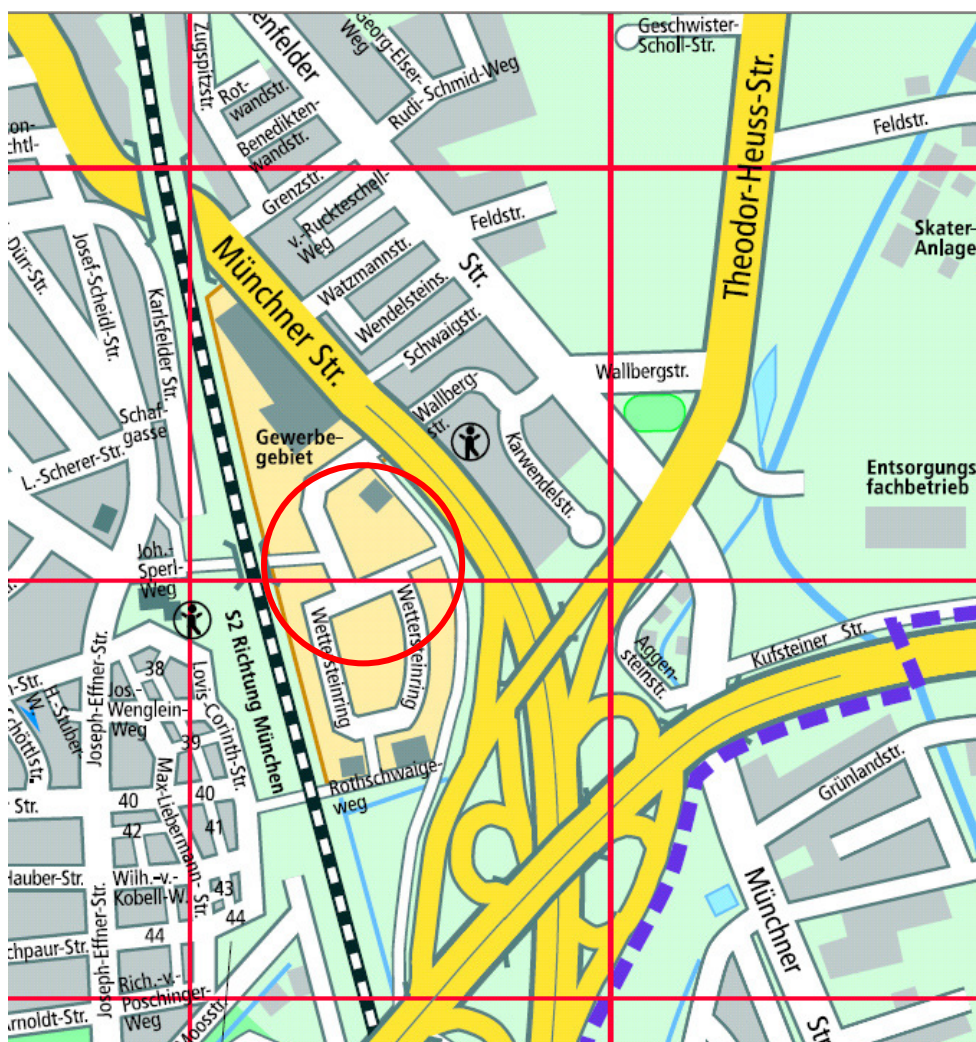




GROSSE KREISSTADT DACHAU



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 132/04 „Gewerbegebiet an der äußeren Münchner Straße“ 1. Teiländerung von Nr. 70/93

Stadtbauamt Dachau
Abt. Stadtplanung und Hochbau

Stand: 21.02.2008
geä.: 09.11.2010
red. geä.: 17.11.2011

Große Kreisstadt Dachau

Bebauungsplan Nr. 132/04

"Gewerbegebiet an der Äußeren Münchner Straße - Westseite" (1. Teiländerung von Bebauungsplan Nr. 70/93)

Gliederung:

	SEITE
1. Verfahrenshinweise	3
2. Plandarstellung mit Festsetzungen durch Planzeichen, und Hinweisen durch Planzeichen	Anlage
3. Festsetzungen durch Text	4
3.1 Art der baulichen Nutzung	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung	4
3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Gestaltung	4
3.4 Dächer, Dachneigungen und Dachaufbauten	5
3.5 Werbeanlagen	5
3.6 Einfriedungen	5
3.7 Zufahrten	5
3.8 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen	6
3.9 Feuerstätten	6
3.10 Grünordnung	6
3.11 Lärmschutz 7	
4. Begründung	8
4.1 Anlass der Bebauungsplanänderung	8
4.2 Planungsziel	8
4.3 Erläuterung des Planentwurfs	9
4.4 Flächenbilanz	12
4.5 Umweltbericht	12

1 VERFAHRENSHINWEISE

1.1 Der Bauausschuss des Stadtrates hat am 23.05.2006 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 132/04 "Gewerbegebiet an der Äußeren Münchner Straße - Westseite" (1. Teiländerung von Bebauungsplan Nr. 70/93) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

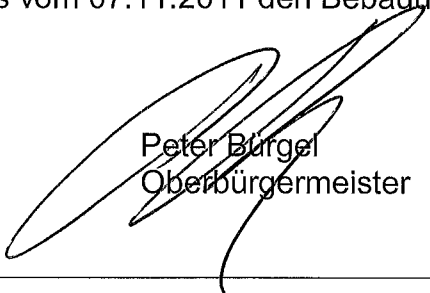
1.2 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3, Abs. 1 BauGB wurde vom 31.03.2008 bis 14.04.2008 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde bis 25.04.2008 durchgeführt. (Planstand: 21.02.2008)

1.3 Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3, Abs. 2 BauGB vom 13.12.2010 bis 14.01.2011 öffentlich ausgelegt

1.4 Satzungsbeschluss

Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 07.11.2011 den Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen.

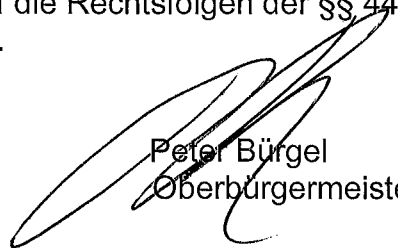
Dachau, den 18.11.2011


Peter Bürgel
Oberbürgermeister

1.6 Bekanntmachung

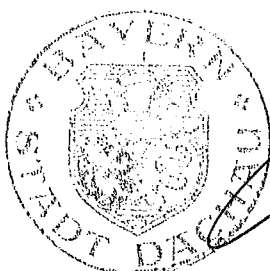
Der Beschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde nach § 10, Abs. 3 BauGB am 05. DEZ. 2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

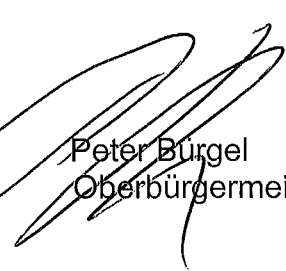
Dachau, den 05. DEZ. 2011

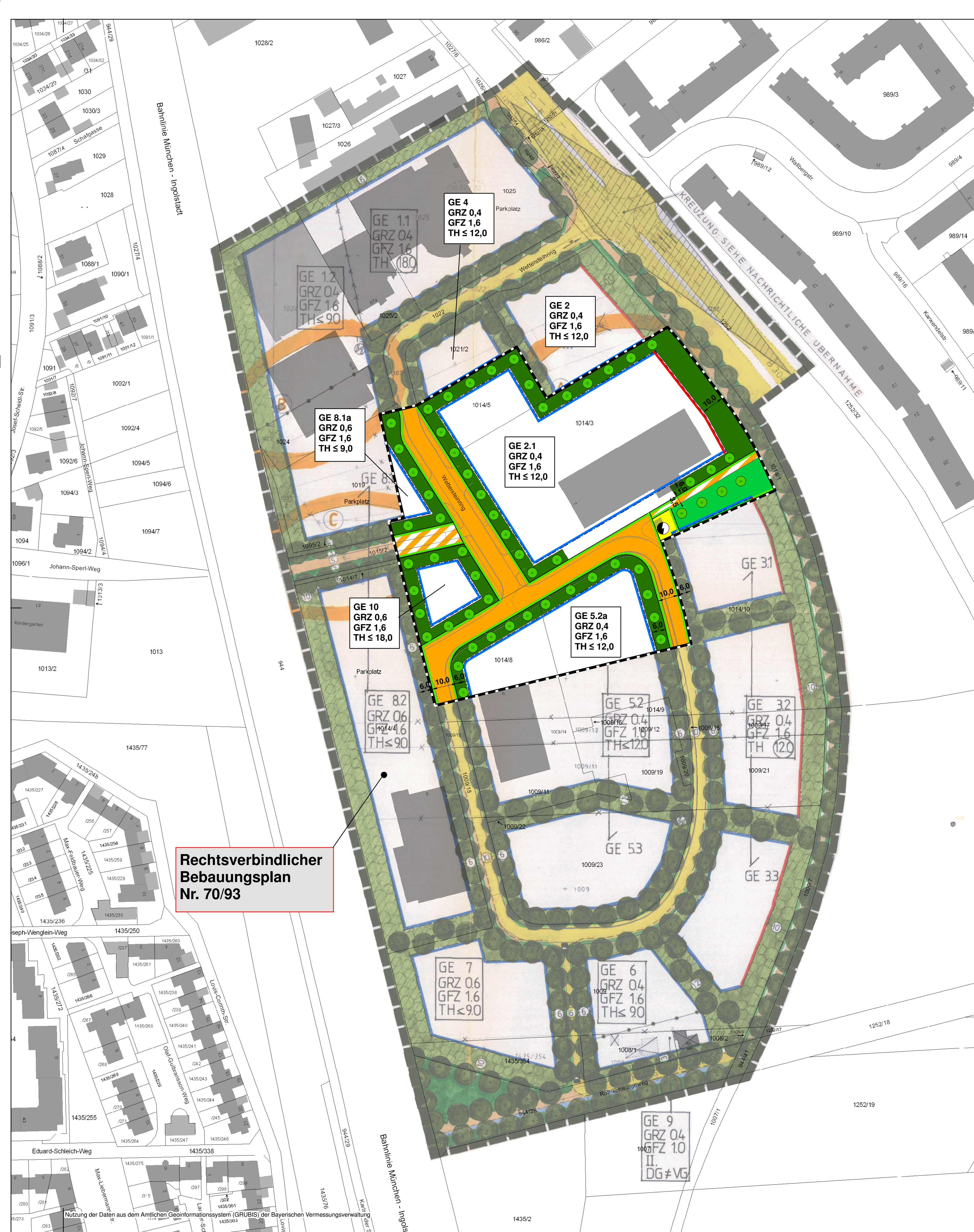

Peter Bürgel
Oberbürgermeister

Satzung ausgefertigt am 29. NOV. 2011

29. NOV. 2011
Dachau, den




Peter Bürgel
Oberbürgermeister



Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

GE 2.1 Gewerbegebiet mit Nummer, z. B. 2.1

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. 0,6
GFZ 1,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß z.B. 1,6
TH ≤ 12,0 Traufhöhe als Höchstmaß z.B. 12 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche
 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

private Fläche zu begrünen und mit Sträuchern zu bepflanzen
 zu pflanzender Baum (heimische, standortgerechte Bäume)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des Bebauungsplans

7. Elektrizität

Trafostation
 Versorgungsanlagen

Hinweise durch Planzeichen

87 bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer (z. B. 87)
 bestehende Nebengebäude
 bestehende Flurstücksgrenze
 1014 Flurnummer z. B. 1014
Lovis-Corinth-Str. Straßenname z.B. (Lovis-Corinth-Str.)
 Gestaltung des Straßenraumes
 10,0 Längenmaß in Meter, z.B. 10 m
 zu begrünende öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbegleitgrün

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung die farbige Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 70/93 hinterlegt.

GROSSE KREISSTADT DACHAU
KONRAD-ADENAUER-STRASSE 2 - 6
85221 DACHAU



**Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 132/04 "Gewerbegebiet an der
äusseren Münchner Str. Westseite"**
(1. Änderung von NR. 70/93)

ENDFASSUNG		 1:1.000
gez.: Kistler / 08.06.2006		
geß.: Kistler / 26.10.2007		
geß.: Kistler / 21.02.2008		
geß.: Kistler / 09.11.2010		STADTBAUAMT DACHAU Abt. Stadtplanung und Hochbau Telefon 08131/75-0, e-Mail: stadtplanung@dachau.de
red. geß.: Kistler / 17.11.2011		

Die große Kreisstadt Dachau erlässt auf Grund §§ 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO), Art. 7 Abs. 1 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

Satzung.

3. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3.1. Art der baulichen Nutzung

- 3.1.1. Die Baugebiete werden nach § 9 Baugesetzbuch und § 8 Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiete (GE) festgesetzt.
- 3.1.2. In den Gewerbegebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen nicht zulässig. Gewerbebetriebe sind nur dann zulässig, wenn sie nicht wesentlich störend im Sinne des § 6 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise nur in GE 2.1 zulässig.
- 3.1.3. In den Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen nicht zulässig.
- 3.1.4. Im Gewerbegebiet 2.1 sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 3.1.5. In allen Gewerbegebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf maximal zwei Wohneinheiten, bezogen auf das Baugrundstück, begrenzt.
- 3.1.6. Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung sind ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bayerischen Bauordnung im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

- 3.2.1 Für die Baugebiete gelten die festgesetzten Traufhöhen regelmäßig bezogen auf den Gehbahnanschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße.

3.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Gestaltung

- 3.3.1. Die Höhenlage der Fußbodenoberkante des ersten Vollgeschosses wird auf

höchstens 0,6 m über Geländeoberkante, bezogen auf den Gehbahnanschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße, festgesetzt.

- 3.3.2. Ein oberirdisches und unterirdisches Vortreten vor Baulinien und Baugrenzen mit Gebäudeteilen (z.B. Erker, Schutzdächer usw.) gem. § 23 Abs. 2 und Abs. 3 Baunutzungsverordnung wird nicht zugelassen.
- 3.3.3. Im Gewerbegebiet 2.1 entlang der Münchner Straße sind die Trauflinien als Traufkanten deutlich sichtbar herauszuarbeiten

3.4. Dächer, Dachneigungen und Dachaufbauten

- 3.4.1. In den Baugebieten sind nur geneigte Dächer zulässig. Als Ausnahme sind nur dann Flachdächer zulässig, wenn gewichtige betriebliche Gründe vorliegen. Flachdächer sind zu begrünen.
- 3.4.2. Im Gewerbegebiet 2.1 an der Münchner Straße sind Dachaufbauten nicht zulässig.
- 3.4.3. Bei der Errichtung von geneigten Dächern darf der First die Traufhöhe maximal um 3,5 m überschreiten.

3.5. Werbeanlagen

- 3.5.1. Werbeanlagen auf privaten und öffentlichen Grundstücken und Verkaufsflächen sind in jeder Größe genehmigungspflichtig.
- 3.5.2. Werbeanlagen sind oberhalb der Traufhöhe und oberhalb des zweiten Vollgeschosses nicht zulässig.
- 3.5.3. In den nicht überbaubaren Grundstücken sind Werbeanlagen ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn die Nutzungsart dies bedingt.
- 3.5.4. Werbeanlagen dürfen nicht beweglich, grell leuchtend oder angestrahlt sein. Sie sind mit den Fassaden gestalterisch zu entwickeln.

3.6. Einfriedungen

Im Planungsgebiet sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur mit naturlasierten Halbstangenzäunen oder Naturhecken zugelassen, deren Höhe 1,3 m nicht überschreiten.

3.7. Zufahrten

Zu- und Ausfahrten von Baugrundstücken sind, soweit betriebliche Belange nicht entgegen stehen, paarweise nebeneinander anzuordnen.

3.8. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

- 3.8.1. Oberirdische Garagen, Garagenanlagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.
- 3.8.2. Die erforderlichen Stellplätze können auch in Tiefgaragen oder Gemeinschaftstiefgaragen nachgewiesen werden. Bei der Errichtung von Tiefgaragen außerhalb Gebäuden, sind deren Decken um mind. 0,6 m unter Geländeniveau abzusenken und entsprechend hoch mit Oberbodenschicht zu überdecken.
- 3.8.3. Oberirdische Stellplätze dürfen nicht vollständig versiegelt werden.
- 3.8.4. Tiefgaragenfußböden müssen, auch in der untersten Ebene, so ausgebildet sein, dass sie undurchlässig gegenüber Flüssigkeiten sind.

3.9. Feuerstätten

- 3.9.1. Für die Hauptheizung werden Feuerstätten ausgeschlossen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden.
- 3.9.2. Ausnahmsweise können für den Betrieb in Notfällen zusätzliche Feuerstätten für feste Brennstoffe zugelassen werden.

3.10. Grünordnung

- 3.10.1. Die nicht überbauten Flächen der Baugebiete, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen, sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.
- 3.10.2. Die Bepflanzung der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünanlagen und der öffentlichen Verkehrsflächen ist vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, Art entsprechend zu pflegen und zu unterhalten.
- 3.10.3. Pro 500 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Vorhandene Bäume können auf die Mindestverpflichtung angerechnet werden, wenn sie erhaltenswert sind.
- 3.10.4. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein Baum für 5 Stellplätze zu pflanzen. Stellplatzflächen dürfen nicht versiegelt werden (zulässig sind z.B. Schotterrasen oder Pflasterfläche mit Rasenfugen), soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist.
- 3.10.5. Im Zuge der Grundstücksteilung von Bauräumen sind beidseits des Grenzverlaufs je 1,5 m breite Pflanzstreifen auszubilden.

3.11. Lärmschutz

- 3.11.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen für bestehende Betriebe oder sonstigen lärmrelevanten Änderungen nach den Vorgaben der DIN 45691 im Bezug auf bestehende schützenswerte Nutzungen nach DIN 4109 nachzuweisen. Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten.

Folgende Emissionskontingente werden festgesetzt:

Teilfläche	Emissionskontingente nach betroffenen Gebieten L_{EK} in dB(A)							
	WA Nordost		MI Ost		WA West		GE Nord	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GE2.1	60	42	61	46	59	51	64	48

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)	
	Tag	Nacht
GE5.2a	55	41
GE8.1a	55	41
GE10	60	45

- 3.11.2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass an den maßgeblichen Immissionsorten der geplanten Wohnnutzung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete durch die Überlagerung der Teilbeurteilungspegel von Betrieben unmittelbar benachbarter bebauter Flächen und der Immissionskontingente noch unbebauter Flächen eingehalten werden.
- 3.11.3. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Schallschutzvorkehrungen zu treffen.

4. BEGRÜNDUNG

4.1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Im Jahr 2003 wurde mit zwei Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 70/93 die Baugenehmigung für einen Lebensmitteldiscountmarkt auf Flurstück 1014/3 erteilt. Die erste Befreiung betraf die Überschreitung des Baukörpers außerhalb des Bau- raums und teilweise Errichtung im geplanten Straßenraum. Die zweite Befreiung betraf das Abrücken von der festgesetzten Baulinie zur östlichen Grundstücksgrenze.

Da sich nun entgegen der Annahme in der Baugenehmigung, dass „der geplante Ringstraßenverkehr in reduzierter Form noch möglich“ sei, ergeben hat, dass die Ringstraße nicht errichtet werden kann, ist der Bebauungsplan in diesem Teilgebiet zu ändern. Der geänderte Plan Nr. 132/04 ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den bisherigen Plan Nr. 70/93.



Überlagerung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 70/93 mit dem entsprechend der Baugenehmigung errichteten Lebensmitteldiscountmarkt auf der festgesetzten Straßenverkehrsfläche

4.2. Planungsziel

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Lage der Straßenverkehrsfläche südlich und westlich um das Grundstück des Lebensmitteldiscountmarktes herumzu-

führen. Die von dieser Änderung beeinflussten Nachbarbaugebiete sind dabei in ihrer Form und Größe anzupassen.

Die Straße (Wettersteinring) im Bereich des Geltungsbereichs und darüber hinaus nach Süden zur Erschließung des zwischenzeitlich im Baugebiet 8.2 errichteten weiteren Lebensmitteldiscountmarktes ist bereits entsprechend den Festsetzungen der Änderungsplanung gebaut. Ebenfalls entsprechend den Festsetzungen dieser Planung gemäß errichtet sind der Fuß- und Radweg (Johann-Sperl-Weg), der westlich außerhalb des Änderungsbereichs mit einer Unterführung unter der Eisenbahnstrecke die Verbindung zum Stadtteil Dachau-Süd herstellt sowie der Fuß- und Radweg südlich Baugebiet GE 2.1.

4.3. Erläuterung des Planentwurfs

4.3.1 Zuschnitt der Baugebiete

GE2.1

Die Grünzäsur zwischen den bisherigen Baugebieten GE2 und GE4 wird im Bereich des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes aufgegeben, da diese wegen der bestehenden Bebauung nicht mehr herstellbar ist. Es wird das neue Baugebiet GE 2.1 gebildet.

Von den bisherigen Baugebieten GE2 und GE4 verbleiben nördlich außerhalb des Geltungsbereiches Restflächen unverändert.

Als Ersatz für die entfallende Grünzäsur wird entlang der Nordgrenze des Geltungsbereiches der Änderungsplanung eine -allerdings schmälere- nicht überbaubare und zu begrünende Grundstücksfläche festgesetzt.

GE5.2a

Die Grünzäsur zwischen den bisherigen Gebieten 5.1 und 5.2 wird aufgegeben, da sonst innerhalb des Änderungsbereiches kein sinnvoller Baugebietszuschnitt mehr möglich wäre. Das neue Gebiet 5.2a schließt nahtlos und mit identischen Festsetzungen an das außerhalb des Änderungsbereiches liegende Gebiet 5.2 an und verlängert dieses nach Norden. Die bisherige nördliche Baugrenze des Gebietes 5.2 wird somit durch die Neuplanung aufgehoben.

GE10

Im Westen des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung entsteht ein neues zusätzliches Baugebiet „GE10“.

GE8.1a

Dieses Baugebiet erweitert nahtlos und mit identischen Festsetzungen das außerhalb des Änderungsbereiches liegende Gebiet 8.1 bis zur bereits gebauten Straße nach Osten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der nördlich außerhalb dieser Bebauungsplanänderung verbleibenden Restflächen der Bauräume GE2 und GE4 enden unmittelbar an der Grenze des Geltungsbereichs. Die Abstandsflächen erstrecken sich vollständig in den Geltungsbereich dieses Änderungsplans hinein. Durch die

Festsetzung einer 6,0 m breiten, zu begrünenden Grundstücksfläche wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt.

Die überbaubare Grundstücksfläche der südlich außerhalb des Geltungsbereichs verbleibenden Restfläche von Bauraum GE3.1 endet ebenfalls unmittelbar an der Grenze des Geltungsbereichs. Die Abstandsflächen erstrecken sich vollständig in den Geltungsbereich dieses Änderungsplans hinein. Auch hier ist durch Festsetzung einer zu begrünenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegleitgrün) eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt.

4.3.1. Art und Maß der Nutzung

Art und Maß der Nutzung bleiben gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 70/93 weitgehend unverändert. Im neu entstandenen, kleinflächigen Baugebiet GE10 wird eine Wandhöhe bis 18,0 m zugelassen. Aus städtebaulicher Sicht ist an diesem zentralen Punkt im Gebiet ein etwas höheres Gebäude möglich, das für eine gewerbliche Nutzung die geringe Flächengröße des Grundstücks kompensiert. Die Geschossflächenzahl wird hier, wie im übrigen Gebiet, mit 1,6 festgesetzt. Die Nutzung beschränken wird hier insbesondere die Unterbringung der notwendigen Stellplätze.

4.3.2 Baulinien und Baugrenzen

Das System der Baulinie (zur Münchner Straße hin) und Baugrenzen, die im Regelfall um 6,0 m von den Straßenbegrenzungslinien zurück gerückt sind, bleibt erhalten. Die Lage der Baugrenzen wird entsprechend dem neuen Zuschnitt der Baugebiete angepasst.

4.3.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Im westlichen Teil des Änderungsbereiches werden die bereits errichtete Straße sowie der Fuß- und Radweg (Johann-Sperl-Weg), der die Verbindung zum Wohngebiet Dachau-Süd herstellt, planerisch festgeschrieben.

Im östlichen Teil wird der -wie bisher- 10,0 m breite Straßenraum in veränderter Lage festgesetzt. Die Fuß- und Radwegverbindung vom Wettersteinring zum parallel westlich der Münchner Straße entlang führenden Rothschaigeweg wird mit einer Breite von 3,5 m festgesetzt.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 70/93 innerhalb der Straßenbegrenzungslinie liegende und durch Hinweis als „zu begrünende öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbegleitgrün“ bezeichnete Fläche westlich des bisherigen Baugebiets 5.1 wird aufgegeben, da sie wegen der Lage der zwischenzeitlich gebauten Straße nur mehr in kleinen Teilstücken herstellbar wäre. Südlich des Fuß- und Radweges vom Wettersteinring zur Münchner Straße wird als Ersatz dafür eine ca. 11 m bis 17 m breite, zu begrünende öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen (Hinweis durch Planzeichen).

4.3.4 Immissionsschutz

Schallschutz

Im September 2005 wurde durch das Ingenieurbüro Möhler + Partner, München, eine schalltechnische Untersuchung bezüglich der Einwirkungen von Gewerbelärm auf die schützenswerte Nachbarschaft des Plangebietes durchgeführt (Bericht Nr. 060-2106). Eine Untersuchung von Verkehrslärmeinwirkungen war nicht Bestandteil dieser Untersuchung. Grundlage der Untersuchung war ein Planungsvorschlag für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. 70/93. Innerhalb des nunmehr kleineren Geltungsbereiches sind die Grundzüge der damaligen Planung übernommen worden. Die Festsetzungsvorschläge des damaligen Gutachtens können somit ebenfalls übernommen werden.

Zum Schutz umliegender Bebauung vor Gewerbelärmeinwirkungen werden Emissionskontingente festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je Quadratmeter abgestrahlte Schalleistung die in den Festsetzungen genannten Emissionskontingente überschreiten.

Dies bedeutet, dass in den genannten Gebieten jeder Betrieb geeignete technische Vorkehrungen bzw. organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, damit die von seinen Anlagen – einschließlich des auf dem Betriebsgrundstück stattfindenden Verkehrs – in seinem Einwirkungsbereich verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstücks der zugeordnete Schalleistungspegel abgestrahlt würde.

Bei der Bestimmung der festgesetzten Emissionskontingente wurden sowohl die Vorbelastung aus dem Gewerbegebiet im Norden als auch die bereits bestehenden und genehmigten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 70/93 berücksichtigt.

Für den bereits mit Nutzungen belegten Teilbereich der Änderungsplanung (GE2.1) wurden Emissionskontingente derart festgesetzt, dass der Betriebsumfang des bestehenden Betriebs gesichert ist und die im Rahmen der Baugenehmigung getroffenen Auflagen zum Schallschutz nicht weiter verschärft werden. Aufgrund der ausgeprägten Richtungsabhängigkeit der Emissionen bestehender Betriebe wird diese Teilfläche mit Emissionskontingenten nach betroffenen Gebieten (vgl. Anhang A.4 zu E-DIN 45691) belegt.

Für das Gebiet GE10 werden die für Gewerbegebiete üblicherweise zulässigen Emissionskontingente L_{EK} von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) festgesetzt. Für die restlichen Teilflächen wurden Emissionskontingente von tagsüber 55 dB(A) und nachts 41 dB(A) festgesetzt. Die geringeren Werte tragen der Summenwirkung mit den bereits vorhandenen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs der Änderungsplanung Rechnung. Für die beabsichtigte Schaffung von hochwertigen gewerblichen Arbeitsplätzen sind diese Kontingente in der Regel ausreichend.

Brennstoffe

Um die Abgassituation in dieser besonderen Lage in Richtung Oberaugustenberg

gering zu halten (Hauptwindrichtung Geiselbullach), ist im Satzungstext vorgesehen, feste Brennstoffe auszuschließen. Die Verwendung von festen Brennstoffen widerspricht dem Umweltprogramm der Stadt Dachau und ergibt darüber hinaus erhebliche gesundheitliche Beeinträchtigungen durch die nicht unerhebliche, zeitweilige Nebelbildung in der ehemaligen Moorlandschaft im Bereich Augustenfeld.

4.3.5 Sonstige Festsetzungen

Die Stadtwerke Dachau benötigen eine Versorgungsfläche für eine Trafostation. In Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen wird diese südlich von GE2.1 am westlichen Beginn des Fuß- und Radweges zwischen Wettersteinring und Rothschwaigeweg festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Gestaltung und zur Begrünung werden unverändert vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 70/93 übernommen.

4.4 Flächenbilanz

	Bisher	Neu	Mehrung/Minderung
	m ²	m ²	m ²
Geltungsbereich	21.118	21.118	0
Öff. Verkehrsfläche	5.282	4.833	-449
Versorgungsfläche	0	116	+116
Nettobauland	15.801	16.169	+368
Geschossfläche*	25.281	25870	+589

**Errechnet über die festgesetzte GFZ ohne Prüfung sonstiger, einschränkender Faktoren!*

4.5 Umweltbericht

Baurecht vorhanden: Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden nicht erforderlich.

Neue zusätzliche Festsetzungen zum Schallschutz: Verbesserung gegenüber bisherigem Rechtsstand.



Stadtbauamt Dachau
Abt. Stadtplanung und Hochbau
5.11/dsa

Dachau

Stand: 21.02.2008
geä.: 09.11.2010
red. geä: 17.11.2011

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 132/04 Gewerbegebiet an der äußeren Münchner Straße (1. Teiländerung von Nr. 70/93)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

A Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden:

Lärmschutz:

Es erfolgt jetzt neu eine Festsetzung von Emissionskontingenten, um den Schutz benachbarter Nutzungen zu optimieren. Ein zusätzlicher Schutz des Änderungsbereichs vor Emissionen der Eisenbahn ist nicht erforderlich, da sich die Art der zu schützenden Nutzung (Gewerbegebiet) nicht geändert hat.

Grünflächen:

Entgegen den Forderungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden wieder Grünzäsuren und Grundstücksbegrünungen festgesetzt, da die Grünflächenbilanz unverändert bleiben sollte.

Art und Maß der Nutzung:

Art und Maß der Nutzung sowie die bisherige Nettobaulandfläche und Geschoßfläche wurden weitgehend erhalten. Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt nicht. Auch sonstige Umweltbelange sind durch die im Sinne von Umweltprüfung und Umweltbericht unwesentliche Änderung nicht betroffen.

B Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden:

Öffentlichkeit:

Gewünschten Vergrößerungen des Maßes der Nutzung durch GRZ-Erhöhung oder Entfall von Straßenbegleitgrün konnte -zugunsten der Umweltbelange- nicht zugestimmt werden.

Eine Trafostation ist aus Gründen der Sicherstellung der Energieversorgung unabdingbar. Die privaten Belange der Grundstückseigentümer mussten hier zurückstehen.

Behörden:

Die Versorgung durch Elektrizität und Erdgas wurde durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt.

C Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde:

Die ursprüngliche Erschließung ist nicht mehr möglich und nicht mehr herstellbar, da ein Baukörper auf der öffentlichen Verkehrsfläche genehmigt und gebaut wurde. Andere Alternativen, die noch weniger in den bisherigen Zustand eingreifen würden, waren nicht erkennbar. Die Erschließung ist bereits vor Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung gebaut worden. Dieser gebaute Zustand wird planerisch festgeschrieben,