

STADT DACHAU



BEBAUUNGSPLAN NR. 64/92

" SÜDLICH MERANER STR. " M 1 : 500

9.4.93
23.6.1993



OVERBECK + TAUSCH
HOLZSTRASSE 11
TEL. 089 / 2604958 - 99

DIPL.ING. ARCHITEKTEN
8000 MÜNCHEN 5
FAX 089 / 2605447

DIPL.ING. JAN SLIVA
IGELGARTEN 22
TEL. 089 / 8541689

LANDSCHAFTSPLANER
8032 GRAFELFING

VERFAHRENSHINWEISE:

Die Beteiligung nach § 4 BauGB
wurde vom bis
durchgeführt.

Dachau, den

Dr. Reitmeier
~~Oberbürgermeister~~

Die Stadt Dachau hat mit Beschluß
des Stadtrates vom 20.4.1993
den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB
als Satzung beschlossen.

Dachau, den 19. Juli 1993

Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Der Entwurf d. Bebauungsplanes
wurde mit der Begründung gemäß
§ 3 Abs. 2 BBauG und § 2 Abs. 3
WoBauErlG vom 2.12. - 16.12.92
öffentlich ausgelegt. Die Er-
örterung nach § 2 Abs. 3
WoBauErlG fand am 10.12.92
statt.

Dachau, den 19. Juli 1993

Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Der Regierung von Oberbayern wurde
der Bebauungsplan am 19.7.93
gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Dachau, den 19. Juli 1993

Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

Die Genehmigung und die
Auslegung sind am 17.12.93
ortsüblich durch Veröffentli-
chung im Amtsblatt bekannt-
gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit
nach § 12 Satz 3 BauGB rechts-
verbindlich.

Dachau, den 22.12.94

~~Dr. Reitmeier~~
~~Oberbürgermeister~~

I.V.
Englhard
2. Bürgermeister

Verfahrensstand:
Genehmigungsvermerk der
Regierung von Oberbayern:

- ☒ Aufteilung
- ☐ Änderung
- ☐ Ergänzung
- ☐ Aufhebung

genehmigt mit RE vom 19.10.93

Nr. 220-4622-DAN-3-13 (93)

Regierung von Oberbayern

Klaus-Peter Schmitt
1. Regierungsdirektor

Die Stadt Dachau erläßt

aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der geltenden Fassung,

folgenden Bebauungsplan als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im **Mischgebiet** sind die gewerblichen Nutzungen im westlichen Grundstücksteil und die Wohnnutzung im östlichen Grundstücksteil (in Ost-West-Richtung verlaufender Baukörper sowie bestehendes Wohnhaus) anzuordnen. Sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4, 7 und 8 BauNVO) sind hier unzulässig.
- 1.2 Im **allgemeinen Wohngebiet** sind Schank- und Speisewirtschaften (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für beide Baugebiete sind gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO die maximal zulässige GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse im Plan festgesetzt.
- 2.2 Die Flächen von **Wintergärten** können bei der Berechnung der GFZ generell vernachlässigt werden.
- 2.3 Die **Dachgeschosse** dürfen bei sämtlichen Wohngebäuden ausgebaut werden; jedoch nicht als Vollgeschosse.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Bauliche Anlagen (einschl. untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf der Fläche für Nebenanlagen (im MI + WA) zulässig.

4. Gestaltung

- 4.1 Die zulässige Dachform und Firstrichtung sind im Plan festgesetzt. Die zulässige Dachneigung beträgt 25° - max. 45°. Der Dachvorsprung darf, horizontal gemessen, maximal 25 cm betragen. Dachgauben sind unzulässig.
- 4.2 Als Dachdeckungsmaterial sind nur Ziegel und Blech zulässig. Ein Materialwechsel innerhalb einer Dachfläche ist unzulässig.
- 4.3 Die Anbringung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach ist zulässig.

- 4.4 Die maximale Kniestockhöhe beträgt 0,15 m, gemessen von OK Fertigfußboden Dachgeschoß bis OK Kniestock an der Innenseite. Die max. Wandhöhe beträgt 8,0 m, beim nördlichen Baukörper im allgemeinen Wohngebiet 6,0 m. Die max. Firsthöhe beträgt 12,0 m.
- 4.5 Die Höhe der EG-Rohfußböden darf max. 0,3 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Farblich abgesetzte Spritzsockel sind unzulässig.
- 4.6 Für die Außenwandflächen sind Holzschalung und geschlämmtes wie geputztes Mauerwerk zulässig. Zier- und Manierputze sind unzulässig.

5. Private Stellplätze, Tiefgaragen, Zufahrten, Nebengebäude

- 5.1 Im **Mischgebiet** sind bis zu 5 oberirdische Stellplätze innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind in das Hauptgebäude zu integrieren.
Alle weiteren im Mischgebiet erforderlichen Stellplätze sind in der im Plan festgesetzten Gemeinschaftstiefgarage unterzubringen.
- 5.2 Im **allgemeinen Wohngebiet** sind bis zu 14 oberirdische Stellplätze innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche St_1 zulässig. Sollten die Dachgeschosse ausgebaut werden, so sind zusätzlich bis zu 4 Stellplätze innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche St_2 zulässig.
Alle weiteren im allgemeinen Wohngebiet erforderlichen Stellplätze sind in der im Plan festgesetzten Gemeinschaftstiefgarage unterzubringen.
- 5.3 Die gemeinschaftliche Nutzung der **Gemeinschaftstiefgarage** durch beide Grundeigentümer im Planungsgebiet ist durch Grundbucheintrag zu sichern. Die Gemeinschaftstiefgarage muß während der Geschäftszeiten öffentlich zugänglich sein. Die Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage darf im Bereich der Gebäudedurchfahrt (an der Freisinger Straße) auf eine Gesamtbreite von 4,0 m reduziert werden. Von der festgesetzten Lage der Tiefgaragenrampe kann geringfügig abgewichen werden.
- 5.4 Über die im Plan festgesetzten **Grundstückszufahrten** hinaus sind keine weiteren Zufahrten zulässig. Von ihrer im Plan festgesetzten Lage kann geringfügig abgewichen werden.

6. Grünordnung

- 6.1 Die Gestaltung der Freiflächen des gesamten Planungsbereiches muß nach einem verbindlichen Freiflächengestaltungsplan erfolgen, der von einem Fachbüro zu erstellen ist und mit den Unterlagen für den Bauantrag einzureichen ist.
- 6.2 Zur Bepflanzung sind hauptsächlich einheimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzung von stark gärtnerisch beeinflussten Zuchtformen (Säulen-, Pyramiden-, Krüppel-, Drehwuchs, Buntlaubigkeit) ist nicht erlaubt. Verwendung von geschnittenen Nadelholzhecken ist im gesamten Planungsbereich nicht gestattet.
- 6.3 Die mit Planzeichen  festgesetzten Pflanzgebote sind in der Lage bindend. Für diese Pflanzungen sind hochstämmige großkronige Bäume von gleicher Art zu verwenden. Von den mit Planzeichen  festgesetzten Standorten kann abgewichen werden. Die Zahl der Planzeichen stellt die Mindestzahl der zu pflanzenden Bäume dar. Zur Pflanzung sind Bäume mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm zu verwenden.
- 6.4 Die durch Planzeichen  gekennzeichneten Bäume sind fachgerecht zu verpflanzen.
- 6.5 Die Verwendung von Einfriedungen zur Abgrenzung von gemeinschaftlichen Grünflächen ist nicht erlaubt.
- 6.6 Die Tiefgaragen sind so zu planen, daß auf den Freiflächen über den Tiefgaragen ein Schichtaufbau mit mind. 60 cm Oberboden gewährleistet wird.

7. Lärmschutz

- 7.1 Entlang der Erich-Ollenhauer- und Freisinger Straße sind die Aufenthaltsräume von Gewerbebetrieben im Mischgebiet mit Fenstern der Schallschutzklasse II auszustatten. Ein der Nutzung entsprechender Schallschutz ist mit den Bauanträgen nachzuweisen.
- 7.2 Bei den zur Erich-Ollenhauer- und zur Meraner Straße orientierten Wohnungen dürfen die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur an der lärmabgewandten Seite, also zum Innenhof, liegen. Dies gilt nicht für Räume, die durch einen vorgesetzten Wintergarten ausreichend gegen Lärm geschützt sind.

- 7.3 An der Ostseite des Planungsgebietes ist entsprechend der Festsetzung im Plan ein Nebengebäude (z.B. als Wintergarten) zu errichten, das bis zur Traufe der Wohngebäude reicht. An den Schnittstellen und der Feuerwehrumfahrt sind jeweils 3,5 m hohe Tore anzubringen, die nur im Notfall zu öffnen sind.

zu 7.2 Sonstige Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen, die zu den o.g. Straßen orientiert und nicht mit einer Wintergartenkonstruktion umbaut sind, sind als ausreichend dimensionierte Schallschutzfenster auszuführen und zwar als Klasse III bei den zur Südseite (Erich-Ollenhauer-Str.) orientierten Wohnungen und als Schallschutzklasse II bei den zur Nordseite (Meraner Str.) orientierten Wohnungen.

- 7.4 Schlaf- und Kinderzimmer in den Ober- und Dachgeschossen des WA, die zu den Innenhöfen hin orientiert sind, sind mit schalldämmenden Fenstern der Schallschutzklasse II und mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Der ausreichende Schallschutz ist mit den Bauanträgen nachzuweisen.

8. Abstandsflächen

Die bei der bestehenden und geplanten Bebauung erforderlichen Abstandsflächen werden an den östlichen Gebäudeseiten im Mi. beim südlichen Baukörper im WA und bei dem östlichen Nebengebäude im WA bis zur vorhandenen Grundstücksgrenze verkürzt.

9. Müll- und Wertstoffbehälter

- 9.1 Für sämtliche Gebäude im Planungsgebiet sind im Bauantrag **Flächen für getrennte Müll- und Wertstoffsammlung** nachzuweisen.
- 9.2 Entlang der Freisinger Straße sind die **Müll- und Wertstoffbehälter** in die Gebäude zu integrieren. In den übrigen Bereichen sind sie, soweit möglich, in die Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren und ansonsten dicht einzugrünen.

10. Dinglich zu sichernde Flächen

Die im Plan festgesetzte dinglich zu sichernde Fläche ist durch Grundbucheintrag zugunsten des Eigentümers des östlich angrenzenden Grundstücks (WA) und der Stadt Dachau mit Geh- und Fahrrecht zu belasten.

11. Feuerwehr-Umfahrt

Die Pflasterfläche um den Kinderspielplatz im WA herum dient als Feuerwehr-Umfahrt und darf nicht vollflächig versiegelt werden; zulässig sind z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine oder wassergebundene Decke.

B. HINWEISE DURCH TEXT

1. In den privaten und öffentlichen Grünflächen sollten vermehrt auch Obstgehölze Verwendung finden.

C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

0. Geltungsbereich

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Art der baulichen Nutzung

⊙(WA) allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

⊙(MI) Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

—●—●—● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Maß der baulichen Nutzung (siehe auch Tabelle)

II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

0,4 max. zulässige GRZ

⊙(0,6) max. zulässige GFZ

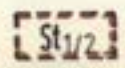
3. Überbaubare Grundstücksfläche

 Baugrenze

4. Öffentliche Verkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

5. Private Stellplätze, Garagen, sonstige Nebengebäude

 Fläche für private Stellplätze (s. Festsetzungen durch Text)

 Fläche für sonstige Nebenanlagen (s. Festsetzg. durch Text)

GTGa Gemeinschaftstiefgarage (s. Festsetzungen durch Text)

 Tiefgaragenrampe

 Grundstückszu- und -ausfahrten

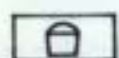
6. Grünordnung

 Bäume/Gehölzgruppen zu pflanzen

 Bäume zu pflanzen, in der Lage bindend

 Bäume zu verpflanzen

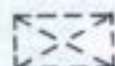
 Flächen für geschlossene Gehölzpflanzung (Hecken)

 Spielplatz

7. Sonstige Festsetzungen

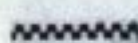
 Firstrichtung

SD/PD Satteldach/Pulldach

 Durchfahrt

 Flächen mit Geh- und Fahrrecht dinglich zu sichern
(s. Festsetzungen durch Text)

 Schallschutzmaßnahmen (s. Festsetzungen durch Text, 7.1)

 Schallschutzmaßnahmen (s. Festsetzungen durch Text, 7.2)

D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



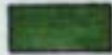
bestehende Hauptgebäude



bestehende Grundstücksgrenzen (und Flurstücksnummern)



aufzuhebende Grundstücksgrenze



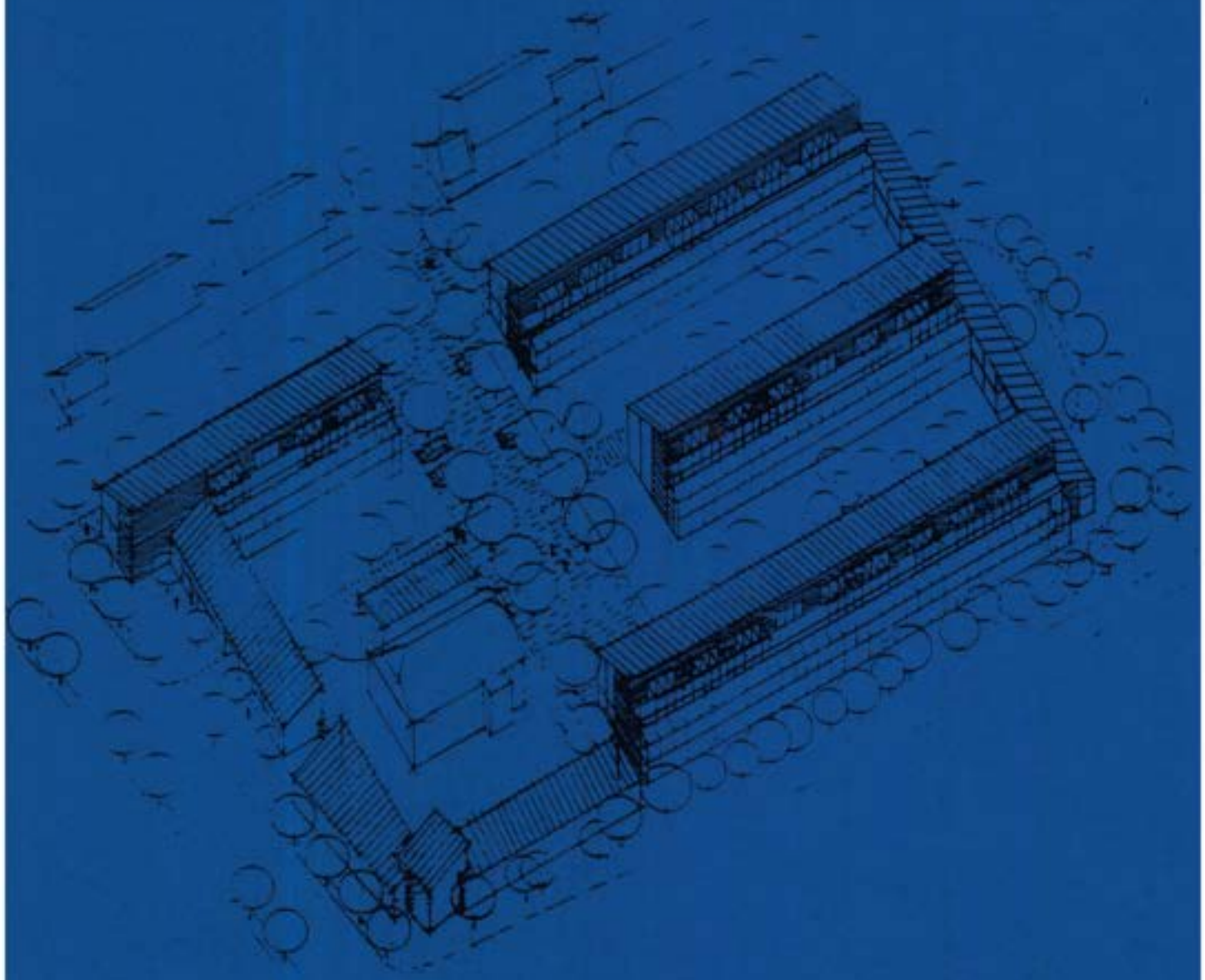
private/gemeinschaftliche Grünflächen mit intensiver Pflege



Pflasterflächen



Baumscheiben mit Strauchpflanzung



STADT DACHAU

BEBAUUNGSPLAN - NR. 64/92

" SÜDLICH MERANER STR. " Stand: 23.06.1993
15.11.1993

OVERBECK • TAUSCH
HOLZSTRASSE 11
TEL 089 / 2604958 • 99

DIPL ING. JAN SLIVA
IGELGARTEN 22
TEL 089 / 8541689

DIPL ING. ARCHITEKTEN
8000 MÜNCHEN 5
FAX 089 / 2605447

LANDSCHAFTSPLANER
8032 GRAEFELFING

STADT DACHAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 64/92
"SÜDLICHE MERANER STRASSE"

INHALT

Schauplan, farbig
Rechtsplan, farbig
Festsetzungen durch Text s. Planfassung
Festsetzungen durch Planzeichen s. Planfassung
Begründung des Planentwurfs

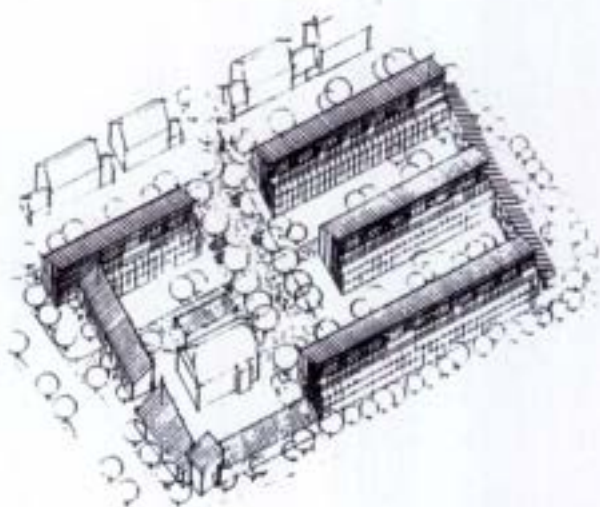
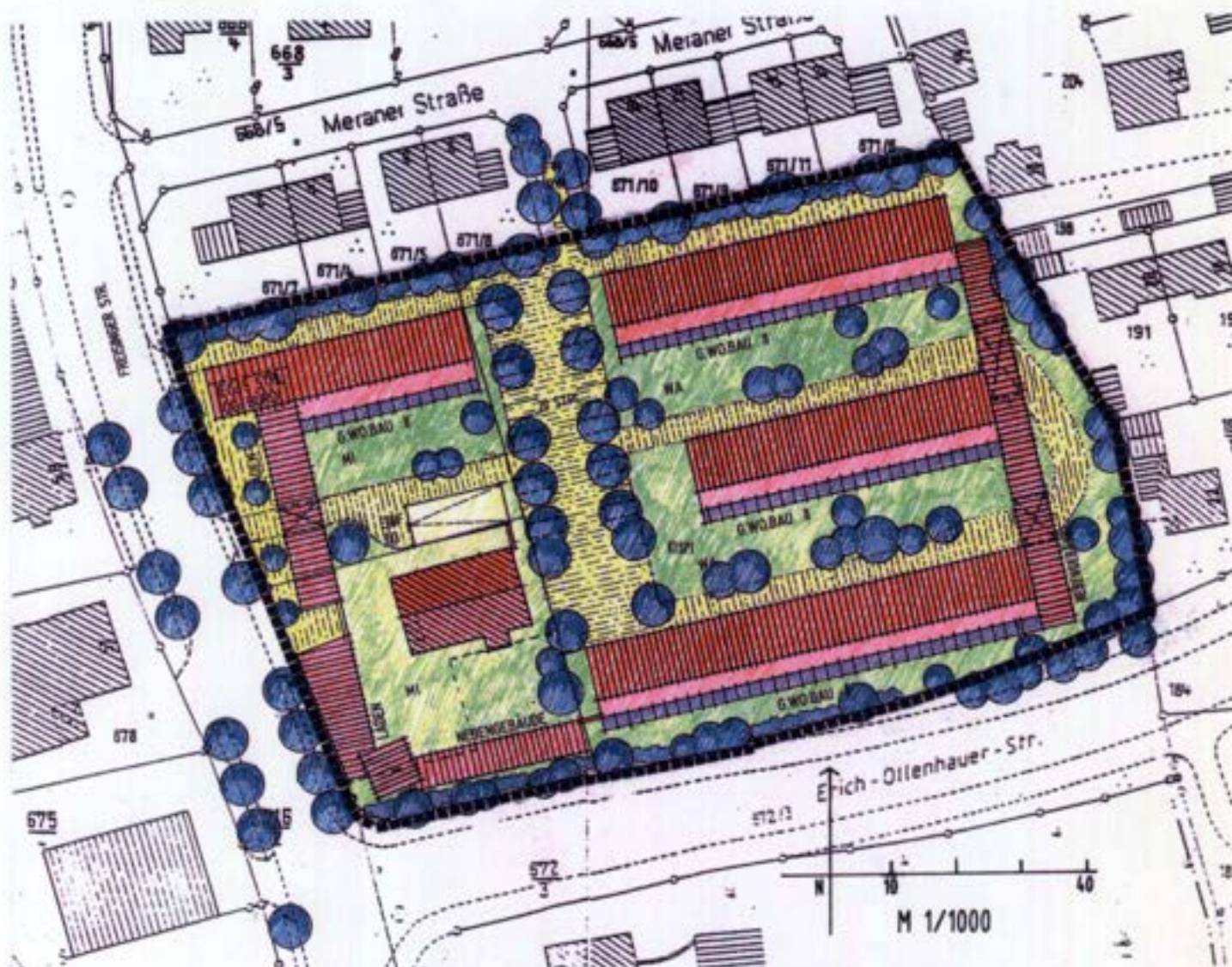
ANLAGE

Bebauungsplan M 1:500

OVERBECK + TAUSCH REG.BMSTR.
DIPL.ING. ARCHITEKTEN

HOLZSTR. 11, 8000 MÜNCHEN 5
TEL. 089 - 2 60 49 58 / 2 60 49 99

SCHAUPLAN



STADT DACHAU

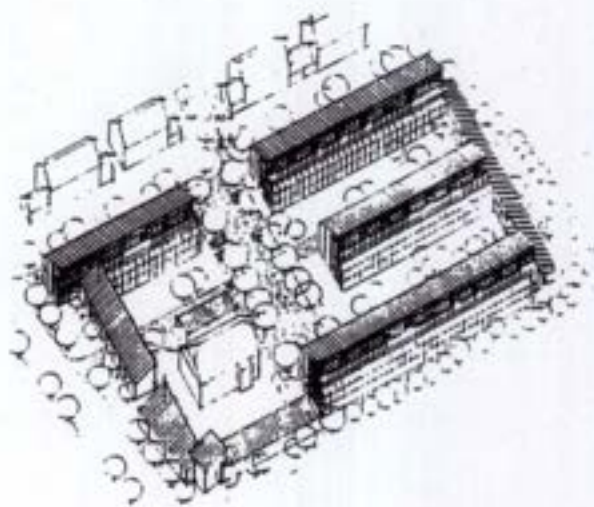
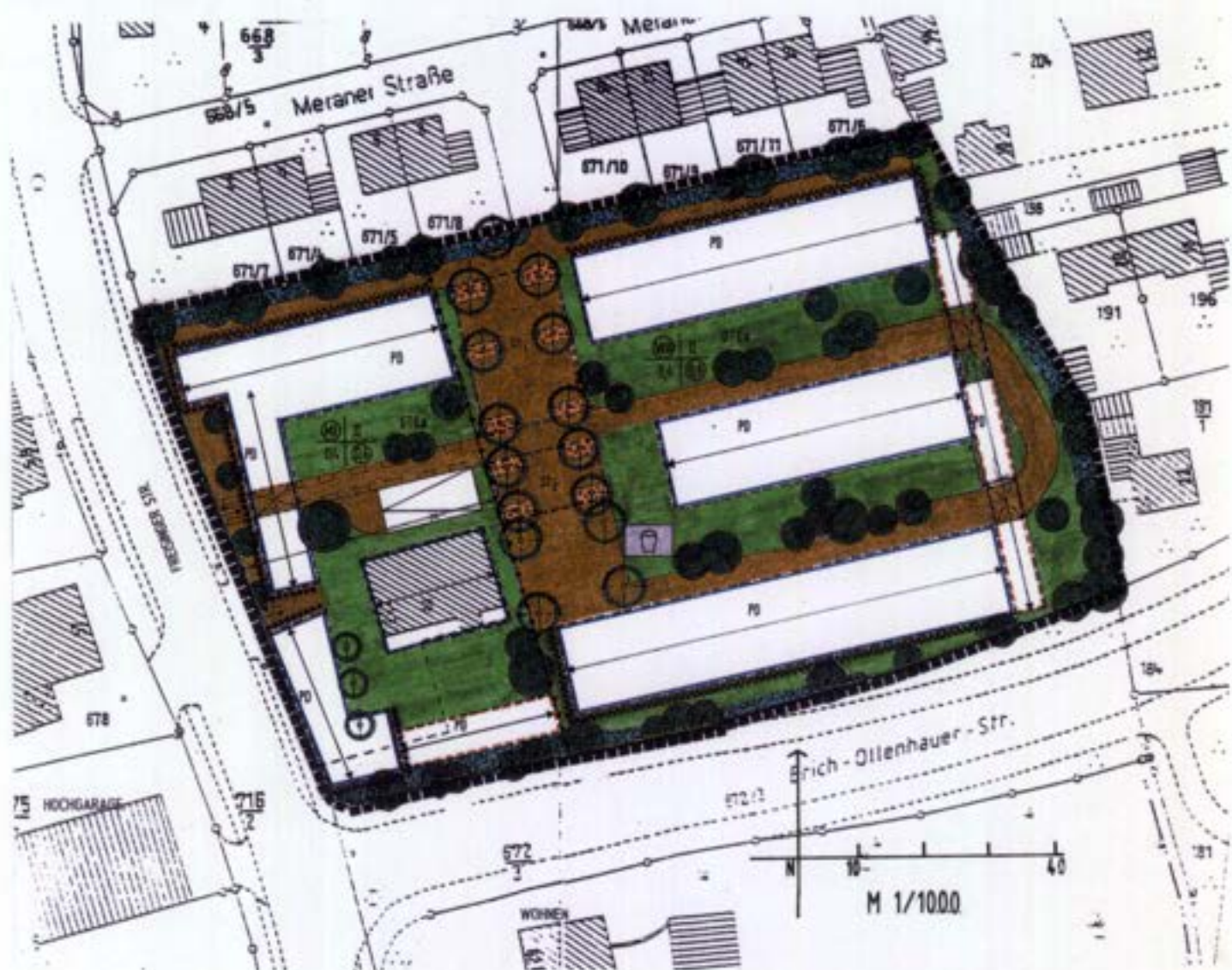
BEBAUUNGSPLAN - NR. 64/92

"SÜDLICH MERANER STR." Stand: 23.06.1993

OVERBECK + TAUSCH
HOLZSTRASSE 11
TEL. 089 / 2664958 - 99
DPL ING. JAN SLIVA
IGELGARTEN 22
TEL. 089 / 8549889

DPL ING. ARCHITEKTEN
8000 MÜNCHEN 5
FAX 089 / 2605447
LANDSCHAFTSPLANER
8032 GRAFELFING

RECHTSPLAN



STADT DACHAU

BEBAUUNGSPLAN - NR. 64/92

" SÜDLICH MERANER STR. " Stand: 23.06.1993

OVERBECK - TAUSCH
HOLZSTRASSE 11
TEL. 089 / 2604958 - 99
DPLING JAR SLIWA
HÖLGARTEN 22
TEL. 089 / 8149489

DPLING ARCHITEKTEN
8000 MÜNCHEN 5
FAX 089 / 2605447
LANDSCHAFTSPLANER
8032 GRAFELFING

1. Lage des Planungsgebiets; bisheriger Planungsablauf

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet von Dachau, westlich der Bahnlinie München - Treuchtlingen bzw. der Hermannstraße, nördlich der Erich-Ollenhauer-Straße, östlich der Freisinger Straße und südlich der Meraner Straße.

Anlaß der Planaufstellung ist eine städtebauliche Neuordnung des Planungsgebiets, das derzeit durch einen Gartenbaubetrieb genutzt wird. Nachdem der Betreiber eine weitere gärtnerische Nutzung nicht mehr für möglich hält, soll hier Bauland für verdichtetes Wohnen (Geschoßwohnungsbau) und - in geringerem Maße - für nicht störende gewerbliche Nutzungen (Büros, Läden) geschaffen werden.

Einen Aufstellungsbeschluß (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) für den Bebauungsplan gibt es bislang noch nicht. Ein erster Vorentwurf für die Planung wurde jedoch bereits im Bauausschuß beraten und entsprechend den Empfehlungen des Bauausschusses überarbeitet.

Die zeichnerische Darstellung der Planung erfolgt in einem "Rechtsplan", in dem Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden, und in einem "Schauplan", der eine mögliche Form der Realisierung des "Rechtsplans" zeigt. Die zeichnerischen Festsetzungen zur Grünordnung sind in den "Rechtsplan" integriert, ihre mögliche Umsetzung wiederum im "Schauplan" dargestellt.

2. Planungsrechtliche, städtebauliche und natürliche Gegebenheiten

2.1 Planungsrecht

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Erwerbsgärtnerei dargestellt und somit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist ein Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes durchzuführen, in dem die FNP-Darstellung den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans angepaßt wird.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Stadt Dachau in der engeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums München sowie an der überregionalen Entwicklungsachse München-Ingolstadt und ist im LEP als Mittelzentrum bestimmt. Hinsichtlich des Siedlungswesens ergeben sich aus dem LEP und aus dem Regionalplan München vor allem folgende Zielsetzungen für die Bauleitplanung:

"Im großen Verdichtungsraum soll vorrangig auf die Ordnung der Siedlungsentwicklung hingewiesen werden (RPM, B II.1.2). Neue Siedlungseinheiten sollen so dimensioniert bzw. in solche Abschnitte untergliedert werden, daß sie in die bauliche und sozioökonomische Struktur integriert und mit den erforderlichen Versorgungseinrichtungen ausgestattet werden können (RPM, B II.1.4 und 1.5). Bei der Siedlungstätigkeit sind der Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu berücksichtigen; prägende Strukturen wie Hangkanten, Gewässer und Waldränder sollen von Bebauung freigehalten werden (RPM, B II 1.7).

Die Wohnsiedlungstätigkeit und die gewerbliche Siedlungstätigkeit sollen sich grundsätzlich im Rahmen der organischen Entwicklung vollziehen, d. h. vorrangig soll der Wohnflächen-, Arbeitsplatz- und Versorgungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden (RPM, B II.2.1 und 2.1.1). Die engere Verdichtungszone und zentrale Orte sind im Bedarfsfall aber auch für eine stärkere Siedlungstätigkeit geeignet (RPM, B II 2.1.2)" (Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Dachau vom 06.08.88)

2.2 Städtebau

Das Planungsgebiet wird derzeit entsprechend der FNP-Darstellung durch einen Gartenbaubetrieb genutzt. Außer dem in der Planzeichnung eingetragenen Wohngebäude sind im Planungsgebiet mehrere Gewächshäuser vorhanden. In den nördlich und östlich angrenzenden Bereichen ist eine Doppel- bzw. Einzelhausbebauung vorhanden. Westlich der Freisinger Straße sind Wohngebäude, Lagergebäude, ein Teppichgeschäft sowie eine Hochgarage vorhanden. Westlich von diesen Gebäuden verläuft die Bahnlinie Dachau-Bahnhof - Altomünster (Nebenstrecke). Südlich der Erich-Ollenhauer-Straße sind ein Wohngebäude und ein Speditionsbetrieb vorhanden. Östlich der Hermannstraße verläuft die Bahnlinie München-Treuchtlingen (zugleich S-Bahnlinie nach Petershausen).

Das Planungsgebiet wird derzeit über die Freisinger Straße erschlossen. Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz erfolgt über die Buslinien 706, 720, 723 und 725. Im Südwesten des Planungsgebietes, westlich der Freisinger Straße, befindet sich ein DB-Bahnhof (Linie Dachau-Bahnhof - Altomünster), der jedoch kaum Bedeutung für den öffentlichen Personennahverkehr hat.

2.3 Natur und Landschaft

Gemäß dem Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt die Stadt Dachau an der Grenze zwischen der Einheit 051 - Münchener Ebene und der Einheit 062 - Donau-Isar-Hügelland. Diese Grenze ist durch einen mäßig hohen, jedoch ziemlich scharfen Abfall der tertiären Molassenkante in die flache Schotterebene gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet selbst liegt bereits außerhalb der Angeraue, direkt am Fuß der ersten tertiären Erhöhungen.

Folgende Klimadaten charakterisieren den Planungsraum:

- mittlere jährliche Lufttemperatur: 7,5 °C
- mittlere jährliche Niederschlagsmenge: 800 mm, davon in der Vegetationsperiode (Mai-Oktober): 523 mm
- häufigste Windrichtung: Südwest, West, Nordwest

Der geologische Untergrund des Planungsraumes besteht aus den letzten Ausläufern der miozänen Molasse (Sande, Mergel, Tone und deren Konglomerate), im unteren Bereich verzahnt mit den jungen Talfüllungen der Amper. Aus dem tertiären Muttergestein haben sich meistens mittel- bis tiefgründige Brennerden entwickelt.

Das Planungsgebiet befindet sich im potentiellen Verbreitungsareal der (Hainsimsen-)Labkraut-, Eichen-, Hainbuchenwälder. Solche Waldbestände haben sich jedoch in einem weiten Umkreis vom Planungsgebiet seit historischer Zeit nicht mehr erhalten.

Derzeit liegt das Gebiet inmitten einer städtischen Bebauung und weist keine naturnahen Vegetationsbestände auf. Aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen (Glashäuser und Frühbeete der Gärtnerei) wachsen im Planungsgebiet keine älteren oder erwähnenswerten Gehölze. Im südwestlichen Bereich wachsen lediglich drei jüngere Platanen (*Platanus acerifolia* H = 6,0 m, StU = 35 cm), die noch zur Verpflanzung geeignet sind. Die südöstliche Ecke umrahmt eine wertlose Thujen-Hecke und im Nordwesten entlang der Freisinger Straße wurden einige jüngere Omorika-Fichten ausgepflanzt.

Bereits außerhalb des Planungsgebietes befindet sich die Hangbepflanzung zur Erich-Ollenhauer-Straße (*Ribes alpinum*, *Lonicera xylosteum*, *Acer campestre*, *Acer platanoides* u. a.) sowie die Platanen-Allee (H 10,0 m, StU 70-80 cm) entlang der Freisinger Straße.

3. Planungskonzept

3.1 Bebauung

3.1.1 Nutzungsart

Im Bebauungsplanvorentwurf ist teils Mischgebiet, teils allgemeines Wohngebiet vorgesehen, wobei der gewerbliche Anteil des Mischgebiets (Läden, Büros) direkt an der Freisinger Straße angeordnet werden soll, die Wohnnutzung dagegen im östlichen Teil des Planungsgebietes. Diese Nutzungsverteilung ist sowohl aufgrund des Verkehrslärms wie auch vom Gebiets-Charakter der Umgebung her sinnvoll.

3.1.2 Nutzungsmaß, Baustruktur

Um dem Ziel des flächensparenden Bauens gerecht zu werden, sieht der Bebauungsplan - abweichend von der im Norden und Osten vorhandenen Bebauung - eine verdichtete Bebauung (Geschoßwohnungsbau bzw. Laden-/Bürogebäude) mit einer GFZ von 0,6 vor. Die Höhe der Bebauung entspricht mit 2 Geschossen den umgebenden Wohnhäusern. Die festgesetzte GRZ von 0,4 kann allein durch die baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erreicht werden. Dieser GRZ-Wert wurde lediglich zur Unterbringung der Tiefgarage, der oberirdischen Stellplätze und der Zufahrten festgesetzt.

Die Baustruktur soll einerseits dem Lärmschutz Rechnung tragen (an der Freisinger Straße) und andererseits eine Ausrichtung der Wohnungen zur Sonne hin (sämtliche Wohngebäude sind nach Süden orientiert) ermöglichen. Dieses System funktioniert jedoch nur, wenn an der Ostseite des Planungsgebietes ein wirkungsvoller Lärmschutz geschaffen wird (siehe hierzu Pkt. 4.).

Bei Realisierung des Planungskonzepts unter Ausnutzung der festgesetzten Baugrenzen erstrecken sich die erforderlichen Abstandsflächen z.T. auf das jeweilige Nachbargrundstück (s. Pkt. 8 der Festsetzungen durch Text). Dies kann jedoch hingenommen werden, da hierdurch keine Überschneidung von Abstandsflächen entsteht und eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist.

3.1.3 Gestaltung

Da das Planungsgebiet von einer gestalterisch heterogenen Bebauung umgeben ist, wird auf diesbezügliche "Anpassungszwänge" verzichtet und ein größerer Gestaltungsspielraum gewährleistet. Aufgrund der Ausrichtung aller Gebäude nach Süden und der damit verbundenen Chance der Sonnenenergienutzung werden Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zugelassen.

3.2 Verkehr

3.2.1 Erschließung des Gebiets/fließender Verkehr

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes für den Kfz-Verkehr erfolgt ausschließlich über die Freisinger Straße, sodaß die Wohngebiete an der Meraner Straße hierdurch nicht belastet werden. Für den Fuß- und Radverkehr ist auch eine Anbindung an die Meraner Straße vorgesehen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine private Stichstraße, die an die Freisinger Straße angebunden ist und als Zufahrt sowohl zur Tiefgarage wie auch zu dem gebietsinternen Platzbereich mit offenen Stellplätzen dient. Die Größe des innenliegenden Platzes ist so bemessen, daß hier ein 2-achsiges Müllfahrzeug wenden kann. Von dem Platzbereich aus führen jeweils 3,5 bis 4,0 m breite, für Rettungsfahrzeuge befahrbare Fußwege nach Osten zu den einzelnen Hauseingängen. Zwei dieser Wege werden am Ende durch eine "Feuerwehr-Umfahrt" miteinander verbunden. Diese soll im Belag so gestaltet werden, daß sie sich optisch in die Grünfläche einfügt.

3.2.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr ist eine Gemeinschaftstiefgarage vorgesehen, in der sowohl die im Mischgebiet als auch die im allgemeinen Wohngebiet anfallenden Stellplätze untergebracht werden sollen. Zusätzlich stehen für das allgemeine Wohngebiet oberirdische Stellplätze in dem vorgennanten Platzbereich zur Verfügung. Im Mischgebiet sollen weitere oberirdische Stellplätze in den nordwestlichen Baukörper integriert werden. Als Bemessungsgrundlage für die Anzahl der Stellplätze dienen die Stellplatzrichtlinien der Stadt Dachau vom 27.4.1992. Die genauen Zahlen sind der Tabelle unter Pkt. 6 zu entnehmen.

Für die Gemeinschaftstiefgarage wurde keine genaue Abgrenzung festgelegt, um genügend Spielraum für die Projektplanung zu belassen; bei der Situierung der Tiefgarage ist jedoch darauf zu achten, daß die maximal zulässige GRZ auf jedem der beiden Grundstücke eingehalten wird (Situierung der GTGa unter der Stellplatzanlage und der Zufahrt, teils auch unter den Wintergärten).

3.2.3 ÖPNV

Für die Anbindung des Planungsgebietes an das öffentliche Nahverkehrssystem sind die unter Pkt. 2.2 genannten Buslinien ausreichend. Die Stadtmitte Dachaus ist hiermit in 5 Minuten zu erreichen; der S-Bahnhof Dachau in 10 Minuten.

3.3 Grünordnung

Die Grünordnung dient dazu, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu fördern und zu verwirklichen. Aufgrund der geschlossenen, urbanen Lage des Planungsgebietes ohne Anbindung an jegliche naturnahe Vegetationsstrukturen und Grünzüge sowie aufgrund der verdichteten Bauweise besteht nur ein geringer Spielraum für grünordnerische Maßnahmen.

Trotzdem sind aber die - wenn auch im beschränkten Maße - vorhandenen Freiflächen nach folgenden Grundsätzen und Prinzipien zu gestalten:

- Für die Bepflanzung sollen vorwiegend heimische Gehölzarten verwendet werden. Die Orientierung an der potentiell natürlichen Vegetation kann nur unter dem Vorbehalt der Prüfung der Standortverhältnisse und -belastung erfolgen.
- Um ein langfristiges gesundes Wachstum der Pflanzen zu sichern, muß im Bereich der Freiflächen auf Tiefgaragen mit ausreichendem Schichtaufbau gerechnet werden.
- Undurchlässige Beläge sollen auf das notwendige Minimum reduziert werden.
- Die Verwendung von Pestiziden und Düngern im gesamten Bereich soll vermieden werden.
- Um die Belange einer hochwertigen Freiraumgestaltung im Detail zu konkretisieren, werden für den gesamten Geltungsbereich fachgerechte Freiflächengestaltungspläne verlangt.

4. Lärmschutz

Das Planungsgebiet ist durch Verkehrslärm von der Freisinger Straße, der Erich-Ollenhauer-Straße und der Bahnlinie München-Treuchtlingen belastet. Es wurde daher eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist und deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Den Lärmimmissionen soll entlang der Freisinger Straße durch entsprechende Anordnung der Nutzungen (Gewerbe zur Straße hin, Wohnen zum Innenhof) Rechnung getragen werden, entlang der Erich-Ollenhauer-Straße und zur Meraner Straße hin durch die Organisation der Gebäudegrundrisse, den Vorbau von Wintergärten und den Einbau von Schallschutzfenstern. Gegen die von der Bahnlinie ausgehenden Immissionen ist an der Ostseite der 3 Wohngebäude entlang der Giebelseiten ein Nebengebäude geplant, das bis zur Traufe der Wohngebäude reicht. Da die in den Dachgeschossen liegenden Räume nach wie vor durch Lärmimmissionen von der Bahn beeinträchtigt werden, sind hier ebenfalls Schallschutzfenster sowie schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Diese erübrigen sich jedoch voraussichtlich später, da die Bundesbahn im Zuge des Streckenausbaus Lärmschutzmaßnahmen ergreifen muß.

5. Müll- und Wertstoffsammlung

Zur Entsorgung des allgemeinen Wohngebietes ist es vorgesehen, daß das Müllfahrzeug über die private Stichstraße in den Innenhof hineinfährt; zu den Wenderadien siehe Pkt. 3.2.1.

Durch die Forderung eines Nachweises von Flächen für getrennte Müll- und Wertstoffsammlung soll der angespannten Situation auf dem Müll-Sektor Rechnung getragen werden.

6. Städtebauliche Daten

Baugebiet	Maximalwerte gemäß Festsetzung im Bebauungsplan	
	MI	WA
Nettobauland*	3.300 m ²	6.900 m ²
Grundfläche ₁ , ohne Stellplätze (incl. Wintergärten + Nebengeb.)	1.320 m ²	2.760 m ²
Grundfläche ₂ , mit Stellplätzen	1.980 m ²	4.140 m ²
GRZ ₁	0,4	0,4
GRZ ₂	0,4 + 50 % = 0,6	0,4 + 50 % = 0,6
Geschoßfläche, ohne Wintergärten + ohne DG-Ausbau	1.980 m ² 460 m ² hiervon = Bestand	4.140 m ²
GFZ	0,6	0,6
Zahl der WE Neupl. ** ohne (mit) DG-Ausbau	6 (8)	46 (60)
Einwohnerzuwachs *** ohne (mit) DG-Ausbau	18 (29)	138 (180)
gewerbl. Nettonutz- fläche Neuplanung****	740 m ²	--
Stellpl. für Wohnnutzung***** oberirdisch/TG ohne (mit) DG-Ausbau	2/7 (2/10)	14/55 (18/72)
Stellpl. für gewerbl. Nutzung ***** oberirdisch/TG	3/34	--

Stellpl. für best. Gebäude: im Nebengebäude unterzubringen

- * planimetrisch ermittelt; kein Anspruch auf Genauigkeit!
- ** bei 90 m² GF pro Wohneinheit
- *** bei 3 Einwohnern pro Wohneinheit
- **** bei Nutzungsmischung 50 % Wohnen 50 % Gewerbe + NNF = 75 % der GF
- ***** bei 1,5 Stellpl./WE, davon 20 % oberirdisch
- ***** bei 1 Stellpl./20 m² Nettonutzfläche