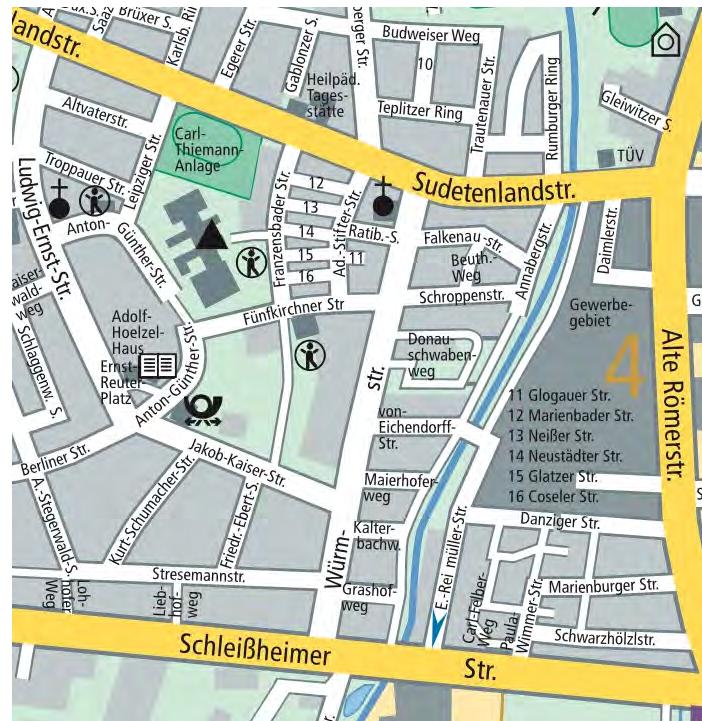




## GROSSE KREISSTADT DACHAU



### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 185/21 mit Vorhaben- und Entwicklungsplan „Fünfkirchner- / Ecke Würmstraße“

Stadtbauamt Dachau  
Abteilung Stadtplanung

Einleitung:  
Änderungen:

In Kraft getreten am: .....

## PRÄAMBEL

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt  
aufgrund der §§ 2 bis 4a, 9, 10 Abs. 1, 12 sowie § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die  
bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeverordnung 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan

als

## SATZUNG.

Satzung ausgefertigt am .....

Dachau, den .....

Siegel

Florian Hartmann  
Oberbürgermeister

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. VERFAHRENSHINWEISE</b>	<b>7</b>
<b>B. PLANZEICHNUNG</b>	<b>8</b>
B1 Festsetzung durch Planzeichen	9
B2 Hinweise durch Planzeichen	10
B3 Nachrichtliche Übernahme	10
<b>C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b>	<b>11</b>
1 Art der baulichen Nutzung	11
2 Maß der zulässigen baulichen Nutzung	11
2.1 Haupt- und Nebennutzung	11
2.2 zulässige Grundfläche	11
3 Überbaubare Grundstücksfläche	11
3.1 Baugrenzen	11
3.2 Nebenanlagen	11
3.3 Tiefgaragen, Stellplätze, Ein- und Ausfahrten	12
4 Höhenentwicklung	12
5 Grünordnung	12
5.1 Neupflanzung von Gehölzen	12
5.2 Flächiges privates Grün	12
5.3 Spielplätze	12
5.4 Wegebau	12
5.5 Fahrradstellplätze	13
5.6 Einfriedungen	13
5.7 Sammelstelle Wertstoffe und Restmüll	13
5.8 Oberflächenwasser	13
5.9 Baumpflanzungen	13
5.10 Pflanzqualität der Gehölze	13
5.11 Artenliste	13
Artenliste 1	14
Artenliste 2	14
Artenliste 3	14
5.12 Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünung	15
6 Aufschüttungen und Abgrabungen	15
7 Abstandsflächen	15
8 Immissionsschutz	15
9 Örtliche Bauvorschriften	15
9.1 Dachform	15
9.2 Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze	15
10 Versickerung	16

<b>D. HINWEISE DURCH TEXT</b>	<b>16</b>
1 <b>Brandschutz</b>	16
2 <b>Grundwasserstand</b>	16
3 <b>Niederschlagswasser / Versickerung</b>	16
4 <b>Bodendenkmäler</b>	16
5 <b>Schutz von Pflanzenbeständen/ Artenschutz/ einfacher Umweltbericht</b>	17
6 <b>Altlasten</b>	17
7 <b>Immissionsschutz</b>	17
8 <b>Oberbodenschutz</b>	17
9 <b>Mobilitätssatzung</b>	17
<b>E. BEGRÜNDUNG</b>	<b>18</b>
1. <b>Planungsrechtliche Situation</b>	18
1.1 Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung	18
1.2 Verfahrensstand	18
1.3 Rechtsgrundlage / Vorhandenes Baurecht	18
2. <b>Übergeordnete Planungen</b>	19
2.1 Ziele der Raumordnung	19
2.2 Entwicklung aus dem FNP	19
2.3 Angrenzende Bebauungspläne	19
3. <b>Ziele, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	19
4. <b>Beschreibung des Planungsgebiets</b>	20
4.1 Lage und Größe	20
4.2 Bisherige Nutzung und Bebauung	20
4.3 Umgebung / Ortsbild	20
4.4 Erschließung	20
4.5 Topografie / Bodenverhältnisse	21
4.6 Wasserverhältnisse	21
4.7 Flora und Fauna	21
4.8 Denkmalschutz	22
4.9 Altlasten	22
4.10 Immissionsschutz	22
5. <b>Planungskonzeption</b>	23
5.1 Städtebauliches Konzept	23
5.2 Freiraumkonzept	23

<b>E</b>	<b>6.</b>	<b>Begründung der textlichen Festsetzungen</b>	<b>24</b>
	6.1	Art der baulichen Nutzung	24
	6.2	Maß der baulichen Nutzung	25
		Grundflächenzahl (GRZ)	25
		Gebäudehöhe	25
	6.3	Bauweise	25
	6.4	Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)	25
	6.5	Grünordnung	25
		Die Festsetzungen zu Sicherung, Entfernung und Neupflanzung von Gehölzen	25
		Die Festsetzungen zum flächigen privaten Grün und zu den Spielplätzen	25
		Die Festsetzungen zum Wegebau und zu den Fahrradstellplätzen	26
		Die Festsetzungen zu den Einfriedungen	26
		Die Festsetzungen zu Sammelstellen Wertstoffe und Restmüll	26
		Die Festsetzungen zu Oberflächenwasser	26
	6.6	Verkehrsflächen	26
	6.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	26
	7.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	27
	7.1	Gestaltung	27
	7.2	Abstandsflächen	27
	8.	Städtebauliche Daten / Flächenbilanz	28
	8.1	Städtebauliche Daten	28
	8.2	Flächenbilanz	29
			28
	9.	Natur- und Umweltschutz	29
	9.1	Eingriff in Natur und Landschaft	29
	9.2	Besonderer Artenschutz	29
	9.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	29
	10.	Grundlagen der Erschließung des Baugebiets	30
	10.1	Verkehrserschließung	30
		Äußere Erschließung	30
		Innere Erschließung	30
		Stellplätze	30
	10.2	Ver- und Entsorgung	30
		Abwasser	30
		Wasser	30
	11.	Brandschutz / Feuerwehr	31
	12.	Grundstücks- und Bodenverhältnisse	31
	12.1	Gebäudeabbrüche, Ersatzbaumaßnahmen mit Erweiterung	31
	12.2	Altlasten	31
	12.3	Grundstücksverhältnisse / Bodenordnung	31
	13.	Kosten	31
			31
	<b>F.</b>	<b>DIN-NORMEN</b>	<b>32</b>
	<b>G.</b>	<b>ANLAGE UMWELTBERICHT</b>	<b>33</b>

<b>H. ANLAGEN STÄDTEBAU, FREIFLÄCHEN, BAUKONZEPT</b>	<b>34</b>
<b>H 1 Städtebauliche Aussagen</b>	<b>34</b>
H 1.1 Bebauungsplanausschnitt des BP 2/62 von 1962	
H 1.2 Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans	
H 1.3 Baustufen	
H 1.4 Abstandsflächen und Besonnung	
H 1.5 Befahrbare Feuerwehrgassen	
<b>H 2 Nutzung der Freiflächen</b>	<b>35</b>
H 2.1 Erschließung und befestigte Flächen	
H 2.2 Fahrradstellplätze und Sammelstellen für Wertstoffe und Restmüll	
H 2.3 Private und öffentliche Freiräume	
H 2.4 Vegetation	
H 2.5 Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen	
H 2.6 Versickerung Oberflächenwasser	
<b>H 3 Baukonzept</b>	<b>36</b>
H 3.1 GR TG / KG Gesamt, Schnitt TG / Punkthäuser	
H 3.2 GR EG Gesamt, Ansicht Nord Punkthäuser	
H 3.3 GR 1./2.OG Gesamt, Ansichten, Schnitt	
H 3.4 GR 3./4. OG Gesamt, Ansichten, Schnitt	
<b>I. ANHANG</b>	<b>37</b>
I 1 Baugrundgutachten (Crystal Geotechnik vom 16.11.2021) und Stellungnahme Grundwasseraufstau vom 15.11.24 und 20.11.24	
I 2 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Fachbüro Biologie vom 23.06.2022)	
I 3 Schalltechnische Untersuchung (Müller-BBM vom 25.11.2024)	
I 4 Baumbestandsplan (LSA J. Zimmer vom 19.12.2024)	
I 5 Freiflächengestaltungsplan (LSA J. Zimmer vom 19.12.2024)	
I 6 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Altlastenverdachtsfläche (vom 27.02.2014)	
<b>J. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG</b>	<b>38</b>

## A VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 24.02.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 185/21 „Fünfkirchner- / Ecke Würmstraße“ beschlossen (Aufstellungsbeschluss).
2. Der Bau- und Planungsausschuss hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.  
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... wurde der Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
4. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Dachau, den .....

Siegel

Florian Hartmann  
Oberbürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene 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 .....

Siegel

Florian Hartmann  
Oberbürgermeister

**B PLANZEICHNUNG**



## B1 FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO

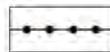
### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19, 20, 23 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. 4 (nach § 20 BauNVO)

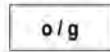


Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



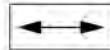
Abgrenzung des Maßes der Nutzung und der Bauweise innerhalb eines Baugebietes  
(§ 16 Abs.5 BauNVO)

### 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 BauNVO)



offene / geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

### 5. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art.81 Abs. 1 BayBO)



Firstrichtung



Satteldach

### 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Private Verkehrsfläche



Ein- und Ausfahrt zulässig

### 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Baum zu erhalten



Baum zu pflanzen



Baum zu fällen



privates Grün



Spielplatz

## B1 FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN



Seitenstreifen, überfahrbar für Not-/ Versorgungsfahrzeuge

### 8. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

TGa

Tiefgarage

ÜSt

Überdachte Stellplätze

FSt

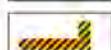
Fahrradstellplätze

M

Sammelstelle für Wertstoffe und Restmüll



Muldenstandorte

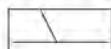


Schallschutzmaßnahmen an Wohn- und Aufenthaltsräumen

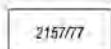
478.10

Geländehöhe / Bezugshöhe ü. NHN, z.B. 478,10 ü.NN

## B2 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Flurstücksgrenzen



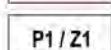
Flurstücksnummer, z.B. 2157/77



abzubrechende Gebäude



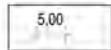
vorgeschlagene Baukörper der Hauptanlagen



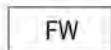
Nummerierung der Gebäude,  
z.B. P 1 (Punkthäuser) / Z 1 (Zeile)



Nummerierung der Bauquartiere nach Abgrenzung von Baugrundstücken, z.B. WA 1



Maßzahl, z.B. 5,0 m



Feuerwehranfahrt

### Nutzungsschablone

WA 2
5.599
WH 17m
SD
g
V

Art der Nutzung, z.B. Allgemeines Wohngebiet

Grundfläche in m<sup>2</sup>, z.B. 5.599 m<sup>2</sup>

Wandhöhe in m, z.B. 17 m

Dachform, z.B. Satteldach

Bauweise, z.B. geschlossene Bauweise

Anzahl der Geschoße, z.B. 5 Geschosse

## B3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Altlastenverdachtsfläche

## C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### C 1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### C 2 Maß der zulässigen baulichen Nutzung

#### C 2.1 Tabelle (Haupt- und Nebennutzung)

Art der Nutzung	Max. zul. Grundfläche Gesamt GR <sub>Ges</sub> in m <sup>2</sup>	Max. zul. GRZ
WA 1	2.340 m <sup>2</sup>	0,86
WA 2	6.466 m <sup>2</sup>	0,78
Gesamt WA 1 + WA 2	8.800 m <sup>2</sup>	0,80

#### C 2.2 zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50% überschritten werden. In WA 1 höchstens jedoch bis zu einer Höhe einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,86 und in WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,78. In der Summe bezogen auf den gesamten Geltungsbereich WA 1 + WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80.

### C 3 Überbaubare Grundstücksfläche

#### C 3.1 Baugrenzen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

An den Eingängen der Gebäude dürfen die Baugrenzen durch Vordächer in der Summe bis 50% der Gebäudelänge überbaut werden, die in WA 1 bis zu 1,5 m und in WA2 maximal bis zu 2,5 m tief sein dürfen.

Außerhalb der Baugrenzen sind zulässig:

- Nebenanlagen, die der Freiflächengestaltung dienen, wie Sitzelemente oder feste Möblierungen und Freizeitgeräte
- Treppenaufgänge und Zugangsrampen 7,5 m lang und maximal 2,0m tief
- Be- und Entlüftungsanlagen, auch Belüftungsschächte für die Tiefgarage bis 1,5 m tief, 4,00 m lang

#### C 3.2 Nebenanlagen

Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB mit § 23 Abs. 3 BauNVO) sind zulässig:

- Überdachungen und Einhausungen von Fahrradstellplätzen
- Sammelstellen für Wertstoffe und Restmüll

### **C 3.3 Tiefgaragen, Stellplätze, Ein- und Ausfahrten (gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die oberirdischen überdachten Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür gekennzeichneten Carport-Bereiche zulässig.

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

### **C 4 Höhenentwicklung**

Die Wandhöhen beziehen sich in WA 1 auf die Bezugshöhe von 477,65 m ü.NN und in WA 2 auf die Bezugshöhe von 478,00 m ü.NN.

Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

Für Hauptanlagen sind folgende maximale Wandhöhen festgesetzt, in WA1 17,0 m in WA2 13,0 m, für Nebenanlagen wie Carports, überdachte Fahrradabstellanlagen und Restmüll- und Wertstoffsammelstellen max. 3,50m.

### **C 5 Grünordnung**

#### **C 5.1 Neupflanzung von Gehölzen**

Die zu einem Bauabschnitt zugehörigen Pflanzungen sind spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.

Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind in gleichem Umfang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

#### **C 5.2 Flächiges privates Grün**

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht als Zufahrten zu Tiefgaragen, Pkw-Stellplätzen, Stellplätze für Fahrräder, Kinderspielflächen oder Wege genutzt werden.

Die privaten Grünflächen sind als offene Wiesenflächen mit Baum-, Strauch- und Staudenpflanzungen gemäß Pflanzliste anzulegen.

#### **C 5.3 Spielplätze**

Die Kinderspielplätze östlich und westlich der Zeilen Z1, Z2, Z3 sind für unterschiedliche Altersgruppen anzulegen.

Der Spielplatz südlich des Gebäudes Z1 ist mit dem Fokus auf sportliche Betätigung für die Altersgruppe Jugendliche / Erwachsene anzulegen und auszustatten.

#### **C 5.4 Wegebau**

Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind mit versickerungsoffenen Belägen auszubilden (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wasserdurchlässiger Betonstein, oder Schotterrasen).

Die Zuwege zu den Häusern Z1, Z2 und Z3 sind in maximal 2 m Breite zu pflastern. Die darüber hinaus als Feuerwehrzufahrt zu befestigenden Wegebreiten sind als tragfähiger Schotterrasen mit artenreicher Magerwiesenansaat in erforderlicher Belastungsklasse herzustellen. Untergeordnete Teilflächen können auch in Rasengitterstein oder Rasenwabe erstellt werden.

Die Feuerwehrzufahrt westlich von Haus Z1 ist in Rasengitterstein oder Rasenwabe zu erstellen.

### **C 5.5 Fahrradstellplätze**

Für die Herstellung von Fahrradstellplätzen ist die jeweils gültige Satzung der großen Kreisstadt Dachau maßgeblich (Mobilitätssatzung).

Fahrradstellplätze sind nach der jeweils gültigen Mobilitätssatzung der Stadt Dachau in vorgeschriebener Anzahl, Größe und Überdachung anzulegen. Vorgesehene Fahrradstellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen.

Die Fahrradstellplätze am südlichen Rand des Geltungsbereiches sind dem südlich davon (außerhalb des Geltungsbereichs) liegenden Wohngebäude zugeordnet und sind nicht im Zusammenhang mit den Gebäuden des vorliegenden Bebauungsplanes zu errichten.

### **C 5.6 Einfriedungen**

Es sind mit Ausnahme von Kinderspielplätzen keine Einfriedungen zulässig.

### **C 5.7 Sammelstellen Wertstoffe und Restmüll**

Müll- und Wertstoffsammelplätze sind außerhalb des Hauptgebäudes in optisch einheitlicher Gestaltung einzuhalten.

### **C 5.8 Oberflächenwasser**

Unverschmutztes Oberflächenwasser von befestigten Flächen und Einhausungen ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Dies erfolgt durch Versickerung in retentionsfähigen Geländemulden.

### **C 5.9 Baumpflanzungen**

#### **Pflanzgruben und Baumscheiben**

Bei Pflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserundurchlässigen Belag versehene Fläche bei Bäumen mind. 6 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss min. 12 m<sup>3</sup> betragen und eine Mindestbreite von 2 m, sowie eine Tiefe von mind. 1,50 m haben.

Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen ist eine Reduzierung des Pflanzraums auf 1,20 m Tiefe zulässig.

Leitungen sind im Wurzelbereich von Bäumen nicht zulässig. Entsprechende Abstände sind einzuhalten.

### **C 5.10 Pflanzqualität der Gehölze**

Mindestqualität der zu pflanzenden Einzelbäume:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Bzw. Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm

### **C 5.11 Artenliste**

Die Auswahl für die zu pflanzenden Gehölzarten erfolgt nach der Liste der Stadt Dachau für einheimische, Bäume (Baumschutzverordnung 01.09.2022 standortgerechte und klimaverträgliche)

Es sind ausschließlich die hier aufgeführten einheimischen (**fett gedruckt**) bzw. klimaverträglichen (*kursiv gedruckt*) Arten zu verwenden.

**Artenliste 1, Großbäume, Wuchsklasse I, Höhe > 20m**

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Gleditsia triacanthos</i> „Skyline“	Lederhülsenbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum

<i>Populus alba</i>	Silber-Pappel
<i>Populus nigra</i>	Schwarzpappel
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Tilia tomentosa</i> ‘Szelestet’	Silber-Linde ‘Szelestet’
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme

**Artenliste 2, Mittelhohe Bäume, Wuchsklasse II, Höhe 15-20m**

<i>Acer campestre</i> ‘Elsrijk’	<i>Feldahorn</i> „Elsrijk“ / „Huibers Elegant“
<i>Acer opalus</i>	<i>Schneeballahorn</i>
<i>Alnus incana</i>	<i>Grau-Erle</i>
<i>Alnus x spaethii</i>	<i>Purpur-Erle</i>
<b>Carpinus betulus</b> in Sorten	<b>Hainbuche</b>
<i>Fraxinus ornus</i> „Louisa Lady“	<i>Blumenesche</i> „Louisa Lady“
<i>Juglans regia</i>	<i>Walnuss</i>
<i>Ostrya carpinifolia</i>	<i>Hopfenbuche</i>
<i>Populus tremula</i>	<i>Zitter-Pappel</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>
<i>Quercus pubescens</i>	<i>Flaum-Eiche</i>
<i>Sophora japonica</i> ‘Regent’	<i>Schnurbaum</i>
<b>Sorbus torminalis</b>	<i>Eisbeere</i>
<i>Ulmus</i> ‘Rebona’	<i>Rebona-Ulme</i> (resistente Sorte)

**Artenliste 3, Kleinbäume, Wuchsklasse III, Höhe 7 bis < 15m**

<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
<i>Amelanchier arborea</i> „Robin Hill“	Baum-Felsenbirne

<b>Malus</b> in Arten und Sorten	Apfel
<b>Prunus</b> in Arten und Sorten	Kirsche / Zwetschge
<b>Pyrus</b> in Arten und Sorten	Birne
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

**Artenliste 4, Heckengehölze für Schnitthecken**

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<b>Crataegus</b> in Arten und Sorten	<i>Weiβdorn</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rotbuche</i>
<b>Ligustrum</b> in Arten und Sorten	<i>Liguster</i>

### **C 5.12 Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünung**

Extensive Dachbegrünungen sind mit eigens dafür hergestellten standortgerechten blütenreichen Artenmischungen aus mindestens 15 verschiedenen Kräuter- und Blumenarten auszubilden.

### **C 6 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen innerhalb der Baugebiete sind unzulässig.

Ausgenommen von der Regelung gemäß Absatz 1 sind:

- Niveaumanpassungen im Bereich der Außenanlagen an das vorhandene Gelände und zum Anschluss an den angrenzenden öffentlichen Straßenraum,
- Geländemodellierungen für Kinderspielplätze nach Art. 7 Abs. 2 BayBO auf privaten Freiflächen
- Geländemodellierungen für Versickerungsmulden und -flächen.

### **C 7 Abstandsflächen**

Die erforderlichen Abstandsflächen der Gebäude sind nach der Abstandsflächensatzung (AFS) der Stadt Dachau vom 28.01.2021 zu bemessen.

Die Abstandsflächen der Baugruppe P1, P2, P3 im Norden an der Fünfkirchner Straße werden abweichend nach §4 der AFS gemäß Art. 63 BayBO auf 0,4H über die gesamte Gebäudebreite festgelegt.

Geringfügige Überlappungen der Abstandflächen zwischen den Zeilen Z1, Z2 und Z3 in WA 2 sind auf dem eigenen Grundstück der Stadt Dachau zulässig.

### **C 8 Immissionsschutz**

(1) Für alle Fassaden - in den Bauräumen, mit orange-schwarzen Planzeichen gekennzeichnet - ist für Wohn- und Aufenthaltsräume der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm nach der DIN 4109- 1:2018 zu führen.

An den so gekennzeichneten Fassadenbereichen sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen nur dann zulässig, wenn mit technisch geeigneten Maßnahmen sichergestellt wird, dass die Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm vor dem geöffneten Fenster von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

(2) Die Decken und Seitenwände der Einfahrten zu den Tiefgaragen sind im Ein- und Ausfahrtsbereich schallabsorbierend auszuführen (Absorptionsgrad  $\alpha \geq 0,60$ ). Garagentore müssen, dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, baulich so ausgeführt werden, dass es bei deren Öffnen und Schließen zu keiner maßgebenden Erhöhung der Geräuschs situation kommt. Regenrinnen sind lärmarm auszuführen - z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten. (siehe Anhang I3)

### **C 9 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)**

#### **C 9.1 Dachform**

Die flachgeneigten Carportdächer in WA 1 sind extensiv zu begrünen.

#### **C 9.2 Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze**

Die notwendigen Stellplätze sind gemäß der Novellierung der BayBo vom 01.01.2025 und mit Verweis auf die Mobilitätssatzung der Großen Stadt Dachau vom 08.05.2024 mit Bekanntmachung vom 17.05.2024 über die Herstellung und Begrünung von KFZ-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen sowie deren Ablöse nachzuweisen.

Die Zahl der herzustellenden Kfz-Stellplätze kann bei Nachweis eines dauerhaft gesicherten Mobilitätskonzeptes zunächst bis zu einer Obergrenze von 0,5 Stellplätzen je geförderter Wohnung reduziert werden.

## **C 10 Versickerung**

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist unter Beachtung der technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser auf dem Baugrundstück zu versickern.

Im Planungsgebiet ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. über Mulden) sicherzustellen, dass das hierfür notwendige Rückhaltevolumen für anfallendes Niederschlagswasser geschaffen wird.

## **D HINWEISE DURCH TEXT**

### **D 1 Brandschutz**

Bei allen baulichen Maßnahmen (zum Brandschutz) gelten die Vorschriften der bayerischen Bauordnung, die eingeführten technischen Baubestimmungen und Richtlinien in der jeweils aktuellen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung.

### **D 2 Grundwasserstand**

Mit hohen Grundwasserständen ist zu rechnen. Der Bemessungswasserstand für den Bauzustand liegt entsprechend Baugrundgutachten bei 476,5 mNN.

Selbst für den ungünstigen Hochwasserfall ergibt sich in den gut durchlässigen Kiesen in der Bauwerksmitte der Tiefgarage nur ein Aufstau von ca. 2cm (s. Aufstauberechnung Crystal Geotechnik vom 15.11.24 ).

Untergeschosse sind einschließlich Lichtschächten und Sparteneinführungen nach den anerkannten Regeln der Technik gegen Grundwasser zu sichern.

Für Eingriffe in das Grundwasser, zum Beispiel durch die Errichtung einer Tiefgarage, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach den Wassergesetzen des Bundes und des Land Bayerns (WHG, BayWG) erforderlich. Diese ist in Rahmen des Bauvollzugs in einem wasserrechtlichen Verfahren einzuholen.

Über das Grundwassermanagement der Stadt Dachau können Grundwasserpegelstände und das Baugrundgutachten vom 16.11.2021 (Crystal Geotechnik) eingesehen werden.

### **D 3 Niederschlagswasser / Versickerung**

Bei der geplanten Versickerung ist der relativ hohe Grundwasserstand im Planungsgebiet zu beachten.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie, schadlose Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln – TRNGW – zu entnehmen.

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser z.B. über Zisternen ist anzustreben. Für die Brauchwassernutzung (z.B. Beregnung der Rasenflächen) ist ein formloser Antrag bei den Stadtwerken Dachau zu stellen.

### **D 4 Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt, ein Vorkommen kann allerdings nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, in München anzuzeigen.

## **D 5 Schutz von Pflanzenbeständen / Artenschutz /einfacher Umweltbericht**

Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen), die RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren) sowie die ZTV Baumpflege zu beachten.

Das Merkblatt zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen (15.03.2018) der Stadt Dachau ist in vollem Umfang zu beachten.

Um Schädigungen von Brutvögeln und Fledermäusen auszuschließen, müssen der Abbruch der Gebäude und Baumfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. – 30.09.) sowie außerhalb der Sommerquartierszeit der Fledermäuse (16.02. – 14.12.) erfolgen.

Der einfache Umweltbericht von Julia Zimmer Landschaftsarchitektur vom 19.12.2024 liegt vor.

## **D 6 Altlasten**

Gemäß dem Bodengutachten besteht aufgrund lokal künstlich aufgefüllter Böden ein möglicher Altlastenverdacht. Das Vorkommen von Altlasten kann nicht ausgeschlossen werden.

Eine fachtechnische Überwachung des Aushubs hinsichtlich Altlasten ist notwendig.

Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit der hier zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Bevor ein Eingriff in den Boden erfolgt, soll das weitere Vorgehen mit dem Sachgebiet 61 Bodenschutz des Landratsamtes Dachau gem. § 9 BBodenSchG, § 10 BBodenSchV abgestimmt werden.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, soll unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) benachrichtigt werden (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast soll nicht erfolgen. Gesammeltes Niederschlagswasser soll in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ kann ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorgenommen werden.

## **D 7 Immissionsschutz**

An den Gebäuden P1, P2, P3 gegenüber der Fünfkirchner Straße und Gebäude Z3 an der Würmstraße sind Lärmschutzvorkehrungen aufgrund von erhöhten Lärmeinwirkungen vorzunehmen.

Die schalltechnische Untersuchung von Müller-BBM vom 25.11.2024 ist im Bauamt der Stadt Dachau einzusehen.

## **D 8 Oberbodenschutz**

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

## **D 9 Mobilitätssatzung**

Die Mobilitätssatzung der Stadt Dachau vom 01.07.2024 gibt die Rahmenbedingungen für die erforderliche Anzahl an Pkw- und Fahrradabstellflächen vor.

Für die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablöse gilt die jeweils gültige Satzung der Großen Kreisstadt Dachau (Mobilitätssatzung)

## E BEGRÜNDUNG

### E 1 Planungsrechtliche Situation

#### E 1.1 Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadtbau GmbH Dachau beabsichtigt einen Wohnungs-Neubau entlang der Fünfkirchner Straße, den vorausgehenden Abbruch der Bestandsgaragenanlage sowie den anschließenden Abbruch der drei bestehenden Gebäude mit insgesamt 66 Wohnungen.

Die Garagenhöfe werden durch ein zweigeschossiges Garagengebäude (UG: Tiefgarage, EG: Stellplätze, Zugänge zu Treppenhäusern und Lift, Nebenräume) mit drei darauf stehenden Punkthäusern mit 4 Wohngeschossen ersetzt. Die drei bestehenden, dreigeschossigen Zeilengebäude werden durch viergeschossige Gebäude ersetzt.

Die Planungen zu den einzelnen Bauabschnitten ermöglichen einen Zuwachs von 44 Wohnungen (66 Whg. im Bestand / 110 Whg. neu).

Das Vorhaben ist derzeit gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht zulässig, da es den Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 1964 widerspricht.

#### E 1.2 Verfahrensstand

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

Der Bebauungsplan dient dem Wohnungs-Neubau entlang der Fünfkirchner Straße einschließlich der Nachverdichtung.

Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (gemeinschaftlicher Gebietsschutz) bestehen nicht.

Eingriffe in den Naturhaushalt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten in diesem Fall (beschleunigtes Verfahren, versiegelte Fläche kleiner 20.000 m<sup>2</sup>) als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind.

Die Stadtbau GmbH Dachau hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt und wird gemäß § 12 BauGB einen Durchführungsvertrag mit der Stadt abschließen.

Die Stadt Dachau hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 24.02.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 185/21 genehmigt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus Planzeichnungen (Teil B1) den Zeichenerklärungen (Teil B2), den textlichen Festsetzungen (Teil C), den Hinweisen (Teil D), der Begründung (Teil E), den Anlagen (Teil H) und dem Durchführungsvertrag (Teil J), die in den das Vorhaben betreffenden Teilen mit dem abgestimmten Vorhaben- und Erschießungsplan identisch sind. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt mit dem des Vorhaben- und Erschließungsplanes überein.

#### 1.3 Rechtsgrundlage / Vorhandenes Baurecht

Das Vorhaben umfasst die Flurstücke mit den Fl. Nrn. 2157/76 und 2157/77 (nördliche Teilfläche) der Gemarkung Dachau. Das Vorhabengebiet liegt im Ostteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2/62 für das Baugebiet zwischen Sudetenlandstraße, Schleißheimer Straße, Bayernstraße (heute: Theodor-Heuss-Straße) und Würmstraße. Dieser rechtsverbindliche Bebauungsplan trat am 14.01.1964 als einer der ersten Bebauungspläne im Stadtgebiet in Kraft.

Der Bebauungsplan 2/62 setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest und das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 5 der Festsetzungen durch Text „durch die mit Baulinien und Baugrenzen gegebene Grundfläche und die Geschosszahl“ bestimmt.

Die Größe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BP 185/21 beträgt 11.000 qm.

Die zulässige Grundfläche einschließlich aller Nebennutzungen erreicht in WA1 durch die geplante Tiefgarage eine GRZ von 0,86. Doch auf den gesamten Umgriff bezogen (WA 1 + WA 2) - einschließlich der Zeilenbebauung der folgenden 3 Bauabschnitte - in WA 2, kann die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §19 Abs. 4 BauNVO mit maximal 0,80 eingehalten werden (s. Beiplan Bauabschnitte). Siehe Anlage H 1.3

## **E 2 Übergeordnete Planungen**

### **E 2.1 Ziele der Raumordnung**

Der Regionalplan der Region München stellt im Planungsgebiet Flächen zur Siedlungserweiterung dar. Das Planungsgebiet liegt nahe des überörtlichen und regionalen Biotopverbundsystems entlang der Würm, das nördlich von Dachau an die Amper und südlich an den Würmkanal anschließt. Der Abstand der östlichen Grenze des Umgriffs bis zur Würm beträgt zwischen 160m und 200m.

### **E 2.2 Entwicklung aus dem FNP**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dachau von 1989 ist das Planungsgebiet als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt. Der westlich angrenzende Grünzug ist als Grünfläche und Spielplatz dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 185/21 setzt als Art der baulichen Nutzung wieder ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### **E 2.3 Angrenzende Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt im Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans BP 2/62 "für den Bereich zwischen Sudetenlandstraße, Schleißheimer Straße, Bayernstraße und Würmstraße". (Heute: Theodor-Heuss-Straße und Würmstraße.) Der Bebauungsplan BP 2/62 setzt als Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest.

Im Osten grenzt der Bebauungsplan BP 101/98 "Gärtneriegelände Pilz & Palme" an den Bebauungsplanumgriff an. Im angrenzenden westlichen Bereich des Bebauungsplan BP 101/98 wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

## **E 3 Ziele, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplans**

Grundlegendes Ziel ist die Schaffung von neuen kostengünstigen und geförderten barrierefreien Wohnungen auf der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, dessen Wohnungsbestand nach heutigen Vorstellungen eine geringe Baudichte aufweist und eine weitere Verdichtung im städtebaulichen Maßstab zulässt.

Damit kämen die Dachauer Grundsätze der Bereitstellung von 30% der neu geschaffenen Geschossfläche für Wohnen für den geförderten Wohnungsbau zur Anwendung.

Eine entsprechende Verdichtung kann erreicht werden, wenn anstelle der extensiv genutzten Garagenhöfe an der Fünfkirchner Straße eine neue Wohnbebauung auf einer neu zu errichtenden Tiefgarage erstellt wird. Dies ermöglicht dort einen Zuwachs von 30 neuen barrierefreien Wohnungen sowie genügend PKW-Stellplätze für diese 30 Wohnungen in den Punkthäusern und für noch weitere Verdichtung im Zuge einer neuen Errichtung und Erhöhung von 3 Bauzeilen.

Die Wohngebäude – Zeilen - im Bestand sind kaum sanierungsfähig, sie sind nicht barrierefrei und könnten nur unter einem unverhältnismäßigen Aufwand auf den aktuellen bauphysikalischen Standard gebracht werden.

Die Erdgeschoß-Wohnungen besitzen keinen Ausgang ins Freie.

An der Stelle der bestehenden dreigeschossigen Bauzeilen werden in neu zu errichtenden, viergeschossigen Zeilenbauten insgesamt 80 neue barrierefreie Wohnungen mit neuer Infrastruktur und Balkonen gebaut werden, was dort einen Zuwachs von weiteren 14 Wohnungen bedeutet. (siehe Anlagen Baukonzept H3)

### **Schrittweise Realisierung**

Um die Bewohner in den 3 Bauzeilen in ihrer angestammten Umgebung zu belassen, wird die Realisation in 4 Baustufen erfolgen. Die Planungen und die Überlegungen zu den einzelnen Bauabschnitten können im Detail dem Nachverdichtungskonzept (Anlage H 1.3) entnommen werden.

Den Bewohnern in den bestehenden drei Bauzeilen sollen die neuen Wohnungen zuerst angeboten werden. Gebaut werden diese in nacheinander folgenden Baustufen.

Der Ablauf und Inhalt der vorgeschlagenen vier Baustufen werden im Durchführungsvertrag näher geregelt. Siehe Anlage H 1.3

## **E 4. Beschreibung des Planungsgebiets**

### **E 4.1 Lage und Größe**

Das Planungsgebiet umfasst als Teilfläche etwa 2/3 der Fl.Nr. 2157/77 und die Fl.Nr. 2157/76 und befindet sich in Dachau-Ost, Fünfkirchner Straße 9-35. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 1,10 ha.

Im Norden wird das Planungsgebiet durch die Fünfkirchnerstraße begrenzt. Im Osten verläuft die Würmstraße. Südlich grenzt auf gleichem Flurstück eine Bebauung aus Mehrfamilienhäusern an. Westlich grenzt ein nordsüdlich verlaufender Grünzug mit Spielplatzflächen an, der vom Planungsgebiet aus direkt zugänglich ist.

Nach dem Aufstellungsbeschluss vom 24.02.2021 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfassten die Grenzen eine Fläche von 10,886 ha mit den Flurnummern 2157/76 und einer Teilfläche von Flurnummer 2157/77. Im Laufe der Planungsüberlegungen wird diese Fläche um einen weiteren Flächenanteil von 114 m<sup>2</sup> der Flurnummer 2157/77 auf insgesamt 11.000 m<sup>2</sup> erweitert (Siehe Anlagen H 1.1 und H 1.2).

### **E 4.2 Bisherige Nutzung und Bebauung**

Das Planungsgebiet wird derzeit als Wohngebiet genutzt. Es befinden sich dort drei Wohnblöcke mit 66 Wohnungen, die in nordsüdlicher Richtung orientiert sind.

Nördlich der Wohnbebauung stehen insgesamt 6 Garagengebäude mit den jeweiligen asphaltierten Zufahrten sowie weitere 12 Stellplätze zwischen jeweils zwei Garagenhöfen (siehe Anlagen H1).

Die Flächen zwischen den Wohngebäuden sind durch asphaltierte fußläufige Erschließungswege und Rasenflächen mit kleineren Spielflächen und einem älteren, prägenden Baumbestand gegliedert.

Die Freiflächen können von den Wohnungen der Zeilenbebauung aus nicht direkt betreten bzw. genutzt werden.

### **E 4.3 Umgebung / Ortsbild**

Das Planungsgebiet ist durch bestehende Wohnbaunutzung geprägt.

Im Süden angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich fünfgeschossige Zeilenbebauungen mit Wohnnutzung, im Norden ein fünfgeschossiger Wohnblock sowie eine zweigeschossige Reihenhausanlage.

Am westlichen Rand des Grundstücks befinden sich vereinzelte Großbäume, die den Übergang zum öffentlichen Grünzug bilden, der im Westen des Grundstücks direkt anschließt und in nordsüdlicher Richtung verläuft.

An der östlichen Seite der Würmstraße befinden sich Wohngebäude bis zu vier Geschossen.

### **E 4.4 Erschließung**

Das Planungsgebiet ist mit seiner direkten Lage an der Würmstraße im Osten und der Fünfkirchner Straße im Norden direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Für Fußgänger und Radfahrer stehen in den angrenzenden Straßen entsprechende Wegeführungen zur Verfügung. Im Planungsgebiet sind keine Fahrradwege ausgewiesen.

Südlich der Einmündung Fünfkirchner Straße in die Würmstraße befindet sich eine Querungsmöglichkeit (Fußgängerübergang) über die Würmstraße, die der Erreichbarkeit des Planungsgebietes dient.

In der Würmstraße befindet sich an der süd-östlichen Ecke des Planungsgebiets eine Bushaltestelle. Diese wird von der Linie 744 angefahren. Die geringe Entfernung ermöglicht eine gute fußläufige Erreichbarkeit. Das Planungsgebiet ist somit gut an den ÖPNV angeschlossen.

#### **E 4.5 Topografie / Bodenverhältnisse**

Die Böden im Planungsgebiet zeichnen sich durch anthropogen überprägte Bodenformen aus, die im Planungsgebiet zu ca. 41% versiegelt sind. Weiter ist das Planungsgebiet nicht differenziert (Kurzname im Umweltatlas 997b). Geologisch ist der Geltungsbereich als Fläche mit quartären Schmelzwasserschotter, bestehend aus wechselnd sandigen bzw. evtl. auch steinigen, zum Teil schwach schluffigen Kiesen zu benennen. Zudem sind die Bodenschichten in diesem Bereich mit Auffüllungen aus sandigem Kiesen und stark kiesigen Sanden geprägt. (siehe Anhang I1).

Die Höhenlage variiert nur gering zwischen 477,65 m NHN im Norden an der Fünfkirchner Straße und 478,00 m NHN im Süden.

Das Grundstück 2157 / 77 wird aufgrund seiner Nutzung als ehemalige Deponie als Altlastenverdachtsfläche geführt.

#### **E 4.6 Wasserverhältnisse**

Aufgrund der Nähe zur Würm (Luftlinie zwischen 200m und 250m), einem Gewässer 1. Ordnung und der Lage in den wassersensiblen Bereichen der Aue ist von einem Grundwasserabstand von nur wenigen Metern unter Flur auszugehen.

Im Rahmen von Erkundungsarbeiten im Oktober 2021 wurde ein geschlossener Grundwasserspiegel bei einer Bohrtiefe von 1,74 m bis 1,81 unter GOK (ca. 476,00-476,19 mNN) angetroffen. Das Grundwassermonitoring der Stadt Dachau nennt Grundwasserpegelstände. Aus diesen kann entnommen werden, dass die Grundwasserfließrichtung im Bereich des Vorhabens etwa gegen Nordnordwest gerichtet ist. Das Gefälle des Grundwassers beträgt etwa 0,2%. Der mittlere Grundwasserpegel liegt bei 476,00 mNN, was in etwa dem Ergebnis der o.g. Erkundungsarbeiten entspricht. (siehe Anhang I1)

Die Tiefgarage in WA 1 liegt quer zur Grundwasserfließrichtung.

Eine Untersuchung ergab, dass sich selbst für den ungünstigen Hochwasserfall in den gut durchlässigen Kiesen in der Bauwerksmitte der Tiefgarage nur ein Aufstau von ca. 2cm (s. Aufstauberechnung Crystal Geotechnik vom 15.11.24) ergibt. Somit sind weitere Maßnahmen nicht erforderlich.

Die ausgewiesenen Überschwemmungs- und Risikogebiete im Flächennutzungsplan mit Stand vom 22.02.2022 zeigen einen sehr lokal begrenzten Bereich an der Würm. Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb des Gebietes.

(Siehe Anhang I 1)

#### **E 4.7 Flora und Fauna**

Im Planungsgebiet und in dessen näherem Umfeld befinden sich keine kartierten Biotope. Es liegt in keinem internationalen oder nationalen Schutzgebiet.

Im Planungsumgriff befinden sich Bäume verschiedener Altersklassen, Arten und Größen, die teilweise der Baumschutzverordnung der Stadt Dachau unterliegen. Die Details zum Baumbestand sind im beiliegenden Baumbestandsplan und der Baumbestandsliste dargestellt. Der westlich angrenzende Grüngzug ist ebenfalls im Randbereich durch großen Baumbestand geprägt, dessen Wurzelsystem teilweise bis in das Planungsgebiet hineinragt (siehe Anlage H 2.5 Baumschutzmaßnahmen und Anhang I 4 Baumbestandsplan).

Zur Ermittlung des tatsächlichen und potenziellen Vorkommens gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und möglicher Auswirkungen des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht wurde ein Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz erarbeitet (siehe Anhang I 2).

Eine Bestandsaufnahme vor Ort hat ergeben, dass die vorhandenen Dachstrukturen an der Außenseite als mögliches Tagesversteck und der Baumbestand als Jagdgebiet für einige Fledermausarten und Brutvögel genutzt werden.

#### **E 4.8 Denkmalschutz**

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

#### **E 4.9 Altlasten**

Das Vorhabengebiet einschließlich des außerhalb davon liegenden südlichen Teilbereichs des Flurstücks 2157/7 ist im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Das Sachgebiet Umwelt (Bodenschutzbehörde) des Landratsamtes wurde mit Mail vom 14.01.2021 um Auskunft über den Inhalt des Katastereintrags gebeten. Die Bodenschutzbehörde teilte am 25.01.2021 mit:

„Das Grundstück 2157/77 in Dachau, Gemarkung Dachau wurde am 05.05.2011 unter der Nummer 17400092 in das Altlastenkataster eingetragen.

Mit Schreiben der Stadt Dachau vom 13.08.1987 wurde die Fläche „südlich der Fünfkirchner Straße“ als ehemalige Deponie mitgeteilt und mit einer Fläche von 15.871 m<sup>2</sup> aufgenommen.

Das Gelände wurde laut Prüfbericht vom 11.03.2003 im Rahmen einer Amtsermittlung vom Wasserwirtschaftsamt München untersucht.“ (siehe Anhang I6)

Die Bodenschutzbehörde hat eine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 27.02.2014 mit übermittelt, die die Ergebnisse der orientierenden Untergrunduntersuchung aus den Jahren 2007/08 bewertet (Auszüge des Schreibens mit den Aussagen für diese Altlastenverdachtsfläche (siehe Anhang I6).

Eine fachtechnische Überwachung des Aushubs hinsichtlich Altlasten ist notwendig.

Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit der hier zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

#### **E 4.10 Immissionsschutz**

Auf das Planungsgebiet wirken Schallimmissionen aus den angrenzenden Straßen (Fünfkirchner Straße und Würmstraße). Zur Erfassung der Einwirkungen auf das Vorhaben als auch der Auswirkungen auf die Nachbarschaft und zur Ermittlung der zu treffenden Maßnahmen ist im Rahmen des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. In dieser Untersuchung wurden mögliche Maßnahmen genannt, für den Nachweis zur Reduzierung der Lärmeinwirkung auf Wohn- und Aufenthaltsräume innerhalb der Wohnungen (siehe Anhang I3).

Weiterhin wurde die Verträglichkeit der Planung gegenüber der schutzbedürftigen Nachbarschaft geprüft und entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

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

## **E 5 Planungskonzeption**

### **E 5.1 Städtebauliches Konzept**

Geplant und gebaut werden soll auf der bezeichneten Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dessen Gebäudebestand nach heutigen Vorstellungen eine geringe Baudichte aufweist und eine weitere Verdichtung im städtebaulichen Maßstab zulässt.

Für die drei neuen Gebäude - Punkthäuser genannt – an der Fünfkirchner Straße sind Gebäudehöhen von 5 Geschoßen vorgesehen. Im Untergeschoß ist eine Tiefgarage, im EG sind Stellplätze, Zugänge zu Treppenhäusern, Lift und Nebenräume – keine Wohnnutzung - geplant.

In den weiteren 4 Obergeschoßen sind Wohnungen vorgesehen. Die Gebäudehöhen der Punkthäuser entsprechen der Höhenentwicklung der gegenüberliegenden Gebäudezeilen nördlich der Fünfkirchner Straße Haus Nr. 2-8 (außerhalb des Bebauungsplanes). Die drei Punkthäuser an der Fünfkirchner Straße werden so gesetzt, dass diese in den Zwischenräumen der Gebäudezeilen stehen und somit die begrünten Räume zur Fünfkirchner Straße hin begrenzen und die Ausblicke von den Wohnräumen und den Balkonen der Punkthäuser aus nach Süden nicht verstehen.

In den Erdgeschosszonen der Punkthäuser sind neben überdachten Stellplätzen, Hauseingängen, Fahrradstellplätzen und Abstellräumen auch Möglichkeiten für Treffpunkte der Bewohner, Fahrradreparatureinrichtungen und Spiele unter Dach vorgesehen.

Für die Bewohner der Erdgeschosswohnungen der Zeilen sind kleine vorgelagerte Terrassen mit privater Nutzungszuordnung vorgesehen. Alle anderen Wohnungen werden mit Balkonen ausgestattet, die ebenfalls die Möglichkeit eines privaten Aufenthalts im Freien bieten.

Die drei bestehenden, dreigeschoßigen Gebäude – Zeilen genannt - sollen durch viergeschossige Gebäudezeilen ersetzt werden. Die Vor- und Zwischenräume sind begrünt und wenig versiegelt und bieten somit Aufenthalt im Freien.

Die grünen Vor- und Zwischenräume der Bauzeilen weiten sich nach Süden und verbinden in ostwestlicher Richtung den Straßenraum an der Würmstraße mit dem an der Westseite baumreichen städtischen Grünzug, der in Nordsüdrichtung verläuft.

### **E 5.2 Freiraumkonzept**

Bei der Konzeption der Freiflächen wurden folgende grünplanerische Aspekte besonders berücksichtigt:

#### **Flächensparende, fußläufige Erschließung mit autofreiem Siedlungsinneren**

Durch die im Norden der Fläche situierte und für alle Baukörper dimensionierte Tiefgarage kann das Baugebiet in seinem Inneren autofrei gehalten werden. Dies erlaubt, dass die Zugangswege zu den Häusern, da sie im Regelfall nur fußläufig genutzt werden, flächensparend (2 m Breite) angelegt werden können. Darüber hinaus erforderliche Flächenbefestigungen für die Feuerwehrzufahrten werden in der erforderlichen Belastungsklasse hergestellt jedoch nur untergeordnet befestigt. Dies erlaubt eine doppelte Nutzbarkeit dieser Flächen sowohl als Notfallerschließung für Rettungsfahrzeuge als auch zur Nutzung als Spiel- und Aufenthaltsflächen z.B. für Boule- oder Federballspiele, für Kinderfahrzeuge oder zur temporären Aufstellung von Gartenstühlen. Dadurch wird gleichzeitig die Flächenversiegelung auf das absolut notwendige Maß verringert.

#### **Sicherung der Grundwasserneubildung**

Das in den Freiflächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird breitflächig über die belebte Bodenzone versickert. Anfallendes Dachwasser wird ebenfalls über Mulden, die beidseitig der Gebäude angelegt werden, versickert.

Ein Überflutungsnachweis wird im Zuge der Eingabeplanung auf Grundlage der zu berücksichtigenden Flächen und Abflussspenden erbracht und in die Genehmigungsplanung mit aufgenommen.

## **Ersatz und Neuschaffung von Gehölzstrukturen**

Aufgrund der anstehenden Abbruchmaßnahmen und durch den Bau der Tiefgarage muss für die Baumaßnahme ein Teil des bestehenden überwiegend alten Baumbestandes entfernt werden. Die Großbaumbestände im Süden und Westen werden jedoch in vollem Umfang gesichert.

In Summe werden die entfernten Bäume in doppelter Anzahl ersetzt. Dabei werden im Zuge der Neubebauung die halböffentlichen Grünzonen zwischen den Wohngebäuden mit wegebegleitenden und raumgliedernden Bäumen überstellt, um hier gleichzeitig klimatischen Temperatur- und Luftfeuchte-Ausgleich und vielfältig angenehme Aufenthaltsbereiche für die Bewohner zu schaffen.

Entlang der Fünfkirchner Straße wird in Korrespondenz zu den Hauseingängen eine strassenbegleitende Baumreihe wieder hergestellt.

## **Freiräume schaffen für die Bewohner und ein vielfältiges Miteinander**

Da durch den Neubau der Gebäude auch die Freiräume neu angelegt werden müssen, bietet sich die Möglichkeit, bei der Freiflächengestaltung auch auf die vielfältige Nutzbarkeit der Grünzonen zu blicken. Diese halböffentlichen Freiräume werden so gestaltet, dass „zufällige Begegnungen“ an Stellen mit Aufenthaltsqualität (z.B. an Spielpunkten und Quartiersplätzen) und an Stellen mit Aktivitätsschwerpunkten (z.B. an der Fahrradwerkstatt oder dem Schachfeld) entstehen können, was wiederum das Miteinander und den Austausch innerhalb der Nachbarschaft und der jeweiligen Wohnanlage steigern kann.

Für die Bewohner der Erdgeschosswohnungen sind vorgelagerte Terrassen mit privater Nutzungszuordnung vorgesehen. Diese sind zu den direkt daran angrenzenden Erschließungsflächen der Nachbargebäude durch einen Höhenversprung von 30-40 cm abgesetzt.

Alle Wohnungen in den Obergeschossen erhalten Balkone und bieten dadurch ebenfalls die Möglichkeit eines privaten Aufenthalts im Freien.

## **E 6 Begründung der textlichen Festsetzungen**

### **E 6.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, um die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Einrichtungen zuzulassen. Dies entspricht der bestehenden Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes 2/62.

Nicht wohngebietsbezogene Einrichtungen wie Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen.

Die übergeordnete Bauleitplanung, der aktuell gültige Flächennutzungsplan enthält als Gebietsnutzung noch Reines Wohngebiet (WR), was aber im Parallelverfahren durch Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ WA angepasst wird.

Um innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gebiete zu kennzeichnen, die sich durch unterschiedliche Nutzungsmaße und Bauweisen unterscheiden, werden zwei Baugebiete durch eine Perlenschnur (gemäß §16 Abs. 4 und 5 BauNVO) getrennt und als WA 1 und WA 2 benannt.

Die Erstellung und Integration von besonderen Wohnformen mit niederschwelligen Pflegeeinrichtungen wie beispielsweise betreutes Seniorenwohnen, Tages/Nachtpflege, Wohnraum für ambulant betreute Wohngruppen sollen in der Erdgeschosszone an der Würmstraße (4. Bauabschnitt) ermöglicht werden. Die genaue Planung erfolgt entsprechend den Anforderungen bei Erstellung des Gebäudes. (siehe H 1.3)

## **E 6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die angegebenen maximalen Grundflächenzahlen beinhalten Grundflächen der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO einschließlich aller Nebenanlagen nach §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO mit der Überschreitungsmöglichkeit bis zu 50% für die Grundflächen der Nebenanlagen.

Die TG in WA1 dient dem gesamten Baugebiet. Aufgrund der unterirdischen Bebauung wird die GRZ in diesem Bereich auf einen Wert von 0,86 festgesetzt. Um auf eine GRZ von 0,80 für den gesamten Bebauungsplanumgriff zu kommen, wird die GRZ entsprechend für WA2 auf 0,78 festgesetzt.

Alle weiteren Einrichtungen der Haupt- und Nebennutzung (siehe C 3.1) sind im maximalen Maß der baulichen Nutzung enthalten (siehe C 2.1).

Gebäudehöhen, Wandhöhen:

Für den Ausgangspunkt der Wandhöhen sind Bezugshöhen für WA1 477,65 m NHN (unterer Bezugspunkt) und WA2 478,00 m NHN (unterer Bezugspunkt) festgelegt, um dem jeweiligen Geländeverlauf, der geringfügig nach Süden hin abfällt, zu entsprechen. Die angegebenen Wandhöhen werden gemessen von der jeweiligen Bezugshöhe bis zur Oberfläche der Dachhaut an der jeweiligen Gebäudekante oder Attika bzw. Brüstung bei Dachterrassen.

Die festgesetzten Wandhöhen bilden die beabsichtigte Höhenstaffelung der Baukörper mit asymmetrischem Satteldach ab.

## **E 6.3 Bauweise**

Im Bauabschnitt WA1 ist eine „o“ = offene Bauweise festgesetzt, als Punkthaus mit Hausbreiten bis zu 19,0 m. Zusätzlich sind in den Erdgeschosszonen eingeschossige überdachte Stellplätze auf beiden Seiten der Punkthäuser angebaut. Die offene Erschließung dieser Stellplätze erfolgt von der Fünfkirchner Straße aus.

Offene Bauweise bedeutet, dass die annähernd quadratischen Baukörper nördlich der Freiräume Luftaustausch ermöglichen können, weil andernfalls eine geschlossene Bauweise an der Fünfkirchner-Straße den Luftaustausch zwischen den Zeilen (Z1, Z2, Z3) behindern würde.

Im Bauabschnitt WA 2 ist für die 3 Baukörper – wie schon im Bestand – in langgestreckter Zeilenbauweise „g“, = geschlossene Bauweise vorgesehen. Diese Gebäude sollen – wie schon im Bestand - ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Diese Zeilenbauweise lässt die Entwicklung von zusammenhängenden Grünräumen zu, mit der Entwicklung attraktiver Zonen für vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien.

## **E 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)**

Für die Regelung der Verteilung der baulichen Nutzung innerhalb des Planungsgebietes sind alle überbaubaren Flächen durch Baugrenzen, Umgrenzungen von Nebenanlagen und Einrichtungen von Anlagen zur Versorgung gekennzeichnet.

## **E 6.5 Grünordnung**

### **Die Festsetzungen zu Sicherung, Entfernung und Neupflanzung von Gehölzen**

richten sich nach den gesetzlichen Vorgaben, den einschlägigen DIN-Fachnormen sowie der jeweils zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Baumschutzverordnung der Stadt Dachau.

Gleichzeitig werden räumlich-gestalterische, kleinklimatische und ökologische Aspekte bei der Neupflanzung berücksichtigt.

### **Die Festsetzungen zum flächigen privaten Grün und zu den Spielplätzen**

dienen der langfristigen Bereitstellung einer gepflegten, bewohnerfreundlichen und vielfältigen Gartenanlage, die gemeinschaftliches Zusammenleben fördern soll und die Identifikation der Bewohner mit „ihrer“ Grünanlage erreichen möchte. Gleichzeitig soll sie im Interesse des Eigentümers kostengünstig erstellt und betrieben werden. Kinderspielflächen werden im Zuge der Baueingabe mit deren Freiflächenanlagen dargestellt und bezeichnet.

### **Die Festsetzungen zum Wegebau und zu den Fahrradstellplätzen**

sollen sicherstellen, dass die befestigten Flächen so gering wie möglich versiegelt werden, um vor allem die Versickerung von Niederschlagswasser bestmöglich zu gewährleisten.

### **Die Festsetzungen zu den Einfriedungen**

sind restriktiv gehalten. Dadurch soll der Gesamtcharakter der Wohnanlage als quartiersoffener halböffentlicher Freiraum geschaffen und erhalten werden.

### **Die Festsetzungen zu Sammelstellen Wertstoffe und Restmüll**

Um störenden Geruch und Ansammlungen von Abfällen im Freien zu begrenzen, sind Sammelstellen von Wertstoffen und Restmüll einzuhauen und zu begrünen.

### **Die Festsetzungen zum Oberflächenwasser**

dienen der Neubildung von Grundwasser und sind im Hinblick auf Trockenperioden, Starkregenereignisse und sinkende Grundwasserstände im Zuge des Klimawandels unerlässlich.

Da aufgrund des hohen Grundwasserpegels im Planungsgebiet die Versickerung von Oberflächenwasser weder über Rigolen noch über Sickerschächte möglich ist, bleibt nur die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone. Im Zusammenhang mit den Berechnungen zum anfallenden Niederschlagswasser wird dafür ein System aus zusammenhängenden Rinnen und Mulden angelegt, dass die rechnerisch anfallenden Wassermengen aufnehmen und versickern kann.

Gleichzeitig entstehen auf diese Weise wechselfeuchte Standorte mit erhöhter Artenvielfalt.

## **E 6.6 Verkehrsflächen**

### **Straßen- und Wegeflächen**

Es sind keine öffentlichen Straßen und Wege im Bebauungsplan vorgesehen.

Vor den Zeilen Z 1-3 und im Süden der Zeilen mit Zufahrt von der Würmstraße aus in Richtung Westen sind die Wege auf dem eigenen, gesamten Grundstück der Stadt Dachau für die Feuerwehr und Notandienung nutzbar.

(Siehe Anlagen H1.5, H 2.1)

## **E 6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**

Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen sind vorgesehen:

- geringere Flächenversiegelung durch schmale erschließende Fußwege
- Ausführung der wasserdurchlässigen Beläge der Stellflächen und überfahrbare Seitenflächen, die dem Schwenkbereich und der Anleiterbarkeit für die Feuerwehr dienen
- Dachbegrünung bei den überdachten Stellflächen
- Ableitung und Speicherung des Regenwassers durch flache wegbegleitende Mulden
- Verschattung durch neue Baumpflanzungen

In der schalltechnischen Untersuchung (Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Bericht Nr. M174699/01 vom 25.11.2024) wurden die Einwirkungen der Straßenverkehrsgeräusche der Fünfkirchner Straße und der Würmstraße sowie Gewerbelärmmissionen auf das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16.BImSchV sowie TA Lärm beurteilt. (siehe Anhang I3)

Es ist grundsätzlich auf schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung zu achten. D. h. schutzbedürftige Räume wie Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer sind auf lärmabgewandte Fassaden zu orientieren. Falls dies nicht realisierbar ist, so sind entsprechend dimensionierte bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Festverglasungen, festverglaste Vorbauten, Prallscheiben) in Verbindung mit kontrollierten Wohnraumlüftungen an den Gebäuden vorzusehen, die im Bebauungsplan gekennzeichnet sind.

## **E 7 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **E 7.1 Gestaltung**

Für alle Wohnhäuser sind einheitlich Satteldächer vorgesehen, die für die Anbringung von Photovoltaikanlagen geeignet sind.

Die flach geneigten Dächer der Nebenanlagen werden mit Dachbegrünung versehen.

Die zu begrünenden Carportdächer bei den Punkthäusern dienen der Verzögerung des Regenwasserabflusses und der Verringerung der Abflussmenge und haben Einfluss auf die Größe der Versickerungsmulden.

### **E 7.2 Abstandsflächen**

Für die Baugruppe P1, P2, P3 in WA 1 ergeben sich im Norden an der Fünfkirchner Straße in 3 Fällen Abweichungen von der Abstandsflächensatzung (AFS) vom 28.01.2021 der Stadt Dachau.

Diese Abweichungen sind nach § 4 der Abstandsflächensatzung entsprechend Art. 63 BayBO zugelassen.

Die Bemessung erfolgt nach Art. 6 BayBO Abs. (5) vom 01.02.2021 mit insgesamt 0,4 h der Wandhöhe.

Die nördlichen Abstandsflächen der Punkthäuser überlagern sich nicht mit den Abstandsflächen der bestehenden Bebauung nördlich der Fünfkirchner Straße. Zum Zeitpunkt der Frühjahrs-Tag-und-Nachtgleiche (21.03.24) ist eine Besonnung der nördlichen Nachbarbebauung von mehr als 4 Stunden gegeben.  
(siehe Anlage H1.4)

Zwischen den Giebeln der Punkthäuser P1-P3 in WA 1 sowie zwischen den Zeilen Z1- Z3 in WA2 findet eine Überlagerung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück statt.

Siehe Anlage H 1.4

## E 8 Städtebauliche Flächenbilanz

### E 8.1 Städtebauliche Daten

		WA 1	WA 2	Gesamt Whg.
<b>Bestand</b>	<b>Gebäude</b>	6 Garagengebäude	3 Wohnungs-Gebäudezeilen	
	<b>Nutzung</b>	39 Ga-Stpl. 12 offene Stpl.	66 Whg.	66 Whg
<b>Planung</b>	<b>Gebäude</b>	1 Tiefgarage 3 Carportanlagen 3 Punkthäuser	3 Wohnungs-Gebäudezeilen	
	<b>Nutzung</b>	30 Whg.  46 TG-Stpl. 24 Carport-Stpl. 60 Fahrradstellpl. 15 Lastenfahrradstpl.	80 Whg.  160 Fahrradstellpl. 4 Lastenfahrradstpl.	110 Whg.  220 Fahrradstellpl. 19 Lastenfahrradstpl.

WA	Grundstücks-fläche	GR Haupt-nutzung	GR Neben-nutzung	GR Gesamt	GRZ Gesamt	GF Gesamt
WA 1	2.721 m <sup>2</sup>	1.002 m <sup>2</sup>	1.332 m <sup>2</sup>	2.334 m <sup>2</sup>	0,86	4.008 m <sup>2</sup>
WA 2	8.279 m <sup>2</sup>	2.722 m <sup>2</sup>	2.722 m <sup>2</sup>	5.444 m <sup>2</sup>	0,66	10.564 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt WA 1 + WA 2</b>	<b>11.000 m<sup>2</sup></b>	<b>3.724 m<sup>2</sup></b>	<b>4.054 m<sup>2</sup></b>	<b>7.778 m<sup>2</sup></b>	<b>0,71</b>	<b>14.572 m<sup>2</sup></b>

### E 8.2 Flächenbilanz

Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil
Fläche der Bauräume WA1 und WA2	3.850 m <sup>2</sup>	35 %
Private Grünflächen	3.015 m <sup>2</sup>	27 %
Private befahrbare Wege	4.135 m <sup>2</sup>	38 %
<b>Umgriff Planungsgebiet</b>	<b>11.000</b>	<b>100 %</b>

## **E 9 Natur- und Umweltschutz**

### **E 9.1 Eingriff in Natur und Landschaft**

#### **Umweltbericht**

Beim vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Die demnach zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> wird darin bei weitem unterschritten, da der Gesamtumgriff des Planungsgebietes nur etwa 11.000 m<sup>2</sup> umfasst.

Aus diesem Grund ist es nicht erforderlich, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Bauvorhaben nachzuweisen. Es sind jedoch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufzuzeigen.

Somit werden im beiliegenden einfachen Umweltbericht die allgemeinen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Ortsbild, Mensch, Tier und Pflanze beschrieben und analysiert.  
(siehe G Anlagen Umweltbericht)

#### **E 9.2 Besonderer Artenschutz**

Es liegt ein Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz durch das Fachbüro Biologie (Chr. Junge, Bad Berneck) vom Juni 2022 vor, der die natur- und artenschutzrechtlich relevanten und bestandsgefährdeten Säugetiere, Vögel- und Fledermäuse im Geltungsbereich erfasst. (siehe Anhang I 2).

Im Planungsgebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Schutzgebiete kartiert, die im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt dargestellt wären. In der Biotopkartierung Bayern sind im Umgriff des Planungsgebietes keine Biotope erfasst.

Unter Beachtung der im Fachbeitrag zur saP festgelegten Vermeidungs- sowie CEF-Maßnahmen (s. Kap. 3) werden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gem. §44 I BNatSchG verwirklicht. (S. 33)

Die Vermeidungsmaßnahmen umfassen im Wesentlichen die Berücksichtigung von engen Zeitfenstern im Winterhalbjahr beim Gebäudeabbruch sowie bei der Fällung von Höhlenbäumen (nur zwischen 15.12. und 15.02.), um insbesondere zu verhindern, dass Fledermäuse geschädigt werden, siehe Hinweise D5.

Die CEF-Maßnahmen sehen die Bereitstellung von Vogelnistkästen bzw. Fledermauskästen für unterschiedliche Arten vor.

#### **E 9.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

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

- Sicherung von Bestandsgehölzen
- Baum- und Strauchneupflanzungen auf den zu begrünenden Flächen des Baugebiets
- Extensive Dachbegrünung im Bereich der Carport-Bedachungen; Ausführung als Gründach mit einer Gesamtaufbaustärke von mindestens 13 cm
- Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Haupt-Satteldächern
- Versickerungsfähige Beläge für Wegeerschließung mit temporärer Nutzung (z.B. Feuerwehrzufahrten)
- Retentionsfähigkeit von Mulden
- Verdichtung von gefördertem Geschoßwohnungsbau auf bereits erschlossenen innerstädtischen Flächen anstelle von Siedlungstätigkeit in Außenbereichen.

## **E 10 Grundlagen der Erschließung des Baugebiets**

### **E 10.1 Verkehrserschließung**

#### **Äußere Erschließung:**

Das Plangebiet ist über die Fünfkirchner Straße und mit einer Feuerwehrzufahrt an der Würmstraße angebunden.

Die Ausgestaltung der Zufahrtsbereiche dient einer guten Sichtbarkeit aller Verkehrsteilnehmer und gewährleistet eine sichere Abwicklung des Verkehrs.

Der Einmündungsbereich an der Würmstraße wird durch Aufweitung nach den erforderlichen Schleppkurven der Feuerwehrfahrzeuge für die Zufahrt aus beiden Richtungen der Würmstraße möglich (siehe Anlage H 1.5).

#### **Innere Erschließung:**

Allgemeiner Fahrverkehr innerhalb des Planungsgebietes ist nur für die Einfahrt in die Tiefgarage und in die Carports in WA1 vorgesehen. Weiterhin notwendiger oberirdischer Verkehr im Planungsgebiet dient lediglich dem Verkehr von Rettungsfahrzeugen.

#### **Stellplätze:**

In WA 1 werden 24 oberirdische Stellplätze in 3 Carportanlagen von der Fünfkirchner Straße aus erschlossen und 46 unterirdische Stellplätze in der Tiefgarage von der Rampe im Westen der Fünf-Kirchner-Straße. Auf der Grundlage der Satzung der Großen Kreisstadt Dachau über die Herstellung und Begrünung von KFZ-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie deren Ablöse kann die Zahl der herzustellenden KFZ-Stellplätze bei Nachweis eines dauerhaften gesicherten Mobilitätskonzeptes um bis zu 50% reduziert werden.

## **E 10.2 Ver- und Entsorgung**

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

#### **Abwasser:**

Die Schmutzwasserableitung der Punkthäuser (P1 - P3) zusammen mit der Tiefgarage in WA1 soll über den Kanal in der Adalbert-Stifter-Straße erfolgen.

Die Schmutzwasserableitung der Zeilen (Z1 - Z3) in WA2 soll jeweils nach Süden geführt werden und über eine Sammelleitung südlich der Zeilen Z1-Z3 im Bereich der Feuerwehrzufahrt 2 an den Kanal in der Würmstraße angeschlossen werden.

#### **Oberflächenwasser:**

Das in den Freiflächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird breitflächig über die belebte Bodenzone versickert. Anfallendes Dachwasser wird ebenfalls über Mulden, die beidseitig der Gebäude angelegt werden, versickert.

Ein Überflutungsnachweis wird im Zuge der Eingabeplanung auf Grundlage der zu berücksichtigenden Flächen und Abflussspenden erbracht und in die Genehmigungsplanung mit aufgenommen.

#### **Wasser:**

Die bestehende städtische Trinkwasserleitung in der Würmstraße kann die einzelnen Baubereiche wie Punkthausbebauung an der Fünfkirchner Straße und südlich davon und die Zeilenbebauung östlich der Würmstraße versorgen.

Eine Zusammenführung der einzelnen getrennten Anschlüsse ist vorgesehen.

## **E 11 Brandschutz / Feuerwehr**

Die Rettung der Quartiersbewohner der Zeilengebäude Z1-Z3 erfolgt im Brandfall über die Anleiterung an der jeweiligen Fassadenwestseite durch die Feuerwehr.

Die Rettung der Bewohner, der nur nach Süden orientierten mittleren Wohnungen im 1. und 2. OG der Punkthäuser muss durch Anleiterung mit einer Steckleiter von Süden erfolgen.

Alle anderen Wohneinheiten der Punkthäuser sind über eine Anleiterung von der nördlich gelegenen Fünfkirchner Straße aus erreichbar.

Die hierfür notwendigen Aufstellflächen der Feuerwehr sind vor den jeweiligen Fassaden vorgesehen.

Die Anfahrbarkeit und Anleiterbarkeit aller Wohnungen wird durch die für die Feuerwehr befahrbaren Gassen zwischen den Zeilen und den Randstraßen Fünfkirchner Straße und Würmstraße ermöglicht.

Die Zufahrten sind unter den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnet. Die Ausstattung der Wege zwischen der Zeilenbebauung ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und in der Anlage mit ihrer Wegeführung und Oberflächenbeschaffenheit näher beschrieben. (Siehe Anlage H 1.5)

## **E 12 Grundstücks- und Bodenverhältnisse**

### **E 12.1 Gebäudeabbrüche, Ersatzbaumaßnahmen mit Erweiterung**

Die Stadtbau GmbH Dachau beabsichtigt den Neubau entlang der Fünfkirchner Straße. In WA1 werden die bestehenden Garagenhöfe durch Gebäude mit einer Tiefgarage im Untergeschoß, im Erdgeschoß für Stellplätze, Zugänge zu Treppenhäusern und Lift, Nebenräumen und drei darauf stehenden Punkthäusern mit 4 Wohngeschosse ersetzt. Die drei bestehenden, dreigeschossigen Zeilengebäude in WA2 mit insgesamt 66 Wohnungen sollen abgebrochen und durch drei viergeschossige Gebäude ersetzt werden.

Die Wohnungsgebäude im Bestand sind kaum sanierungsfähig, sie sind nicht barrierefrei und könnten nur unter einem unverhältnismäßigen Aufwand auf den aktuellen bauphysikalischen Standard gebracht werden. Die Erdgeschoß Wohnungen besitzen keinen Ausgang ins Freie.

### **E 12.2 Altlasten**

Die Bodenschutzbehörde hat eine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 27.02.2014 mit übermittelt, die die Ergebnisse der orientierenden Untergrunduntersuchung aus den Jahren 2007/08 bewertet

Auszüge des Schreibens mit den Aussagen für diese Altlastenverdachtsfläche (siehe Anhang I 6).,

Im Rahmen der Neuaufstellung eines Bebauungsplans wird die heutige Altlastensituation zu untersuchen sein, um gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen sicherstellen zu können.

### **E 12.3 Grundstücksverhältnisse / Bodenordnung**

Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Dachau.

## **E 13 Kosten**

Übernahme von Planungskosten

Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden - wie im Durchführungsvertrag geregelt - vom Antragsteller getragen.

## F DIN-NORMEN

- DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
- DIN 18034-1 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen - Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb“
- DIN 4109 - 1:2018 „Schallschutz im Hochbau“
- DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“
- DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten

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

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

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

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

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

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

**G ANLAGE UMWELTBERICHT**

Umweltbericht Büro Julia Zimmer, Landschaftsarchitektur, Augsburg

# **G. Umweltbericht**

**Fassung vom 19.12.2024**

im Rahmen der Aufstellung des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 185/21  
mit integriertem Grünordnungsplan  
für das Gebiet südlich der Fünfkirchner Straße und östlich der Würmstraße  
der Gemarkung Dachau Ost  
im Stadtgebiet Dachau

## INHALT

0.	VORBEMERKUNGEN .....	3
1.	BESTANDSANALYSE .....	3
1.1	Lage des Planungsgebietes .....	3
1.2	Böden .....	3
1.3	Grundwasser .....	4
1.4	Niederschlag .....	4
1.5	Landschaftsbild .....	4
1.6	Lokales Klima .....	4
1.7	Derzeitige Nutzung .....	5
1.8	Gehölzbestand .....	5
1.10	Übergeordnete Planungen .....	7
1.11	Bestehende Beeinträchtigungen .....	7
2.	KONFLIKTANALYSE .....	7
2.1	Eingriffsbewertung .....	7
2.2	Nullvariante – Entwicklung ohne Eingriff .....	9
2.3	Flächenbilanz .....	10
3.	GRÜNKONZEPT .....	10
3.1	Vermeidung von Eingriffen .....	10
3.2	Minimierung von Eingriffen und Konzeption der Außenanlagen .....	10
4.	ABSCHLIESSENDE BEWERTUNG .....	12

## **0. VORBEMERKUNGEN**

Wenn aufgrund von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über deren Vermeidung, deren Ausgleich und deren Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die Bewältigung der Eingriffsregelung hat dementsprechend in der Regel im Umweltbericht zu erfolgen.

Beim vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Die demnach zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> wird darin bei weitem unterschritten, da der Gesamtumgriff des Planungsgebietes nur etwa 11.000 m<sup>2</sup> umfasst. Aus diesem Grund ist es nicht erforderlich, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Bauvorhaben nachzuweisen. Es sind jedoch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufzuzeigen.

Somit werden im vorliegenden einfachen Umweltbericht die allgemeinen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Schutzwerte Boden, Wasser, Klima, Ortsbild, Mensch, Tier und Pflanze beschrieben und analysiert.

## **1. BESTANDSANALYSE**

### **1.1 Lage des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet umfasst etwa 2/3 der Fl.Nr. 2157/77 und die Fl.Nr. 2157/76 und befindet sich in Dachau-Ost, Fünfkirchner Straße 9-35.

Naturräumlich betrachtet liegt das Planungsgebiet innerhalb der Naturraum-Haupteinheit D 65 „Unterbayrisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten. Die naturräumliche Untereinheit ist die Münchener Ebene (051).

Das Planungsgebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 1,1 ha. Im Norden wird es durch die Fünfkirchnerstraße begrenzt. Im Osten verläuft die Würmstraße. Südlich grenzt auf gleichem Flurstück eine Bebauung aus Mehrfamilienhäusern an. Westlich grenzt ein nordsüdlich verlaufender Grünzug mit Spielplatzflächen an, der vom Planungsgebiet aus direkt zugänglich ist und durch alten Baumbestand abgrenzt wird.

### **1.2 Böden**

Die Böden im Planungsgebiet zeichnen sich durch anthropogen überprägte Bodenformen aus, die im Planungsgebiet zu ca. 45% versiegelt sind (Gebäude und versiegelte Flächen). Weiter ist das Planungsgebiet nicht differenziert (Kurzname im Umweltatlas 997b). Geologisch ist das Planungsgebiet als Fläche mit quartären Schmelzwasserschotter, bestehend aus wechselnd sandigen bzw. evtl. auch steinigen, zum Teil schwach schluffigen Kiesen anzusprechen. Zudem sind die Bodenschichten in diesem Bereich mit Auffüllungen aus sandigem Kiesen und stark kiesigen Sanden geprägt. (vgl. Baugrundgutachten Crystal Geotechnik 16.11.2021).

Der Durchlässigkeitswert der Auffüllungen im Planungsgebiet variiert von  $5 \times 10^{-3}$  bis  $5 \times 10^{-4}$ . Die quartären Schmelzwasserschotter haben einen kf m/s von  $1 \times 10^{-2}$  bis  $5 \times 10^{-3}$ .

Das Grundstück 2157/77 wird aufgrund seiner Nutzung als ehemalige Deponie als Altlastenverdachtsfläche geführt. Im Rahmen der Neuaufstellung eines Bebauungsplans ist die heutige Altlastensituation zu untersuchen und gegebenenfalls zu beseitigen, um gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen sicherstellen zu können.

### 1.3 Grundwasser

Aufgrund der Nähe zur Würm (Luftlinie zwischen 200m und 250m), einem Gewässer 1. Ordnung und der Lage in den wassersensiblen Bereichen der Aue ist von einem Grundwasserabstand von nur wenigen Metern unter Flur auszugehen.

Im Rahmen von Erkundungsarbeiten im Oktober 2021 wurde ein geschlossener Grundwasserspiegel bei einer Bohrtiefe von 1,74 m bis 1,81 unter GOK (ca. 476,00-476,19 mNHN) angetroffen. Über das Grundwassermanagement der Stadt Dachau können Grundwasserpegelstände eingesehen werden. Aus diesen kann entnommen werden, dass die Grundwasserfließrichtung im Bereich des Vorhabens etwa gegen Nordnordwest gerichtet ist. Das Gefälle des Grundwassers beträgt etwa 0,2%. Der mittlere Grundwasserpegel liegt bei 476,00 mNN, was in etwa dem Ergebnis der o.g. Erkundungsarbeiten entspricht. Das Baugrundgutachten empfiehlt unter Betrachtung der Pegelhöchststände ein HHW im Mittel von 477,20 mNN zugrunde zu legen. Das entspricht einer Kote von ca. 60-70cm unter Geländeoberkante.

Die ausgewiesenen Überschwemmungs- und Risikogebiete im Flächennutzungsplan mit Stand vom 22.02.2022 zeigen einen sehr lokal begrenzten Bereich an der Würm. Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb des Gebietes.

### 1.4 Niederschlag

Die Stadt Dachau liegt innerhalb der Klimaregion „Südbayrisches Hügelland“. Hier kann im Jahresmittel von einer Niederschlagsmenge von ca. 1000 mm ausgegangen werden.

### 1.5 Ortsbild

Das Planungsgebiet ist durch bestehende Wohnbaunutzung stark vorgeprägt. Die drei bestehenden Gebäudekomplexe und die zugehörigen Garagen sind für das Ortsbild am auffallendsten. Optisch ebenfalls auffällig sind jedoch die Großbäume entlang der Fünfkirchner Straße sowie am westlichen Rand des Grundstückes, die den Übergang zum im Westen angrenzenden Grünzug bilden. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich vereinzelt Großbäume, die die Grünflächen zwischen den Gebäuden und südlich davon prägen.

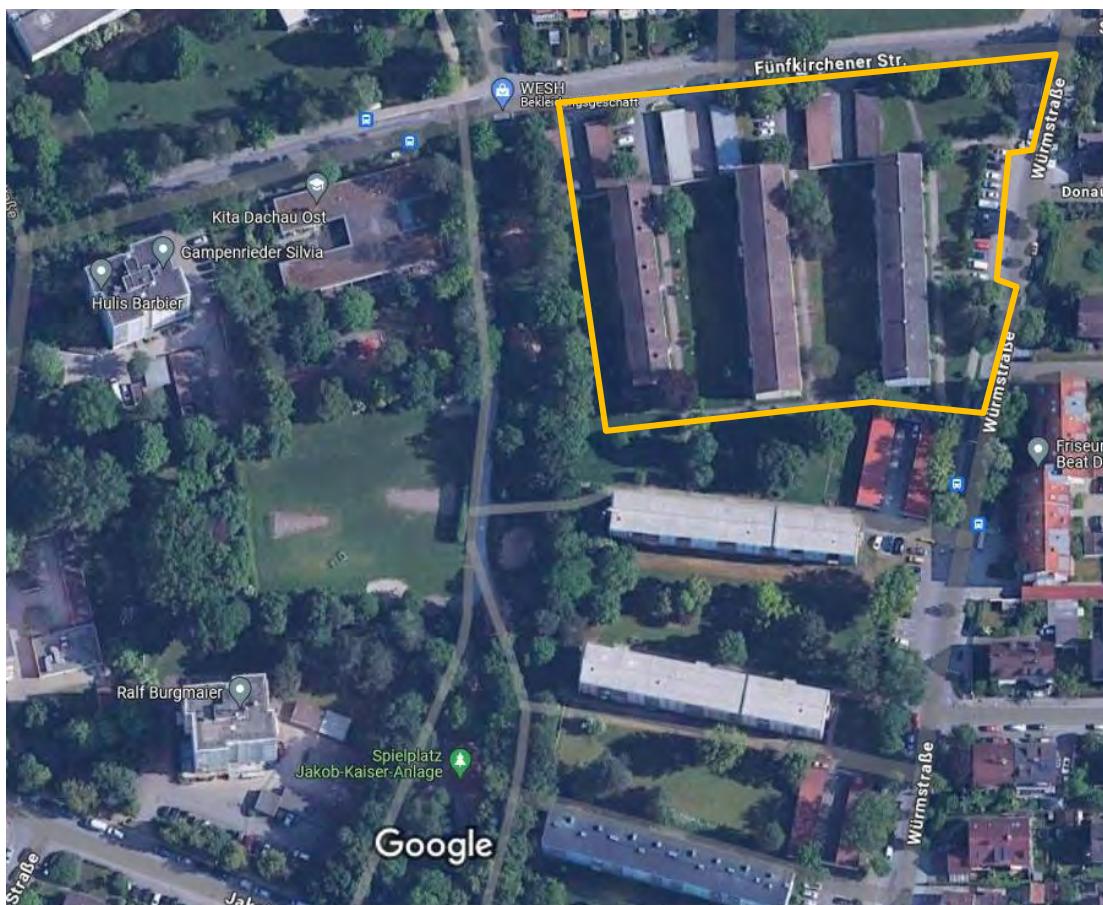
### 1.6 Lokales Klima

Prägend für das örtliche Klima ist der Grünzug der Jacob-Kaiser-Anlage westlich des Planungsgebietes. Über die Verdunstung Baumblätter und die Beschattung der Fläche durch die zum Teil großen Baumkronen entsteht hier Kaltluft, die über den Potentialausgleich mit der aufgewärmten Luft über den befestigten Flächen und den Dächern der niedrigen Häuser ausgetauscht wird. Das lokale Klima wird dadurch vor allem in den heißen Sommermonaten erheblich verbessert.

## 1.7 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit als Wohngebiet genutzt. Es befinden sich dort drei Wohnblöcke, die in nordsüdlicher Richtung orientiert sind. Die Eingänge befinden sich jeweils auf der östlichen Seite. Alle Gebäude sind dreistöckig. Die beiden längeren im Osten haben jeweils vier Eingänge zu jeweils 6 Wohnungen. Der westliche Riegel hingegen ist kürzer und hat nur 3 Eingänge zu jeweils 6 Wohnungen.

Nördlich der Wohnbebauung stehen insgesamt 6 Garagengebäude mit den jeweiligen asphaltierten Zufahrten. Die Flächen zwischen den Wohngebäuden sind durch asphaltierte fußläufige Erschließungswege und Rasenflächen mit kleineren Spielplätzen, Wäschestangen und einem älteren und prägendem Baumbestand gegliedert.



Bilder © 2024 CNES / Airbus,GeoBasis-DE/BKG,GeoContent,Maxar Technologies,Kartendaten © 2024 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

## 1.8 Gehölzbestand

Im Planungsgebiet befinden sich 40 Bäume verschiedener Altersklassen, Arten und Größen. Davon stehen 28 St. aufgrund ihrer Größe und Art unter Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt Dachau. Das Artenspektrum umfasst überwiegend Winter-Linden, verschiedene Ahornarten und Zierkirschen. Die Details zum Baumbestand sind im beiliegenden Baumbestandsplan und der Baumbestandsliste dargestellt. Der westlich angrenzende Grünzug ist ebenfalls im Randbereich durch großen Baumbestand geprägt, dessen Wurzelsystem teilweise bis in das Planungsgebiet hineinragt.

## **1.9 Artenschutz**

Es ist gesetzlich verboten, wild lebende streng oder besonders geschützte Pflanzen und Tiere, ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu stören, zu beschädigen oder zu zerstören. Dabei sind vorhandene lokale Populationen zu betrachten. Für die Einschätzung eines Verbotstatbestandes ist es maßgeblich festzustellen, ob eine Beeinträchtigung vorliegt und ob und auf welche Art und Weise ein Eingriff ausgeglichen werden kann, so dass ein günstiger Erhaltungszustand des Lebensraumes für die jeweilige Population gesichert werden kann.

Im Planungsgebiet sind keine **gesetzlich geschützten Biotope oder Schutzgebiete** kartiert, die im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt dargestellt wären. In der Biotopkartierung Bayern sind im Umgriff des Planungsgebietes keine Biotope erfasst.

Ein Fachbeitrag zur **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** (saP) wurde für das Planungsgebiet im Auftrag der Stadtbau GmbH Dachau im Juni 2022 durch das Fachbüro Biologie (Chr. Junge, Bad Berneck) erstellt. Als wesentliche Ergebnisse der saP im Hinblick auf die verschiedenen Tierarten sind zu nennen:

### Brutvögel

- Grünspecht: lediglich gelegentliche Anwesenheit zur Nahrungssuche
- Haussperling: ein **Brutnachweis in Garagengebäude** im Norden der Fläche
- Klappergrasmücke: Brutnachweis im Nordosten der Fläche, jedoch vermutlich ein durchziehendes Individuum
- Mauersegler: Nahrungshabitat, jedoch kein Brutnachweis
- Saatkrähe: Kolonie ca. 100 m südlich außerhalb des Planungsgebietes
- Stieglitz: Brutnachweis in benachbarten Baumkronen
- Türkentaube: Brutnachweis außerhalb des Planungsgebietes östlich der Würmstr.

### Fledermäuse

Es wurden verschiedene Artengruppen nachgewiesen. Die vollumfänglich untersuchten Gebäude scheinen als Wochenstuben ungeeignet. Allenfalls dienen die vorhandenen **Dachstrukturen an der Außenseite als mögliches Tagesversteck** durch einzelne Tiere. Der Baumbestand wird als Jagdgebiet für einige Fledermausarten genutzt.

Demnach sind von der Baumaßnahme direkt betroffene Arten der Haussperling mit Brutnachweisen in einem Garagengebäude im Norden der Fläche sowie Fledermäuse mit möglichen Tagesverstecken an den Hausfassaden / Dachvorsprüngen.

Um Schädigungen dieser Arten auszuschließen, sollte der Abbruch der Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. möglichst in der Winterschlafzeit der Fledermäuse geschehen. Günstiger Zeitraum wäre daher für die Abbrucharbeiten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

### **1.10 Übergeordnete Planungen**

Der **Regionalplan der Region München** stellt im Planungsgebiet Flächen zur Siedlungserweiterung dar. In dem dargestellten Maßstab von 1:100.000 liegt das Planungsgebiet nahe des überörtlichen und regionalen Biotopverbundsystems entlang der Würm, das nördlich von Dachau an die Amper und südlich an den Würmkanal anschließt. Eine Einflussnahme der geplanten Bebauung ist jedoch nicht anzunehmen, da zwischen dem Planungsgebiet und der Würm die Würmstraße und ein Wohnquartier liegt. Der Abstand der östlichen Grenze des Umgriffs bis zur Würm beträgt zwischen 160m und 200m.

Im **Flächennutzungsplan** ist das Planungsgebiet als reines Wohngebiet (WR) dargestellt. Der westlich angrenzende Grünzug ist als Grünfläche und Spielplatz dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 185/21 in ein allgemeines Wohngebiet (WA) geändert, um zukünftigen Entwicklungen mehr Spielraum zu ermöglichen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes kann nachgezogen werden.

### **1.11 Bestehende Beeinträchtigungen**

Das Planungsgebiet wird – wie unter 1.7 beschrieben - bereits als reines Wohngebiet mit drei Nord-Süd verlaufenden 3-stöckigen Gebäuderiegeln sowie den zugehörigen, an der Nordgrenze situierter Garagenhöfen genutzt.

Dabei sind etwa 25% (ca. 2.790 m<sup>2</sup>) der Gesamtfläche mit Gebäuden überbaut, zusätzlich dazu sind noch etwa 20% (ca. 2.150 m<sup>2</sup>) der Flächen im Außenbereich als Wege- und Platzflächen befestigt. Der überbaute und versiegelte Anteil im Planungsgebiet liegt somit bei etwa 45% (ca. 4.940 m<sup>2</sup>).

Anfallendes Dachwasser wird dem Kanal zugeführt und steht der Grundwasserneubildung somit nicht zur Verfügung.

Bis auf gelegentliche Anlieferungen findet innerhalb der Wohnflächen kein Autoverkehr statt, da die Garagen von der Fünfkirchner Straße aus erschlossen werden.

## **2. KONFLIKTANALYSE**

### **2.1 Eingriffsbewertung**

Durch die Baumaßnahme entstehende Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden im Nachfolgenden bewertet. Die Gesamtmaßnahme soll in mehreren aufeinanderfolgenden Bauabschnitten umgesetzt werden, die jeweils sowohl Abbruch- als auch Neubaumaßnahmen beinhalten. Die Eingriffsbewertung für jeden Bauabschnitt ähnelt sich jedoch, so dass die nachfolgende Tabelle auf alle Bauabschnitte anwendbar ist.

Art des Eingriffs	Folge des Eingriffs	Bewertung
<b>1. baubedingte Eingriffe</b>		
Abbruch von Garagen und Wohngebäuden.	In Einzelfällen Beseitigung von Nistmöglichkeiten des nachgewiesenen Haussperlings bzw. von Tagesverstecken für Fledermäuse.	Ausweichquartiere sind im Umfeld vorhanden. Abbrucharbeiten sollten zur Eingriffsminimierung möglichst außerhalb der Vogelbrutzeiten bzw. im Winterschlafzeitraum von Fledermäusen erfolgen.
Vorübergehende Lebensraumbeeinträchtigung durch Baulärm, Baufahrzeuge, Bodenverdichtung	Zeitweise Störung der Fauna (v.a. Vogelwelt) durch Lärm und Baubetrieb  Geringfügige Veränderung des Bodengefüges (Verdichtung durch Baufahrzeuge)	Eingriff minimal, da zeitweises Ausweichen der Vögel in angrenzende Lebensräume möglich. Bodenverdichtung in späteren Vegetationsflächen ist im Rahmen der Freiflächengestaltung aufzulockern.
<b>2. anlagebedingte Eingriffe</b>		
Überbauung von Flächen durch Gebäude, Zufahrten oder Platzflächen	Der Anteil der überbauten Fläche erhöht sich von bislang ca. 45% (Gebäude 25% und befestigte Flächen außen 20%) auf ca. 73 % (Gebäude 35% und befestigte Flächen außen 38%).  Das anfallende Niederschlagswasser wird – im Gegensatz zum Ist-Zustand – in vollem Umfang versickert und dem Grundwasser zugeführt.	Durch die zusätzliche Flächenversiegelung um ca. 28% kann der auf der Fläche bereitgestellte Wohnraum inkl. Parkplätzen von 66 auf 110 Wohnungen auf das 1,7-fache erhöht werden.  Der Eingriff ist dahingehend als äußerst effektiv und minimiert anzusehen.  Durch die Baumaßnahme kann die Situation hinsichtlich Grundwasserneubildung und Entlastung der Kanalsysteme deutlich verbessert werden.
	Die städtebauliche Struktur mit Nord-Süd-verlaufenden Baukörpern im südlichen Bereich des Plangebietes bleibt erhalten. Allerdings wird der Luftaustausch in Richtung Norden durch die neu geplanten Punkthäuser im Vergleich zum Ist-Zustand eingeschränkt.	Der im Vergleich zum Ist-Zustand eingeschränkte Luftaustausch kann im Bereich südlich der Punkthäuser zur Entstehung von sommerlichen Wärmeinseln führen. Gleichzeitig werden diese Zonen jedoch als Gemeinschaftsplätze gestaltet und mit neuen Bäumen überstellt. Der Eingriff ist somit als minimiert anzusehen.
Beseitigung von Gehölzen	Der umfangreich vorhandene Gehölzbestand kann vor allem im nördlichen Bereich	Von 40 Gehölzen müssen bau- und anlagenbedingt 27 St. entfernt werden. Davon stehen 18

	<p>des Planungsgebietes durch den Neubau der Tiefgarage mit Punkthäusern nicht erhalten werden. Auch zwischen den Baukörpern werden baubedingt nicht alle Gehölze haltbar sein.</p>	<p>St. unter der Baumschutzverordnung der Stadt Dachau, 9 St. tragen (noch) keinen Schutzstatus. Als Ersatz gemäß BaumSchVO sind 23 Bäume zu pflanzen. Die Planung sieht die Neupflanzung von insgesamt 49 Bäumen vor. Die Fällungen werden somit bei weitem ausgeglichen.</p>
Lärm- und Schadstoffimmissionen	<p>Es tritt durch die Nachverdichtung und damit nahezu Verdoppelung der Wohnungsanzahl auch eine Zunahme der Bewohneranzahl ein. Dadurch sind geringfügig ansteigende Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten, die sich aufgrund der Wohnnutzung und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ergeben.</p>	<p>Die Nachverdichtung und Zunahme der Bewohneranzahl sind erklärtes Ziel der Planung und stehen daher nicht zur Abwägung. Entstehende zusätzliche Immissionen bewegen sich innerhalb der Grenzwerte des reinen Wohngebietes.</p>
Einfluss auf das Ortsbild	<p>Die optische räumliche Wirkung nach Norden zur Fünfkirchner Straße verändert sich, da die bisherigen Garagenhöfe durch 4-stöckige Punkthäuser ersetzt werden.</p> <p>Die optische räumliche Wirkung nach Westen, Süden und Osten bleibt nahezu unverändert, da die Neubauten den Standort der Bestandsgebäude aufgreifen.</p>	<p>Durch architektonisch hochwertige Neubauten erfährt die Fünfkirchner Straße optisch eine neue Raumkante, die sich in die städtebauliche Umgebung einfügt.</p> <p>Der dabei entfallende strassenprägende Baumbestand wird an dieser Stelle durch Neupflanzungen ersetzt.</p>

## 2.2 Nullvariante – Entwicklung ohne Eingriff

Ohne Umsetzung der Baumaßnahme würde kein zusätzlicher Wohnraum entstehen. Die Bestandsgebäude müssten in absehbarer Zeit energetisch ertüchtigt und grundsaniert werden. Der Gehölzbestand bliebe erhalten.

## 2.3 Flächenbilanz

Im Einzelnen verteilen sich die Flächennutzungen wie folgt:

Art der Nutzung	Bestand	Planung	Veränderung
Gebäude	2.790 m <sup>2</sup>	3.850 m <sup>2</sup>	+ 1.060 m <sup>2</sup>
Befestigte Freiflächen	2.150 m <sup>2</sup>	4.135 m <sup>2</sup>	+ 1.985.m <sup>2</sup>
Grünflächen / Vegetation	6.060 m <sup>2</sup>	3.015 m <sup>2</sup>	- 3.045 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>11.000 m<sup>2</sup></b>	<b>11.000 m<sup>2</sup></b>	<b>+/- 0 m<sup>2</sup></b>

Der Verlust von nutzbaren Freiflächen im Planungsgebiet geht gleichzeitig einher mit einer Erhöhung der Bewohnerzahl. Der dadurch erhöhte Nutzungsdruck auf die Freiflächen kann aufgrund der direkten Zugänglichkeit zum städtischen Grünzug „Jakob-Kaiser-Anlage“ als vernachlässigbar angesehen werden.

## 3. GRÜNKONZEPT

Vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu unterlassen, unvermeidbare Eingriffe zu minimieren und letztendlich die verbleibenden Eingriffe entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und Leitlinien auszugleichen.

### 3.1 Vermeidung von Eingriffen

Durch die Planung eines Nachverdichtungsprojektes mit Abbruch bestehender Garagenhöfe und Ersatz durch eine Tiefgarage sowie drei Punkthäuser entstehen 44 zusätzliche Wohnungen. Würde man diese Wohnungen andernorts neu bauen, müssten dort weitaus mehr Flächen neu versiegelt und zusätzlich dazu neue Erschließungsmaßnahmen umgesetzt werden. Dies wird durch die Baumaßnahme am vorgesehenen Standort vermieden.

Durch den Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Struktur mit ihrer Durchgrünung in Nord-Süd-Richtung und ihrer direkten Verbindung zum städtischen Grünzug im Westen wird das Grundgefüge der Wohnanlage auch aus der Perspektive der umgebenden Bebauung erhalten.

### 3.2 Minimierung von Eingriffen und Konzeption der Außenanlagen

#### Erschließung:

Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt wie gehabt sowohl über die Fünfkirchner Straße und die neue Tiefgarage als auch fuß- und radläufig über die Würmstraße und die Wohnwege von Süden.

Wegeverbindungen jeweils westlich der Baukörper dienen gleichzeitig als Feuerwehrzufahrt. Dabei ist es vorgesehen, die Flächenbefestigung auf das absolut erforderliche Minimum zu beschränken. Feuerwehrzufahrten sollen in Rasengitter, Rasenwaben oder Schotterrasenflächen ausgebildet werden, die lediglich im Bereich der Wohnwege und Hauseingänge für die Barrierefreiheit und bessere Nutzbarkeit mit Betonpflaster ergänzt werden. Dadurch können sich attraktive Doppelnutzungen über die reine Wegefunktion hinaus z.B. für Boccia oder Federballspiel ergeben.

**Boden:**

Die gesamte überbaute bzw. befestigte Fläche steigt im Vergleich zum Ist-Zustand um 32%. Das ist verglichen mit dem Wohnungszuwachs auf das 1,7-fache als effektiv und minimiert hinsichtlich des Bodenverbrauchs anzusehen.

Im Bauverlauf entstehende Beeinträchtigungen des Bodengefüges werden dahingehend minimiert, dass es sich durch die abschnittsweise Umsetzung um jeweils kleinflächige Bauvorhaben handelt, die im Bauablauf mit vergleichsweise kleineren Lagerflächen und sonstigen Baustelleneinrichtungsflächen auskommen.

Die eventuell vorhandene Altlastenproblematik ist zu prüfen und gegebenenfalls zu lösen.

**Wasser:**

Die Sicherung der Neubildung von Grundwasser ist gewährleistet, da das unverschmutzte Niederschlagswasser über Retentions- und Sickermulden über die belebte Bodenzone versickert wird. Im Vergleich zum Ist-Zustand, der noch ins Kanalsystem entwässert, ist hier eine Zustandsverbesserung zu verzeichnen. Der im Zuge der einzelnen Baugenehmigungen erforderliche Überflutungsnachweis kann auf der Fläche erbracht werden.

Befestigte Wege- und Platzflächen werden so wasserdurchlässig gestaltet, wie es im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung möglich und sinnvoll ist.

**Gehölzstrukturen**

Die geplanten Baumaßnahmen können den vorhandenen Baumbestand nur teilweise berücksichtigen. Besonders betroffen sind die Gehölze entlang der Fünfkirchner Straße und im Bereich der Garagenhöfe, die aufgrund der neuen Tiefgarage und Punkthäuser nicht erhalten werden können. Auch zwischen den Bestandsgebäuden können im Zuge der Neubauten nur einzelne Bäume erhalten werden. Die Großbaumbestände im Süden und Westen werden jedoch in vollem Umfang gesichert.

Im Zuge der Neubebauung werden die halböffentlichen Grünzonen zwischen den Wohngebäuden mit wegebegleitenden und raumgliedernden Bäumen überstellt, um hier gleichzeitig klimatischen Temperatur- und Luftfeuchte-Ausgleich und vielfältig angenehme Aufenthaltsbereiche für die Bewohner zu schaffen.

**Artenschutz – gemäß saP**

Die im Rahmen der saP festgestellte Gefahr der möglichen Eingriffe in Bruthabitate (Haussperling) bzw. Tagesverstecke (Fledermäuse) kann durch die Wahl des Zeitpunktes für die Abbruchmaßnahmen außerhalb der jeweiligen Nutzungszeiten (Oktober bis Februar) minimiert werden.

Die Neubauten könnten mit in die Fassaden integrierten Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter bzw. Fledermauskästen ausgestatten werden und damit sogar zusätzliche Habitate anbieten.

**Ortsbild:**

Die Veränderung des Ortsbildes vor allem entlang der Fünfkirchner Straße wird aufgrund der hochwertigen architektonischen Gestaltung positiv bewertet. Der dort entfallende prägende Baumbestand wird auf die Neubauten abgestimmt ersetzt.

**Klima:**

Die Durchlüftung der Wohnanlage von Süden bleibt dadurch erhalten, dass die neuen Baukörper die städtebauliche Bestandsstruktur aufgreifen. Aufgrund des neu entstehenden Querriegels durch Tiefgarage und Punkthäuser entlang der Fünfkirchner Straße wird der Luftaustausch jedoch eingeschränkt und es kann zur Bildung von Wärmeinseln südlich der Punkthäuser kommen.

Das Freiflächenkonzept sieht an dieser Stelle kleine Gemeinschaftsplätze vor, die durch Bäume überstellt und damit beschattet und gekühlt werden. Sie stehen in direktem Zusammenhang mit den halböffentlichen Wohnwegen und stehen als hochwertig gestaltete Freiräume den Bewohnern der gesamten Anlage zur Verfügung.

Die Auswahl der Gehölzarten orientiert sich an aktuellen Empfehlungen für stadt-klimafeste Baumarten, um bereits im Planungsstadium für eine langfristig gute Entwicklung der Gehölze bestmöglich vorzusorgen.

#### 4. ABSCHLIESSENDE BEWERTUNG

Schutzgut	Auswirkung der Bau-maßnahme auf das Schutzgut	Möglichkeit der Minimierung oder des Ausgleichs im Rahmen der VE-Planung	Bewertung
Böden	Zusätzliche Überbauung von ca. 3.045 m <sup>2</sup>	Im Vergleich zum Wohnungszuwachs bereits sehr gering.	Der Eingriff wurde minimal gehalten.
Grundwasser	Niederschlagswasser wird nicht mehr ins Kanalsystem eingespeist, sondern versickert	Versickerung von unver-schmutztem Niederschlagswasser über Rigolen bzw. breitflächig über die belebte Bodenzone	Die Grundwassersitu-ation wird verbessert.
Biotopstrukturen	Entfernung von Bestandsgehölzen, mögliche Beeinträchtigung von Vogelbrutstätten und Fledermaus-Tagesverstecken an Gebäuden	Entfernte Gehölze werden in doppelter Anzahl im Planungsgebiet ersetzt. Abbruch von Gebäuden außerhalb der Brutzeiten / Fledermausaktivität oder Prüfung auf Besatz vor Beginn der Abbrucharbeiten.	Gehölzverluste werden innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen. Die Artenschutzbe-lange gemäß saP werden berücksichtigt.
Ortsbild	Veränderung nach Norden zur Fünfkirchner Straße, ansonsten räumlich-strukturell unverändert.	Eingrünung im Norden wird wieder hergestellt.	In Richtung Norden wird eine optische Aufwertung erwartet. Durch den Ersatz der Straßenbäume ist der Eingriff im Planungs-gebiet minimierbar.
Klima	Entfernung von Bestandsgehölzen, Einschränkung der Durchlüftung durch Punkthäuser	Umfangreicher Ersatz der Gehölze im Planungsgebiet, durch Neuordnung der Bäume werden gleichzeitig	Der Eingriff ist im Planungsgebiet mini-mierbar.

		neue, beschattete und gekühlte Flächen zur Nutzung durch die Bewohner geschaffen.	
--	--	---	--

Der aufzustellende vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 185/21 "Nachverdichtung Wohnanlage Fünfkirchner Straße / Würmstraße" im Stadtgebiet Dachau wird auf Grundlage der dargestellten Sachverhalte positiv beurteilt. Den Belangen von Natur und Landschaft kann durch die entsprechende Planung und Umsetzung des dargestellten Grünkonzeptes sowie der in Festsetzung und Begründung dargelegten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen werden.

## H ANLAGEN STÄDTEBAU, FREIFLÄCHEN, BAUKONZEPT

### H1 Städtebauliche Aussagen

- H 1.1 Bebauungsplanausschnitt des BP 2/62 von 1962
- H 1.2 Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- H 1.3 Baustufen
- H 1.4 Abstandsflächen und Besonnung
- H 1.5 Befahrbare Feuerwehrgassen

— — — Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan BP 185/21

GROSSE KREISSTADT  
DACHAU

Stadtbauamt Dachau  
Abteilung Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit  
Grünordnung

BP Nr. 185/21 "Fünfkirchner- / Ecke Würmstraße"

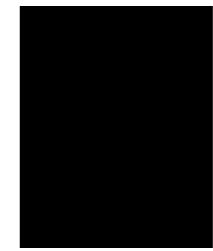


## H 1.1 Bebauungsplanausschnitt des BP 2/62 von 1962

mit Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen  
Bebauungsplans BP 185/21

Planung: BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
GERMAN DELLER

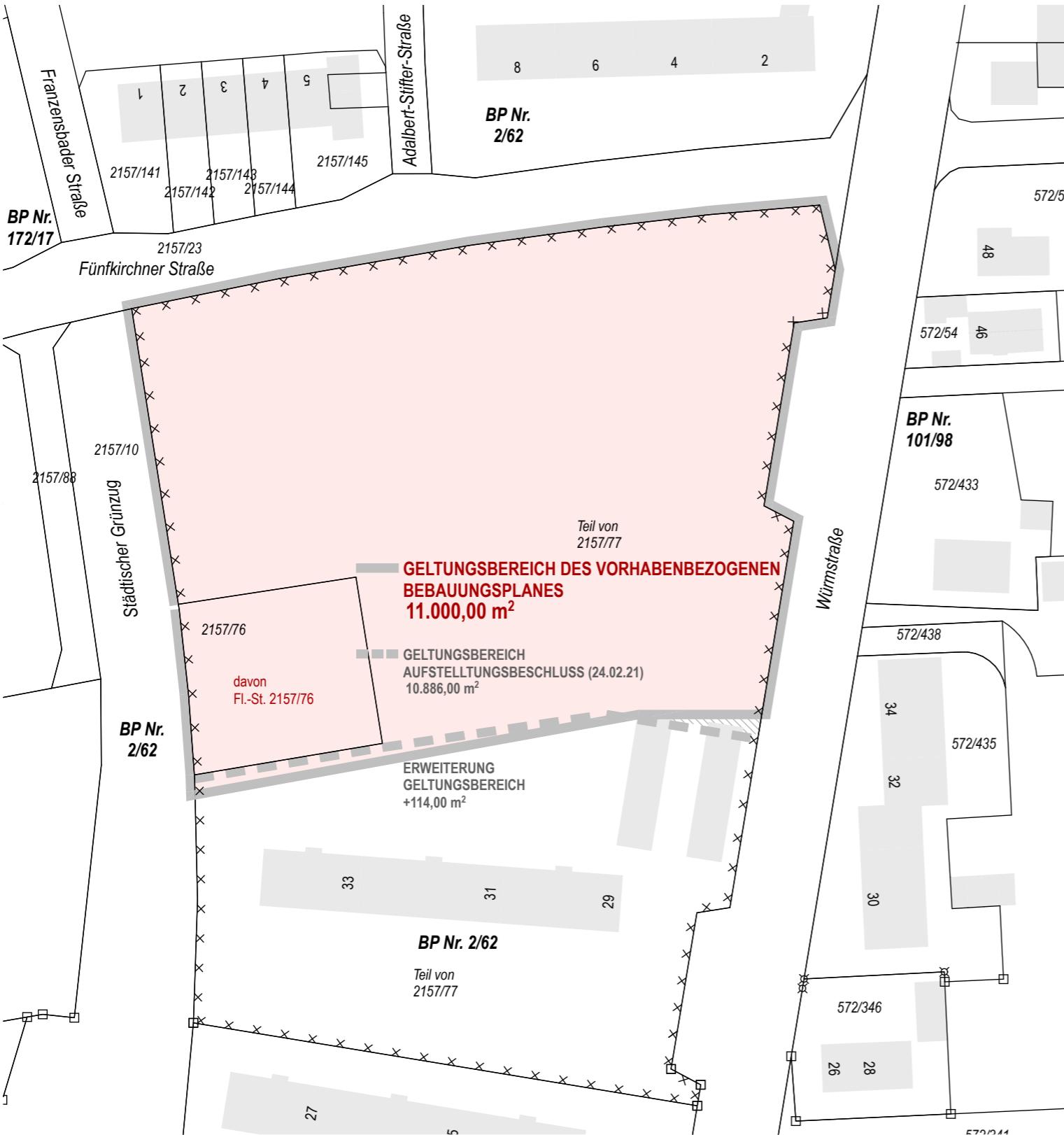
Landschaftsarchitektur und Ökologie  
Dipl.-Ing. Julia Zimmer  
Landschaftsarchitektin



- Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan BP 185/21
- Geltungsbereich BP 185/21 zum Aufstellungsbeschluss 24.02.2021
- Fläche Vorhabenbezogener Bebauungsplan BP 185/21
- Bereich Altlastenverdachtsfläche (s. D6) nach PlanZV 15.12

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

BP Nr. 185/21 "Fünfkirchner- / Ecke Würmstraße"



## H 1.2

### Geltungsbereich

19.12.2024

M 1: 1000

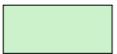
11.07.2025 Ergänzung Bereich Altlastenverdachtsfläche

Planung: BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
GERMAN DELLER

Landschaftsarchitektur und Ökologie  
Dipl.-Ing. Julia Zimmer  
Landschaftsarchitektin

**Baustufe I**  
  
 Abbruch Garagen in der Fünfkirchner Straße  
 Vorbereiten und Aushub für die Tiefgarage  
 Neubau der 3 Punkthäuser P1-P3

**Baustufe II**  
  
 Umzug der Bewohner von Zeile Z1 (alt) in die Punkthäuser  
 Abbruch von Zeile 1 (alt) und Herrichten des Grundstücks  
 Neuerrichten von Zeile Z1

**Baustufe III**  
  
 Umzug der Bewohner von Zeile Z2 (alt) nach Zeile Z1  
 Abbruch von Zeile 2 (alt) und Herrichten des Grundstücks  
 Neuerrichten von Zeile Z2

**Baustufe IV**  
  
 Umzug der Bewohner von Zeile Z3 (alt) nach Zeile Z2  
 Abbruch von Zeile 3 (alt) und Herrichten des Grundstücks  
 Neuerrichten von Zeile Z3

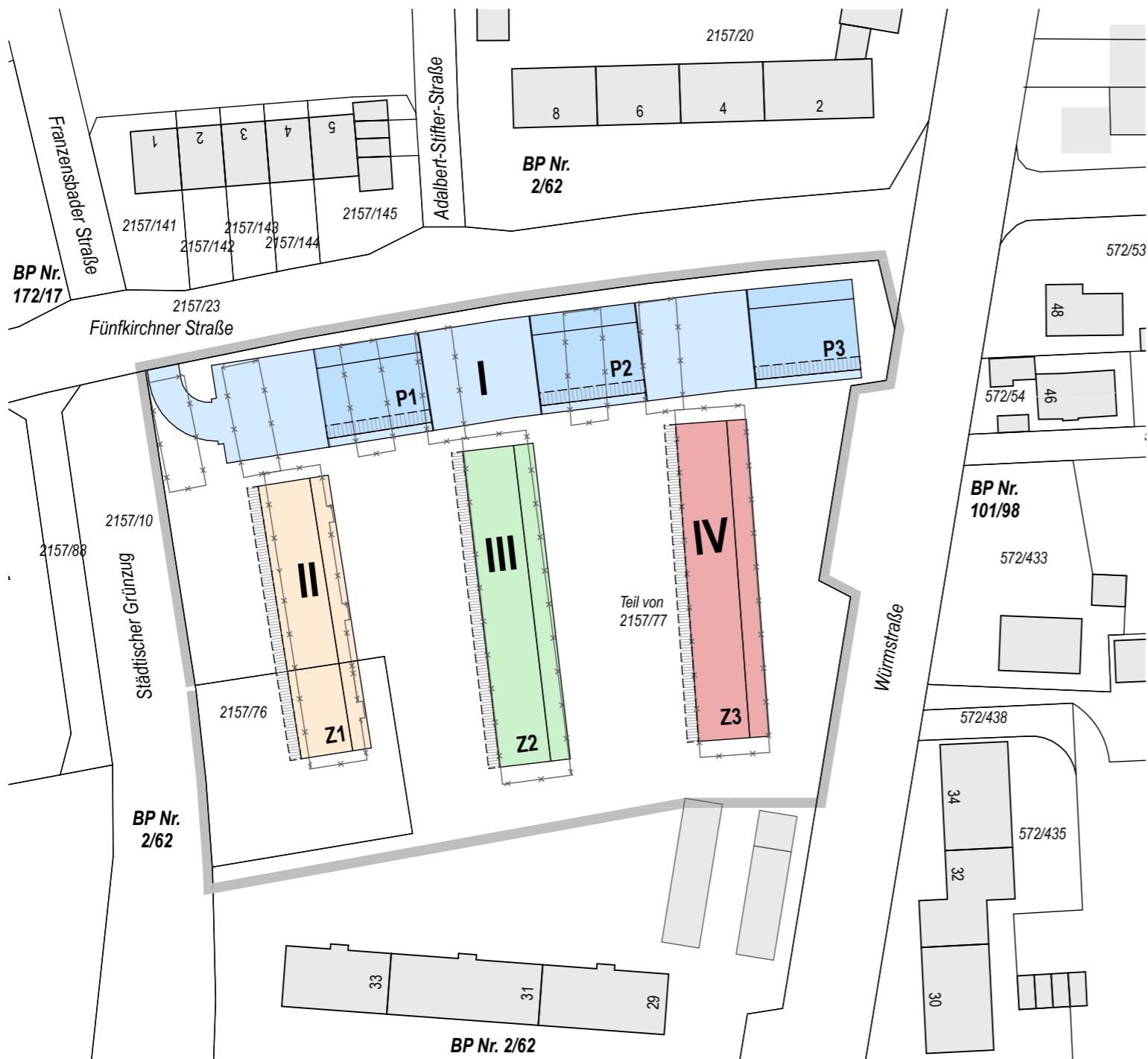
 Flurgrenzen vorgeschlagen  
 abzubrechende Gebäude

GROSSE KREISSTADT  
 DACHAU

Stadtbauamt Dachau  
 Abteilung Stadtplanung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit  
 Grünordnung**

BP Nr. 185/21 "Fünfkirchner- / Ecke Würmstraße"



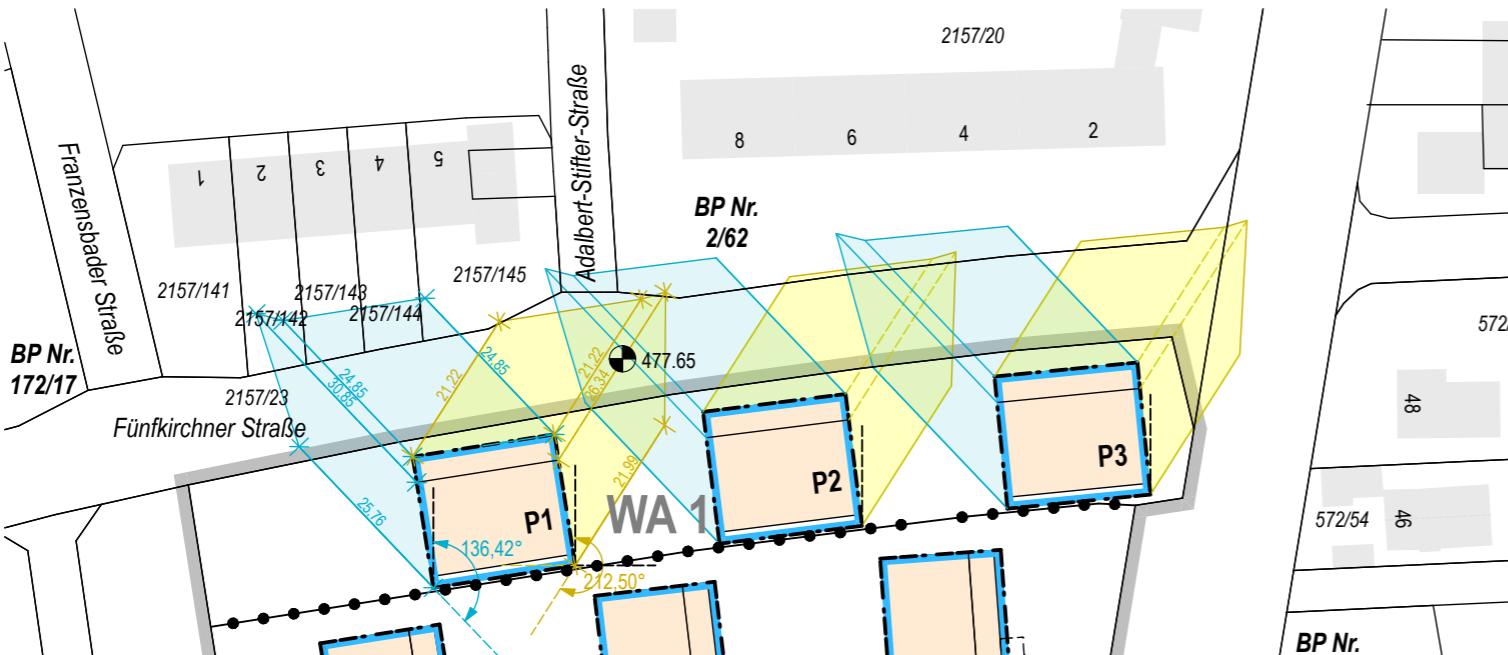
## H 1.3 Baustufen

19.12.2024

M 1: 1000

Planung: BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
 GERMAN DELLER

Landschaftsarchitektur und Ökologie  
 Dipl.-Ing. Julia Zimmer  
 Landschaftsarchitektin



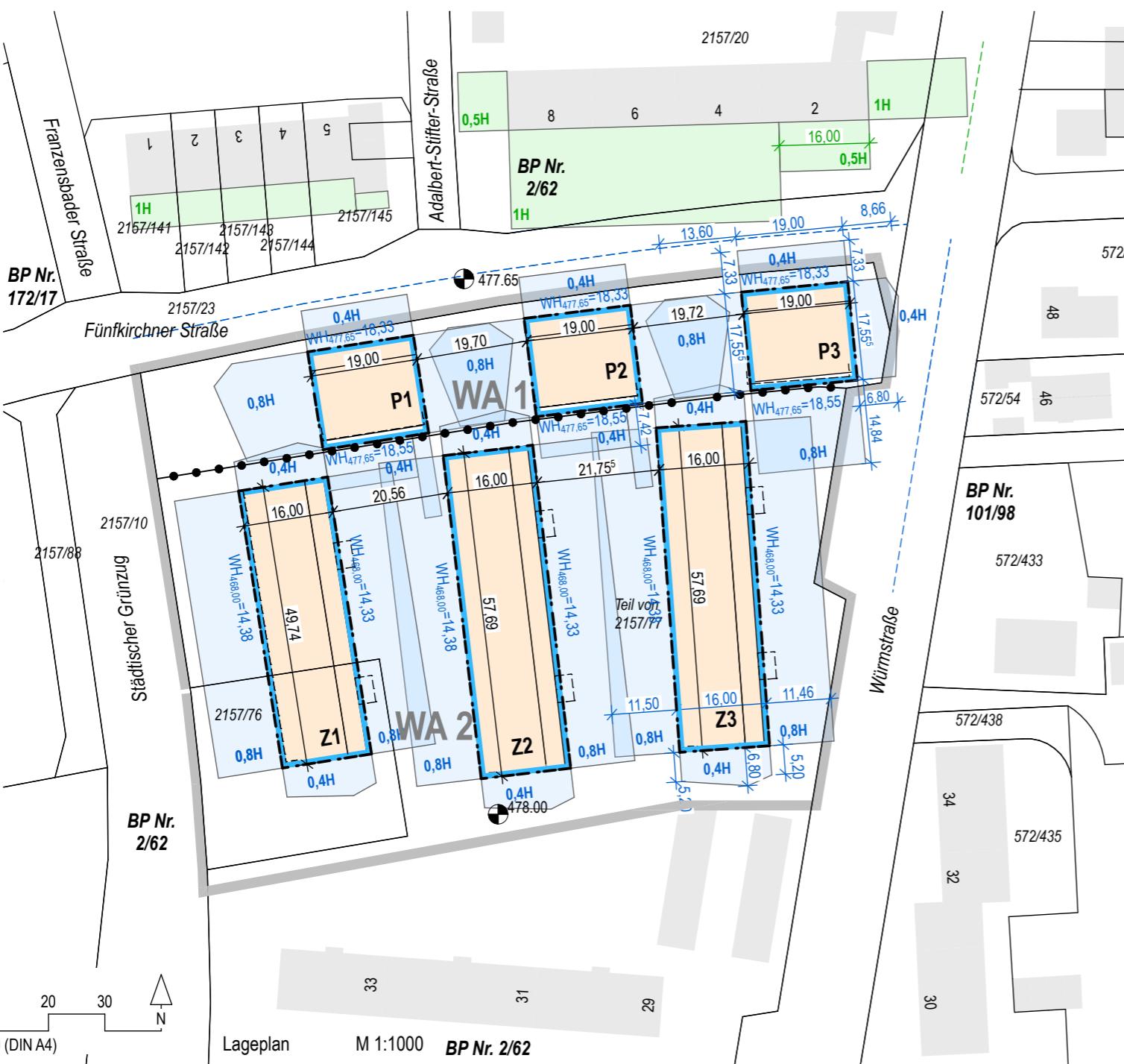
#### Sonnenstand und Verschattung

- Verschattung 10:00 h
- Verschattung 14:00 h

Sonne am 21.03.	10:00 Uhr	14:00 Uhr
Sonnenrichtung	136,42°	212,50°
Sonnenhöhe	33,45°	37,70°
Verhältnis der Wandhöhen: Schattenlänge	tg 0,66	tg 0,773
Schattenlänge bei Wandhöhe (Nord) 16,40 m	24,85 m	21,22 m
Schattenlänge bei Firsthöhe 20,36 m	30,85 m	26,34 m
Schattenlänge bei Wandhöhe (Süd) 17,00 m	25,76 m	21,99 m

GROSSE KREISSTADT  
DACHAU

Stadtbauamt Dachau  
Abteilung Stadtplanung



## H 1.4 Abstandsflächen + Besonnung

19.12.2024

M 1: 1000

#### Bezugshöhen

P1 - P3: Nordseite (Straße)	+477,65
P1 - P3: Südseite (Hof)	+477,65
Z1 - Z3	+478,00

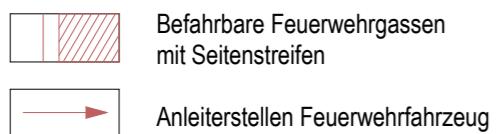
#### Abstandsflächen

- 0,4H: Abweichung von der Abstandsflächensatzung nach Art. 63 BayBO (hier 0,4H)
- 1H: Abstandsflächen Nachbarbebauung nach BayBO vor 01.02.2022
- Mitte der öffentlichen Straße: Dashed line

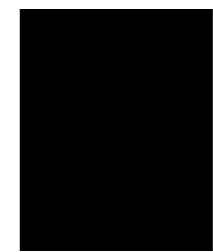
Planung:

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
GERMAN DELLER

Landschaftsarchitektur und Ökologie  
Dipl.-Ing. Julia Zimmer  
Landschaftsarchitektin



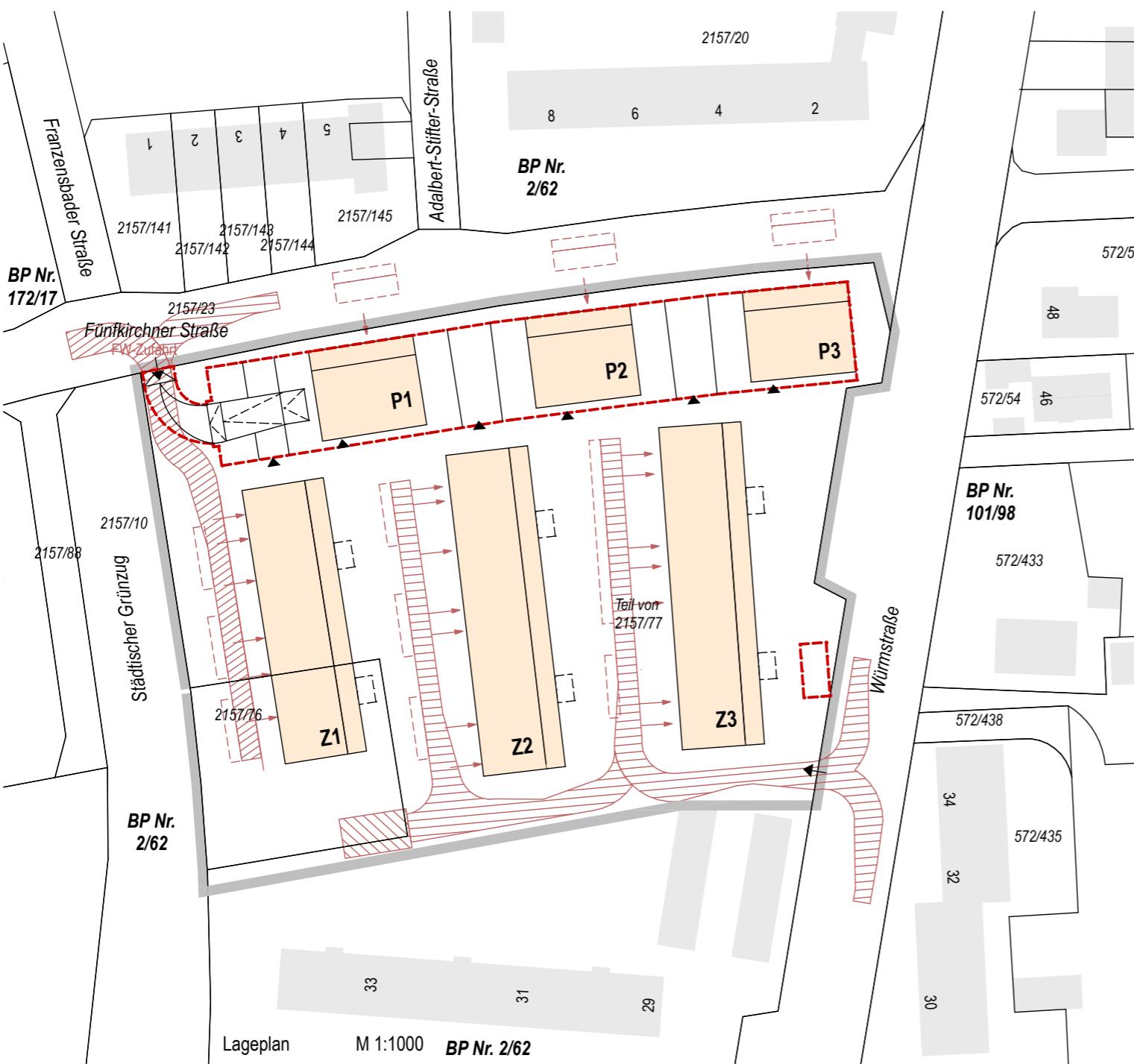
GROSSE KREISSTADT  
DACHAU



Stadtbauamt Dachau  
Abteilung Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit  
Grünordnung

BP Nr. 185/21 "Fünfkirchner- / Ecke Würmstraße"



## H 1.5 Befahrbare Feuerwehrgassen

19.12.2024

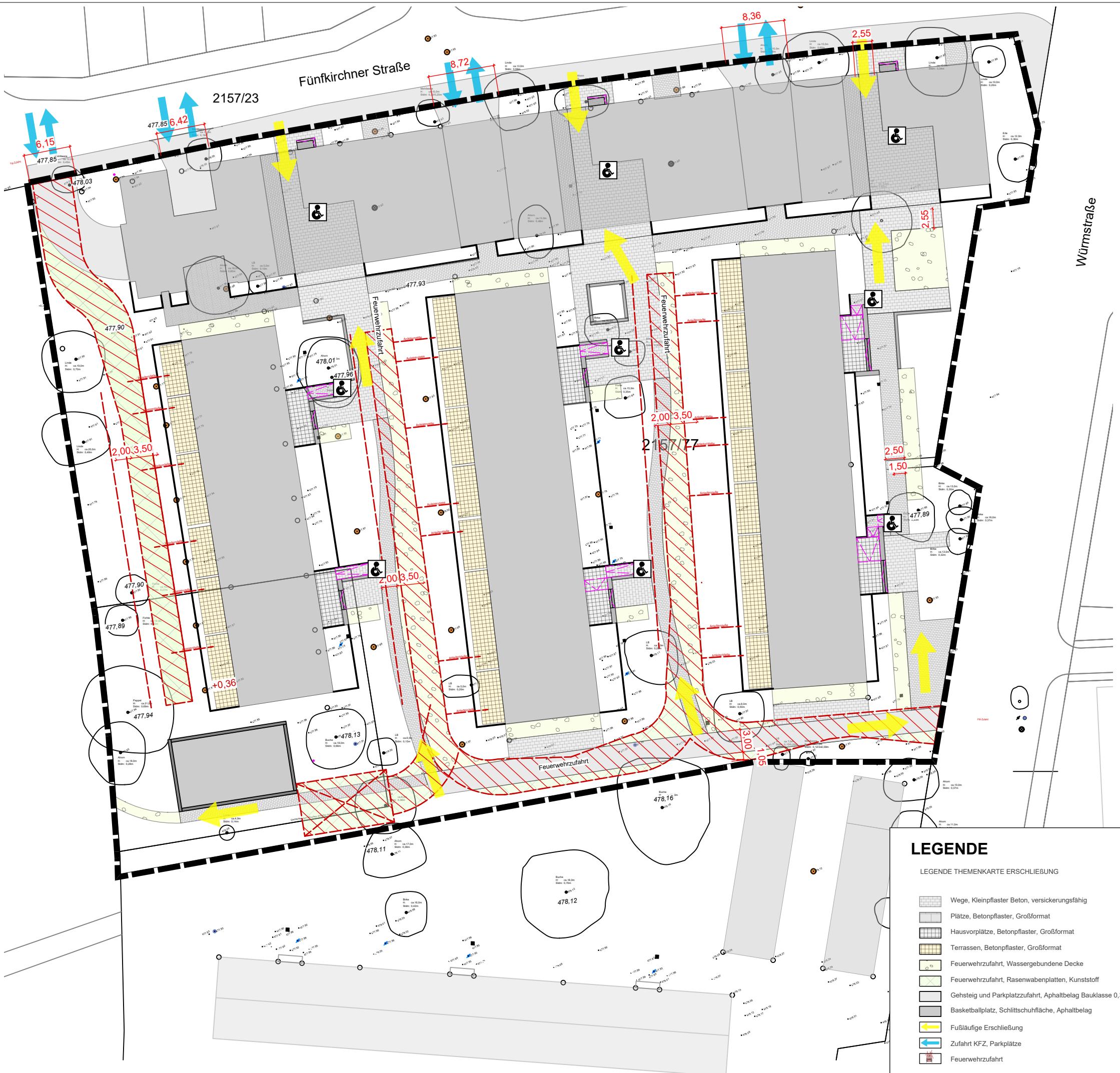
M 1: 1000

Planung: BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
GERMAN DELLER

Landschaftsarchitektur und Ökologie  
Dipl.-Ing. Julia Zimmer  
Landschaftsarchitektin

## **H2 Nutzung der Freiflächen**

- H 2.1 Erschließung und befestigte Flächen
- H 2.2 Fahrradstellplätze und Sammelstellen für Wertstoffe und Restmüll
- H 2.3 Private und öffentliche Freiräume
- H 2.4 Vegetation
- H 2.5 Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen



GROSSE KREISSTADT  
DACHAU



Stadtbauamt Dachau  
Abteilung Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

BP Nr. 185/21 "Fünfkirchner- / Ecke Würmstraße"

## BERECHNUNGEN

### Flächenbilanz

**Gesamtumgriff Geltungsbereich = 11.000 m<sup>2</sup>**

#### Planung:

Pflaster- und Plattenbeläge (außerhalb Geb.) 2.305 m<sup>2</sup>  
Asphaltfläche: 765 m<sup>2</sup>  
Wassergebundene Decke / Rasenwabe: 1.065 m<sup>2</sup>  
befestigte Fläche gesamt: 4.135 m<sup>2</sup>

Freiflächen außerhalb Gebäude 7.080 m<sup>2</sup>  
befestigter Anteil von Freiflächen: 58%

#### Bestand:

befestigte Flächen gesamt: ca. 2.150 m<sup>2</sup>

Freiflächen außerhalb Gebäude: ca. 8.210 m<sup>2</sup>  
befestigter Anteil von Freiflächen: 26%

### Bilanzierung der Veränderung von Bestand zu Planung:

befestigte Freiflächen insgesamt + 4.930 m<sup>2</sup>  
Anteil befestigte Freiflächen an Gesamtfreifläche + 32 %

## Anlage H.2.1 Erschließung und befestigte Flächen

19.12.2024

M 1: 500

Planung: BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
GERMAN DELLER

BÜRO FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
JULIA ZIMMER Landschaftsarchitektin



GROSSE KREISSTADT  
DACHAU



Stadtbauamt Dachau  
Abteilung Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

BP Nr. 185/21 "Fünfkirchner- / Ecke Würmstraße"

#### BERECHNUNGEN FAHRRADSTELLPLÄTZE

##### Fahrradstellplätze für Neubauten

Fahrradstellplätze oberirdisch, überdacht: 140 St.

Fahrradstellplätze nicht überdacht: 48 St.

Fahrradstellplätze unterirdisch (Keller / TG) 32 St.

Anzahl Fahrradstellplätze gesamt: 220 St.

Lastenräder oberirdisch: 9 St.

Lastenräder unterirdisch (TG) 10 St.

Anzahl Lastenradstellplätze gesamt: 19 St.

##### Anzahl Fahrradstellplätze pro Wohnung

Wohneinheiten: 110 St.

Stellplätze pro Wohnung: 2 St./WE

#### Anlage H 2.2 Fahrradstellplätze und Sammelstellen für Wertstoffe und Restmüll

19.12.2024

M 1: 500

Planung: BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
GERMAN DELLER

BÜRO FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
JULIA ZIMMER Landschaftsarchitektin



GROSSE KREISSTADT  
DACHAU



Stadtbauamt Dachau  
Abteilung Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

BP Nr. 185/21 "Fünfkirchner- / Ecke Würmstraße"

### Anlage H 2.3 Private und öffentliche Freiräume

19.12.2024

M 1: 500

Planung: BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
GERMAN DELLER

BÜRO FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
JULIA ZIMMER Landschaftsarchitektin

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

BP Nr. 185/21 "Fünfkirchner- / Ecke Würmstraße"

## BILANZIERUNG / FLÄCHEN

### Baumbilanz

Fällung von Bäumen mit Schutz Kategorie 1: 13 St.  
Fällung von Bäumen mit Schutz Kategorie 2: 5 St.  
Fällung von Bäumen mit Schutz Kategorie 3: 0 St.  
Fällung von Bäumen ohne BaumschutzVO: 9 St  
Erhalten von Bäumen: 13 St.  
Summe Bestand 40 St.

Ersatzpflanzungen Bedarf Kat. 1 =  $13 \times 1 = 13$  St.  
Ersatzpflanzungen Bedarf Kat. 2 =  $5 \times 2 = 10$  St.  
Summe Ersatzpflanzungen Bedarf = 23 St.

Neupflanzung von Bäumen I. Wuchsklasse: 8 St.  
Neupflanzung von Bäumen II. Wuchsklasse: 41 St.  
Summe Neupflanzung Planung = 49 St.

### Bilanz Bäume

Bäume Summe Bestand: 40 St.  
Bäume Summe Planung  
(= Erhalt und Neupflanzung): 62 St.  
+ 22 St.

Neupflanzung von Solitärsträuchern: 12 St.

Pflanzflächen (Sträucher, Hecken, Stauden): 925 m<sup>2</sup>  
Rasen- und Wiesenflächen: 2.425 m<sup>2</sup>  
Rasenwabenplatten: 405 m<sup>2</sup>  
Dachbegrünung: 635 m<sup>2</sup>  
Summe Vegetationsflächen: 4.390 m<sup>2</sup>

Anteil Vegetation (inkl. begrünte Carports)  
an Gesamtfreifläche (7.080 m<sup>2</sup>) = 62%

## LEGENDE

### LEGENDE THEMENKARTE BÄUME

- Pflanzflächen Sträucher, Bodendecker
- Pflanzflächen Hecken
- Rasenflächen
- Artenreiche Wiese, Magerstandort
- Dachbegrünung
- Rasenwabenplatten
- Baum Bestand, Nr. laut Liste, inkl. 150cm Wurzelschutzbereich
- Baum Bestand, geschützt n. BaumSchV Nr. laut Liste, inkl. 150cm Wurzelschutzbereich, zu erhalten
- Baum Bestand, geschützt n. BaumSchV Nr. laut Liste, inkl. 150cm Wurzelschutzbereich, zu fällen
- Baum neu, Wuchsordnung II, kleinkronig
- Baum neu, Wuchsordnung I, großkronig
- Solitärstrauh neu

## Anlage H 2.4 Vegetation

19.12.2024

M 1: 500

Planung: BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
GERMAN DELLER

BÜRO FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
JULIA ZIMMER Landschaftsarchitektin





GROSSE KREISSTADT  
DACHAU



Stadtbauamt Dachau  
Abteilung Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

BP Nr. 185/21 "Fünfkirchner- / Ecke Würmstraße"

#### BAUM- UND WURZELSCHUTZMASSNAHMEN:

Schutzmaßnahmen während der Bauphase für die zu erhaltenden Bestandsbäume sind nach DIN 18920 durch einen ca. 2m hohen, orstfesten Zaun im Abstand von 1,5m außerhalb der Kronentraufe zu errichten.

#### Anlage H 2.5 Baum- und Wurzelschutz

19.12.2024

M 1: 500

Planung: BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
GERMAN DELLER

BÜRO FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
JULIA ZIMMER Landschaftsarchitektin



GROSSE KREISSTADT  
DACHAU



Stadtbauamt Dachau  
Abteilung Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

BP Nr. 185/21 "Fünfkirchner- / Ecke Würmstraße"

## BERECHNUNG FLÄCHEN FÜR VERSICKERUNGSMULDEN

### Flächen für Muldenentwässerung

Punkthäuser	ca. 155 m <sup>2</sup>
Zeile 1	ca. 180 m <sup>2</sup>
Zeile 2	ca. 325 m <sup>2</sup>
Zeile 3	ca. 295 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** ca. 955 m<sup>2</sup>

Das Berechnung der erforderlichen Volumen und damit die Bemessung der Muldentiefen für die einzelnen Baukörper wird im Zuge der Genehmigungsplanung nachgewiesen.

## Anlage H 2.6 Versickerung Oberflächenwasser

19.12.2024

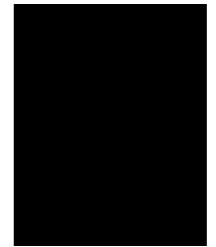
M 1: 500

Planung: BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
GERMAN DELLER

BÜRO FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
JULIA ZIMMER Landschaftsarchitektin

### **H 3 Baukonzept**

- H 3.1 GR TG / KG Gesamt, Schnitt TG / Punkthäuser
- H 3.2 GR EG Gesamt, Ansicht Nord Punkthäuser
- H 3.3 GR 1./2.OG Gesamt, Ansichten, Schnitt
- H 3.4 GR 3./4. OG Gesamt, Ansichten, Schnitt



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit  
Grünordnung

BP Nr. 185/21 "Fünfkirchner- / Ecke Würmstraße"

## H 3.1 Baukonzept

19.12.2024

M 1: 500

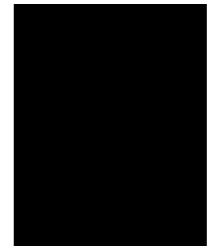
GR KG / TG  
SCHNITT LÄNGS TG / PUNKTHÄUSER



SCHNITT LÄNGS TG / PUNKTHÄUSER

Planung: BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
GERMAN DELLER

Landschaftsarchitektur und Ökologie  
Dipl.-Ing. Julia Zimmer  
Landschaftsarchitektin



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit  
Grünordnung

BP Nr. 185/21 "Fünfkirchner- / Ecke Würmstraße"



## H 3.2 Baukonzept

18.12.2024

M 1: 500

GR EG  
ANSICHT NORD / PUNKTHÄUSER

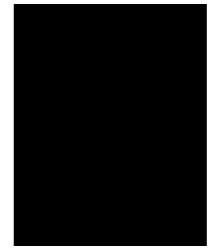


ANSICHT NORD - Strassenseite Fünfkirchner Straße



Planung: BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
GERMAN DELLER

Landschaftsarchitektur und Ökologie  
Dipl.-Ing. Julia Zimmer  
Landschaftsarchitektin



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit  
Grünordnung

BP Nr. 185/21 "Fünfkirchner- / Ecke Würmstraße"

### H 3.3 Baukonzept

18.12.2024

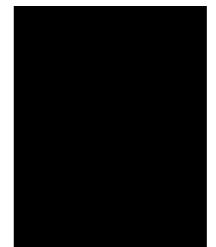
M 1: 500

GR 1.0G / 2.0G  
ANSICHT SÜD PUNKTHÄUSER  
SCHNITT PUNKTHÄUSER



Planung: BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
GERMAN DELLER

Landschaftsarchitektur und Ökologie  
Dipl.-Ing. Julia Zimmer  
Landschaftsarchitektin



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit  
Grünordnung

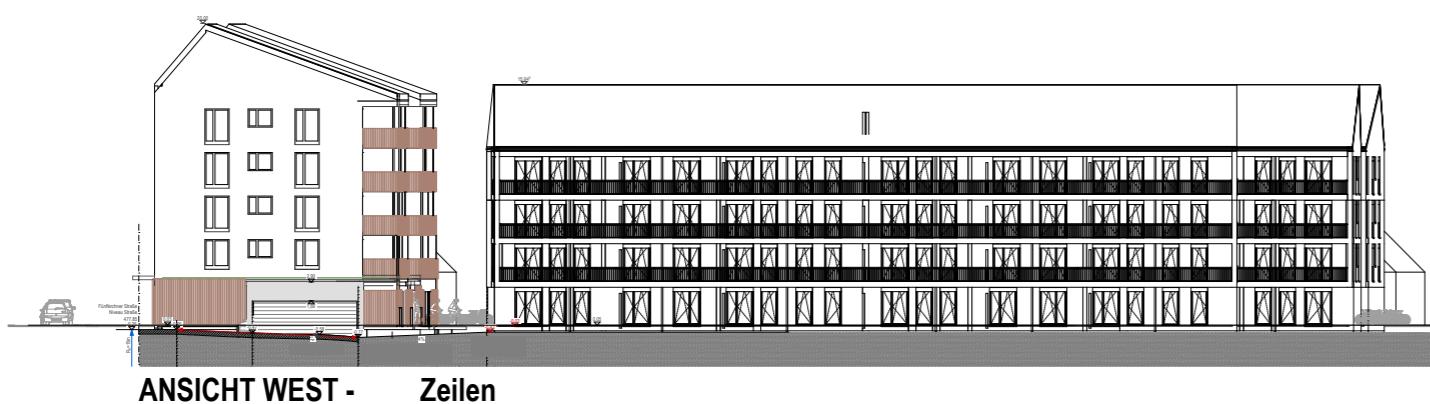
BP Nr. 185/21 "Fünfkirchner- / Ecke Würmstraße"

## H 3.4 Baukonzept

18.12.2024

M 1: 500

GR 3.0G / 4.0G  
ANSICHT WEST ZEILEN  
SCHNITT ZEILEN



**I ANHANG FACHBEITRÄGE, GUTACHTEN, STELLUNGNAHMEN**  
(I1 mit I6 liegen in der Stadt Dachau zur Einsicht aus)

- I 1 Baugrundgutachten (Crystal Geotechnik vom 16.11.2021)  
und Stellungnahme Grundwasseraufstau vom 15.11.24 und 20.11.24
- I 2 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)  
(Fachbüro Biologie vom 23.06.2022)
- I 3 Schalltechnische Untersuchung (Müller-BBM vom 25.11.2024)
- I 4 Baumbestandsplan (LSA J. Zimmer vom 19.12.2024)
- I 5 Freiflächengestaltungsplan (LSA J. Zimmer vom 19.12.2024)
- I 6 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Altlastenverdachtsfläche  
(vom 27.02.2014)

- J **DURCHFÜHRUNGSVERTRAG** als Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
(liegt in der Stadt Dachau zur Einsicht aus)