

- 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



GROSSE KREISSTADT  
DACHAU

Stadtbauamt Dachau  
Abteilung Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit  
Grünordnung

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

## H 1.2

### Geltungsbereich

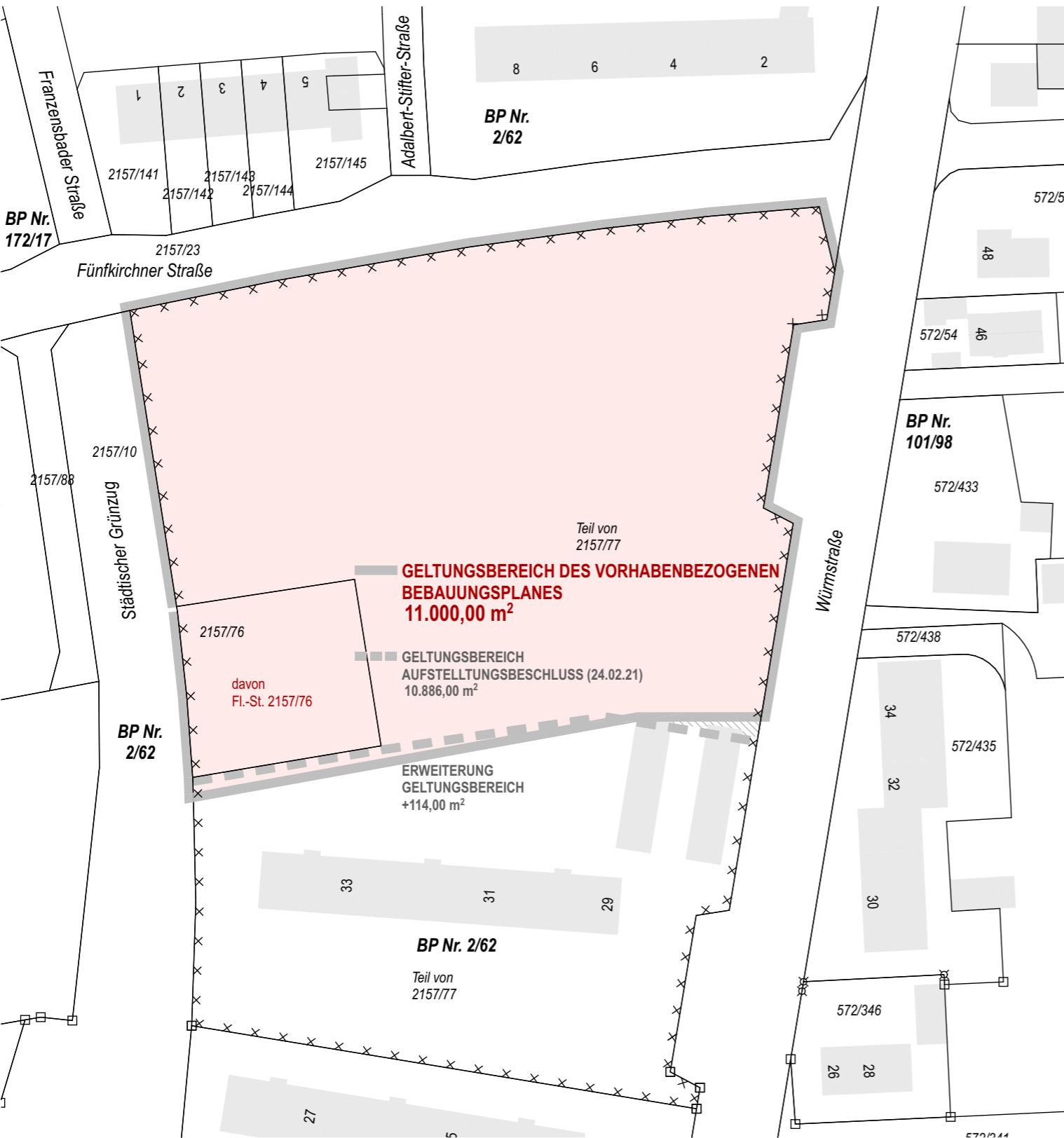
19.12.2024

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



<b>Baustufe I</b>	Abbruch Garagen in der Fünfkirchner Straße Vorbereiten und Aushub für die Tiefgarage Neubau der 3 Punkthäuser <b>P1-P3</b>
<b>Baustufe II</b>	Umgang der Bewohner von Zeile Z1 (alt) in die Punkthäuser Abbruch von Zeile 1 (alt) und Herrichten des Grundstücks Neuerrichten von Zeile <b>Z1</b>
<b>Baustufe III</b>	Umgang der Bewohner von Zeile Z2 (alt) nach Zeile Z1 Abbruch von Zeile 2 (alt) und Herrichten des Grundstücks Neuerrichten von Zeile <b>Z2</b>

<b>Baustufe IV</b>	Umgang der Bewohner von Zeile Z3 (alt) nach Zeile Z2 Abbruch von Zeile 3 (alt) und Herrichten des Grundstücks Neuerrichten von Zeile <b>Z3</b>
	Flurgrenzen vorgeschlagen
	abzubrechende Gebäude



GROSSE KREISSTADT  
DACHAU

Stadtbauamt Dachau  
Abteilung Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit  
Grünordnung

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

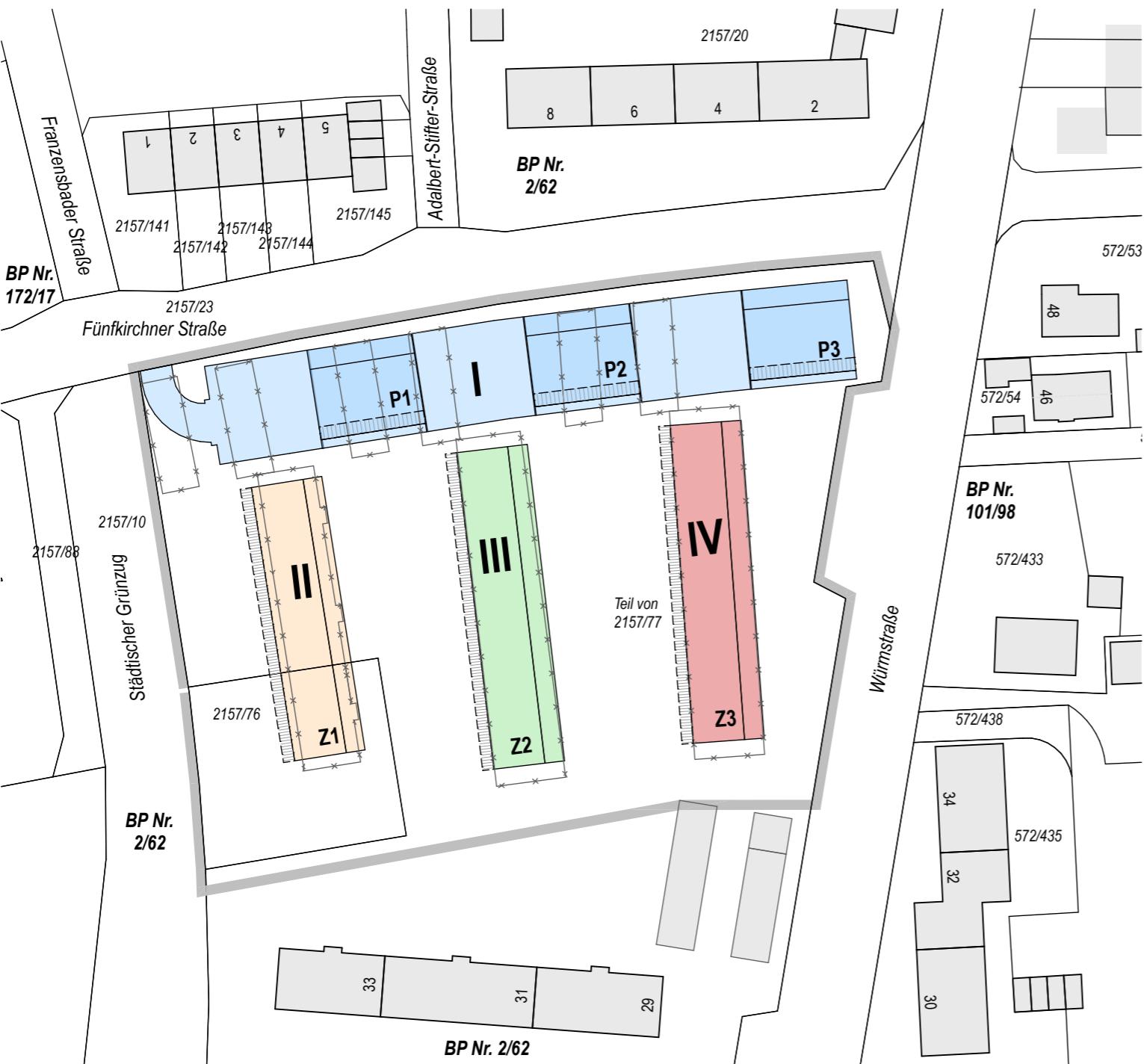
## H 1.3 Baustufen

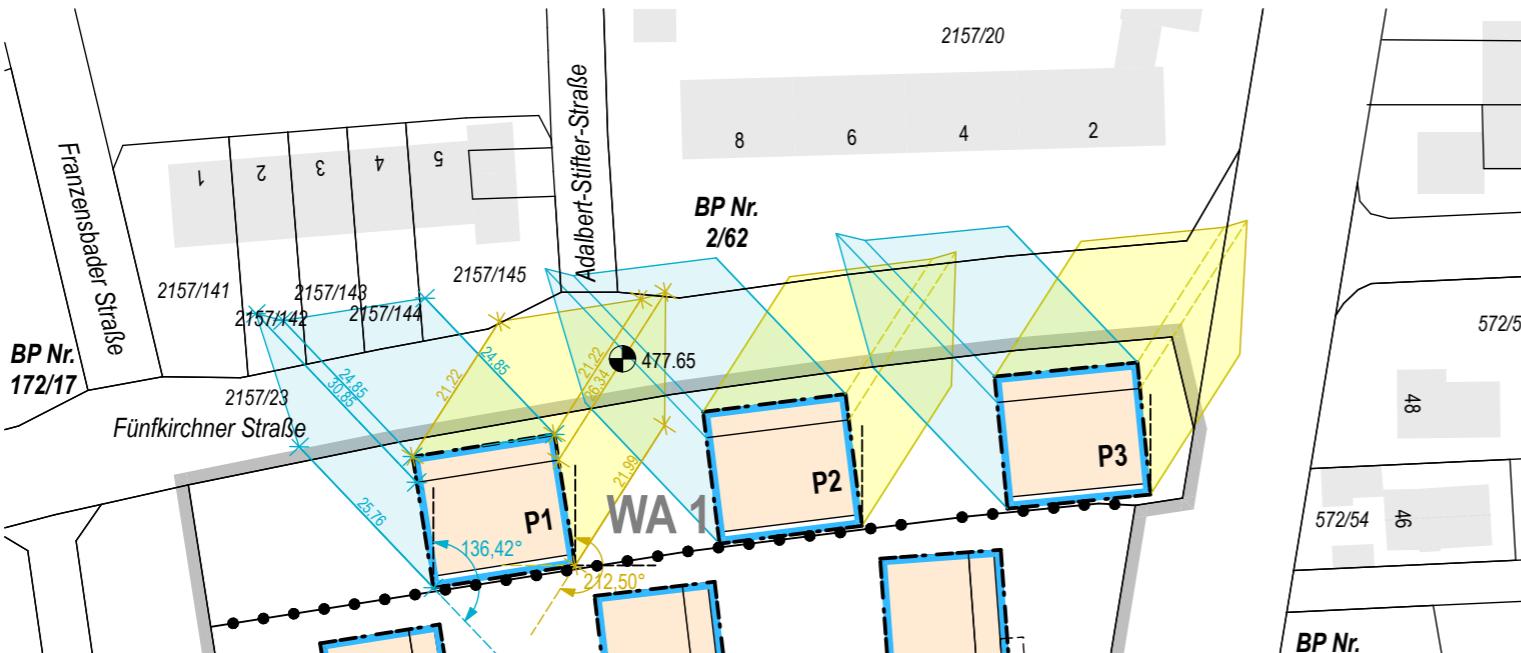
18.12.2024

VORABZUG

M 1: 1000

Planung: BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
GERMAN DELLER  
  
Landschaftsarchitektur und Ökologie  
Dipl.-Ing. Julia Zimmer  
Landschaftsarchitektin





## Sonnenstand und Verschattung



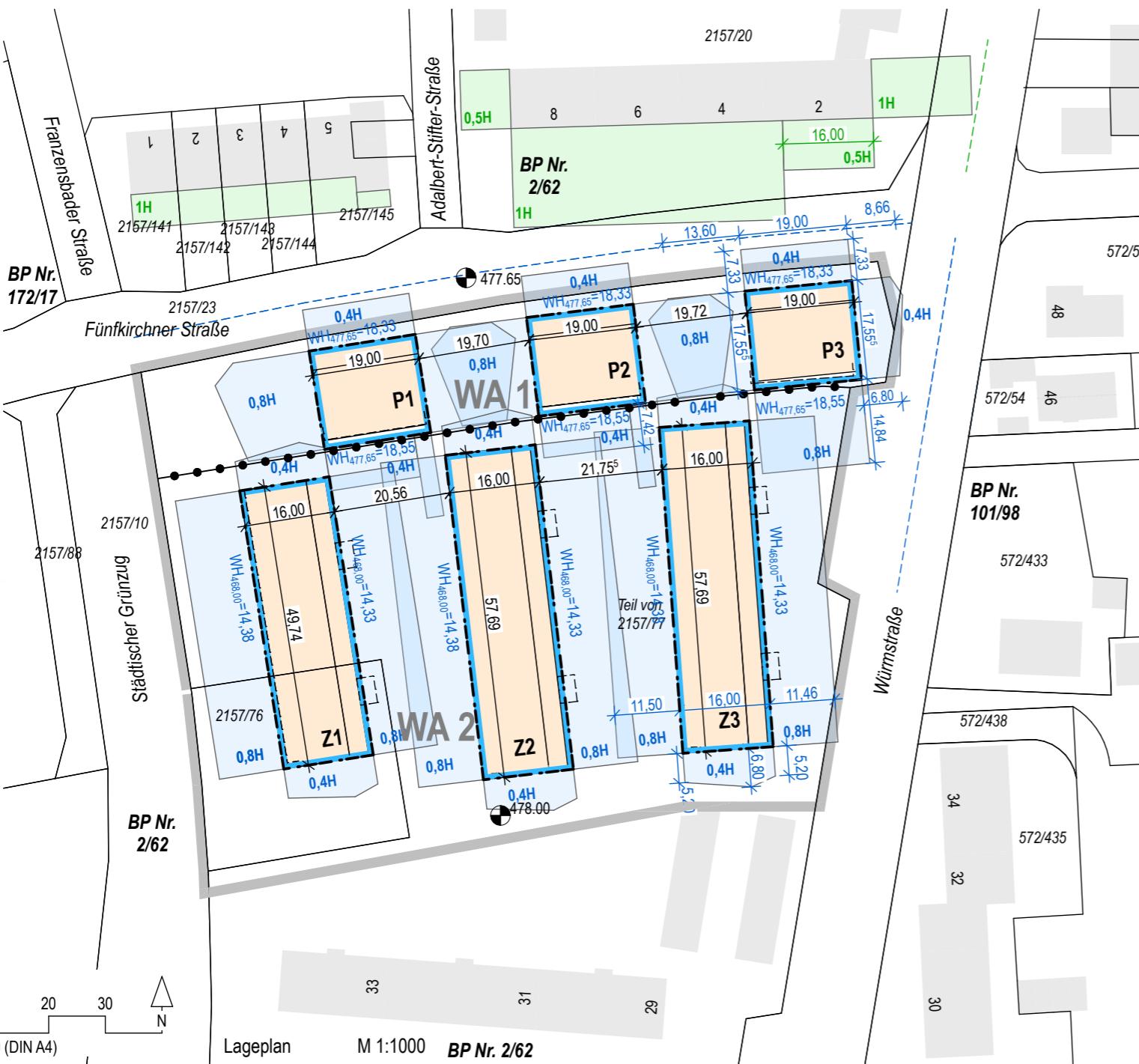
## GROSSE KREISSTADT DACHAU

Stadtbauamt Dachau  
Abteilung Stadtplanung

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

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung**

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



H 1.4

## Abstandsflächen + Besonnung

18.12.2024

M 1: 1000

## Bezugshöhen

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

## Abstandsflächen



## Abweichung von der Abstandsfächensatzung nach Art. 63 BayBO (hier 0,4H)



Abstandsflächen Nachbarbebauung  
nach BayBO vor 01.02.2022

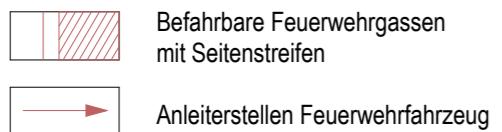


----- Mitte der öffentlichen Straße

## Planung

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
**GERMAN DELLER**

**Landschaftsarchitektur und Ökologie**  
Dipl.-Ing. Julia Zimmer  
Landschaftsarchitektin

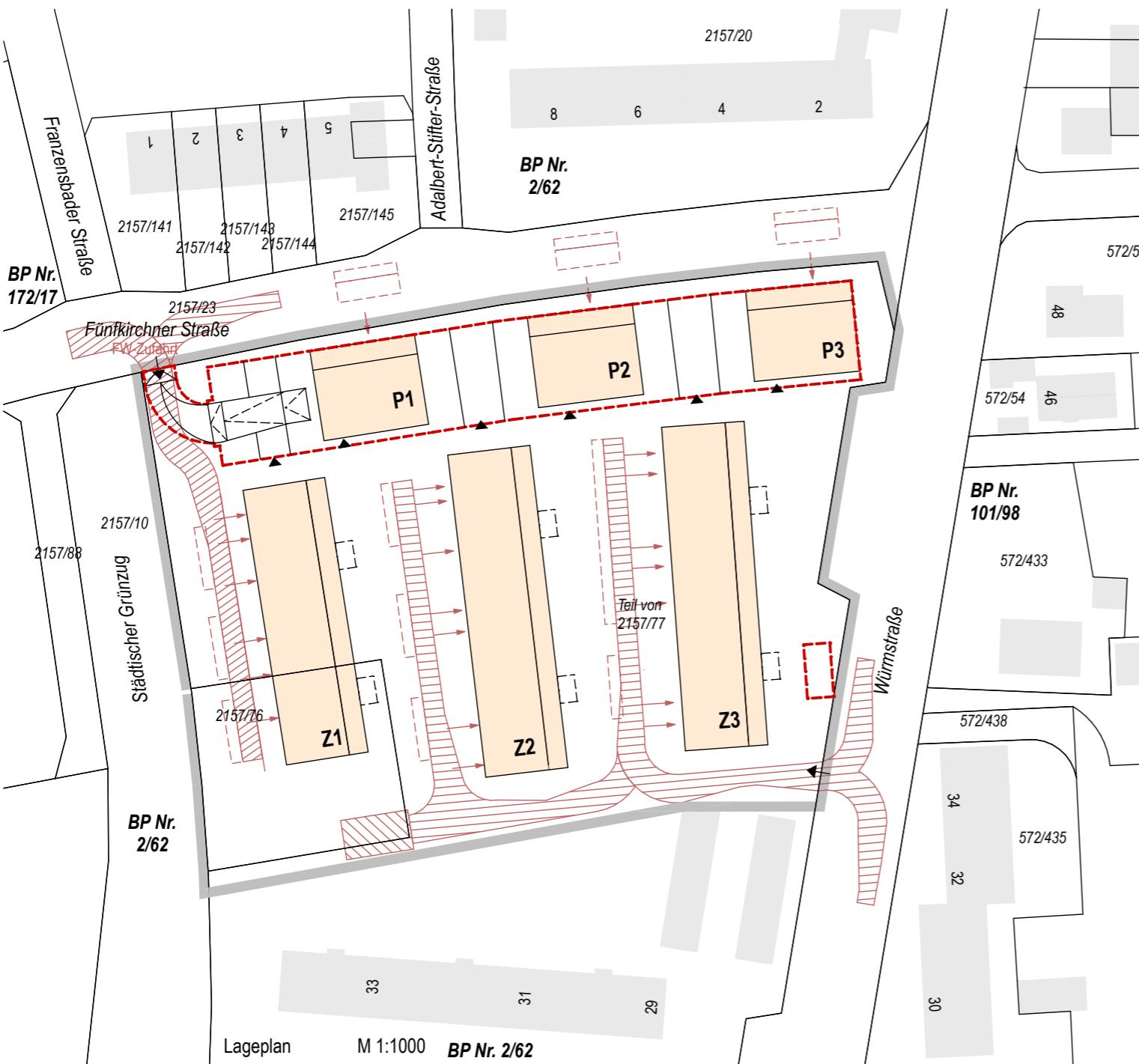


GROSSE KREISSTADT  
DACHAU

Stadtbauamt Dachau  
Abteilung Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit  
Grünordnung

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



H 1.5

## Befahrbare Feuerwehrgassen

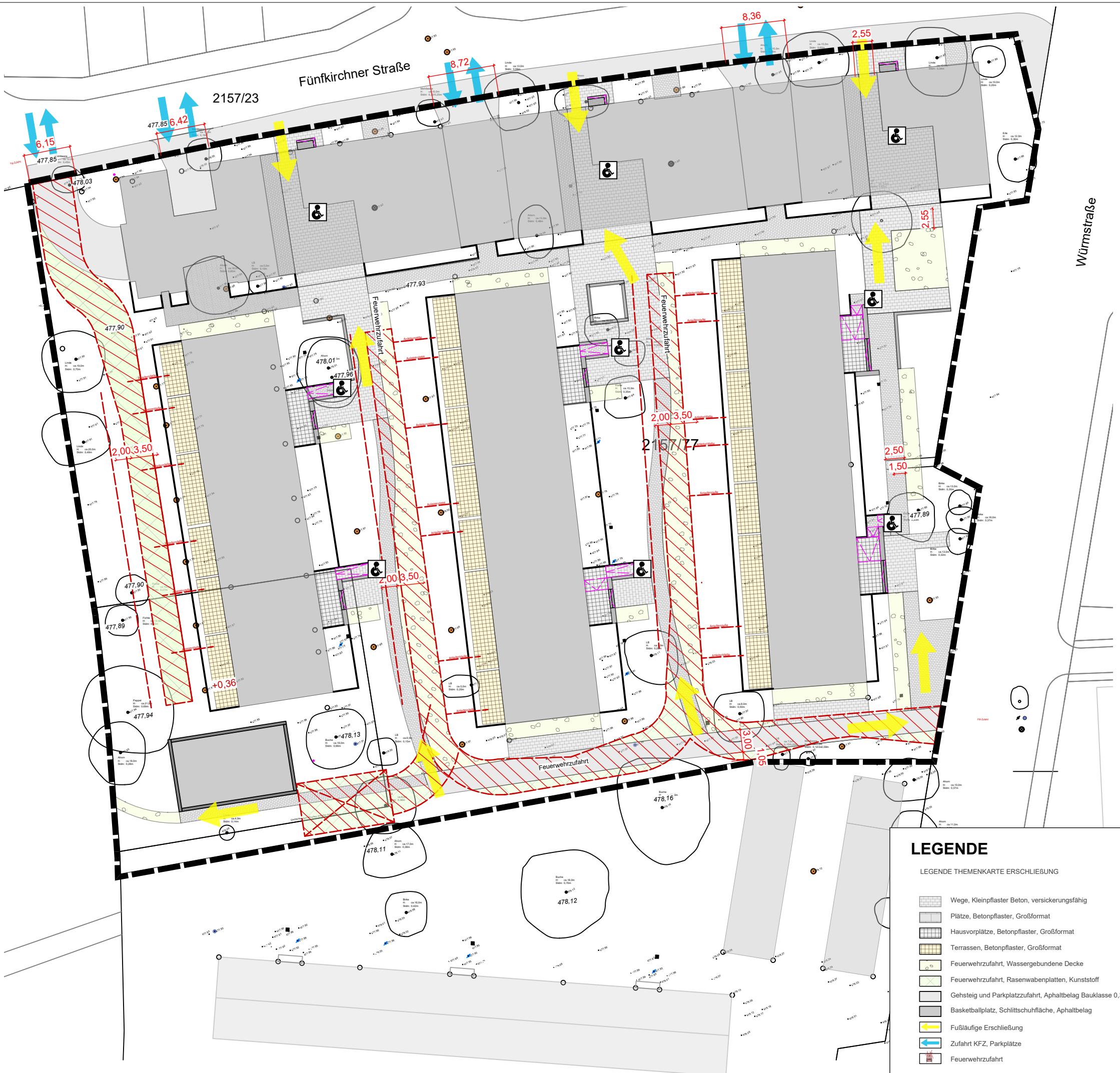
18.12.2024

M 1: 1000

Planung: BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
GERMAN DELLER

Landschaftsarchitektur und Ökologie  
Dipl.-Ing. Julia Zimmer  
Landschaftsarchitektin

VORABZUG



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:

Stellplätze pro Wohnung:

110 St.  
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