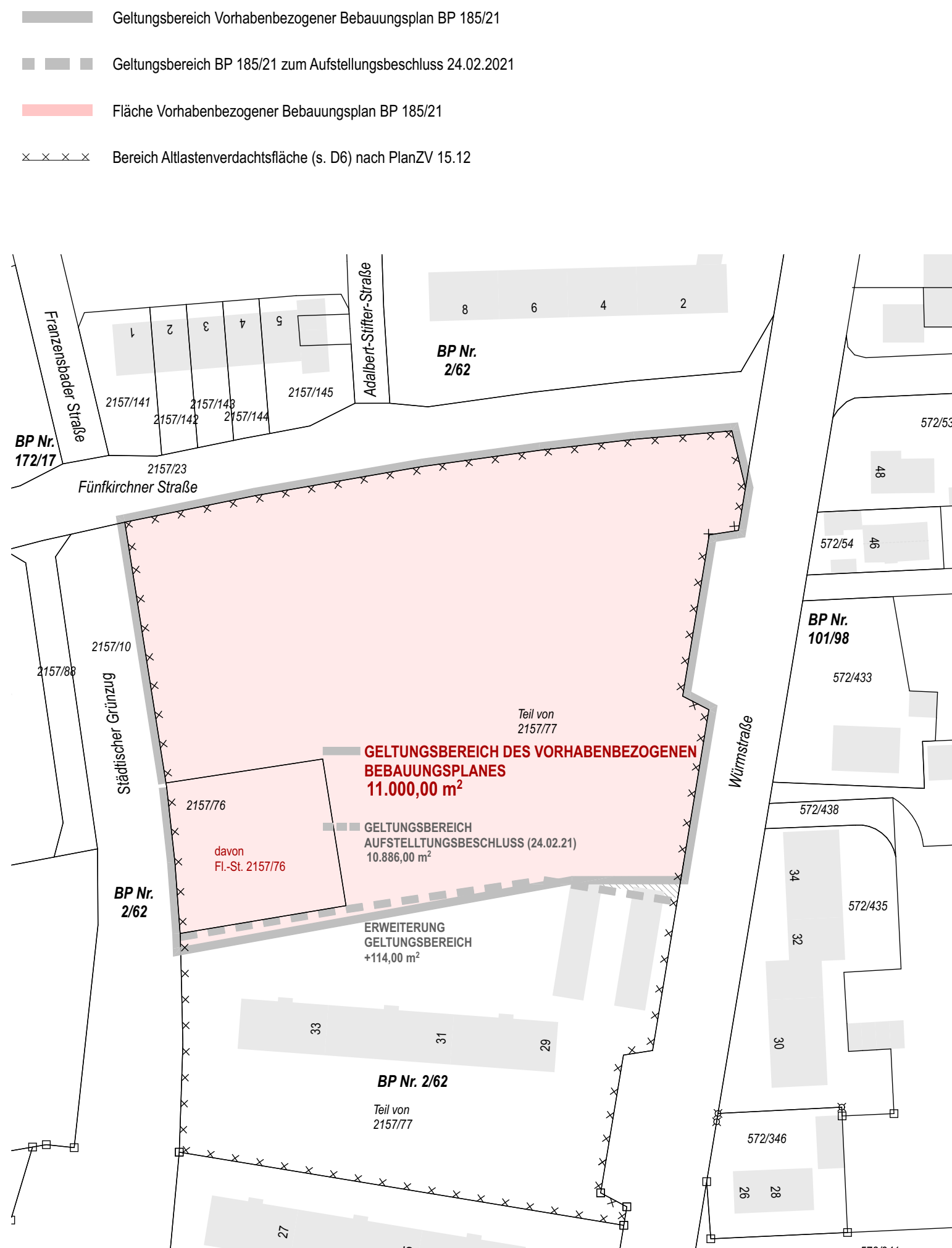




**BP Nr. 185/21 "Fünfkirchner- / Ecke Würmstraße"**

## 11.07.2025 Ergänzung Bereich Altlastenverdachtsfläche

**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

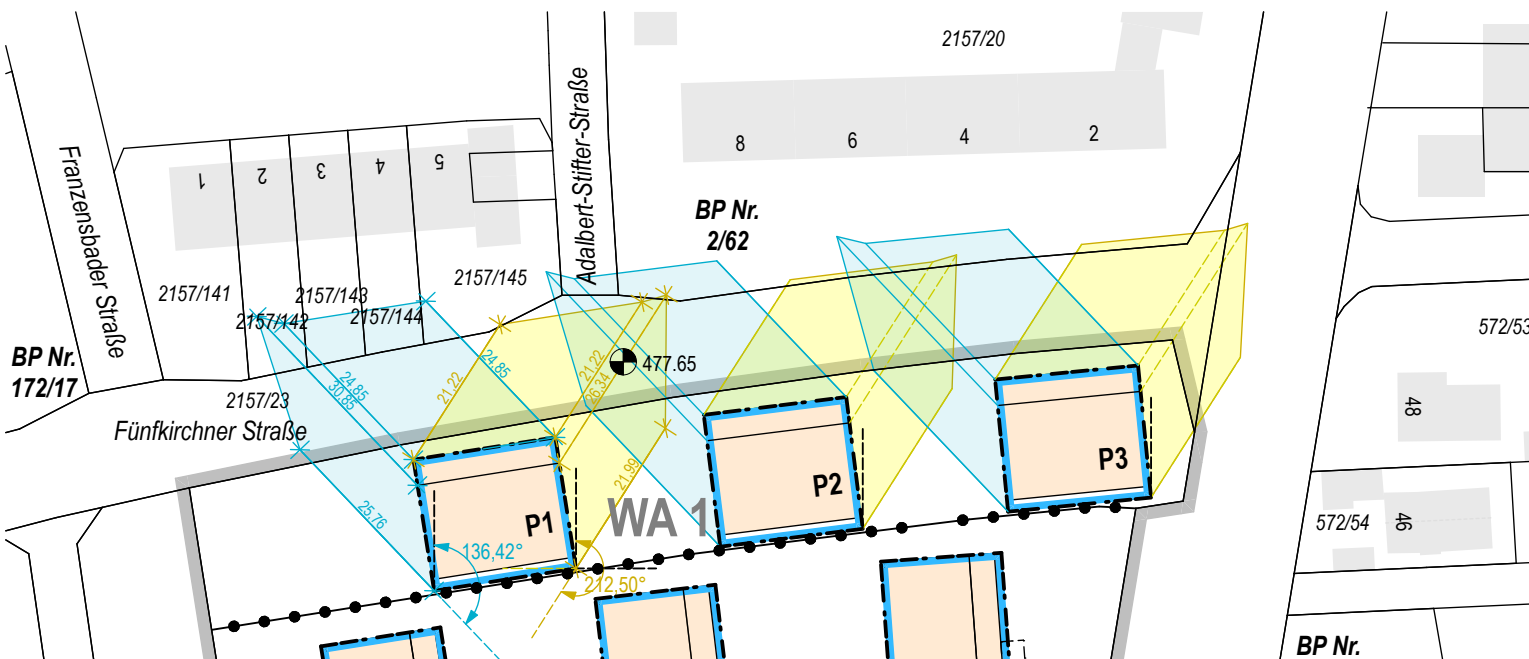
Umzug der Bewohner von Zeile Z2 (alt) nach Zeile Z1  
Abbruch von Zeile 2 (alt) und Herrichten des Grundstücks  
Neuerrichten von Zeile **Z2**

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
- 18.12.2024
- M 1: 1000
- VORABZUG**
- 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

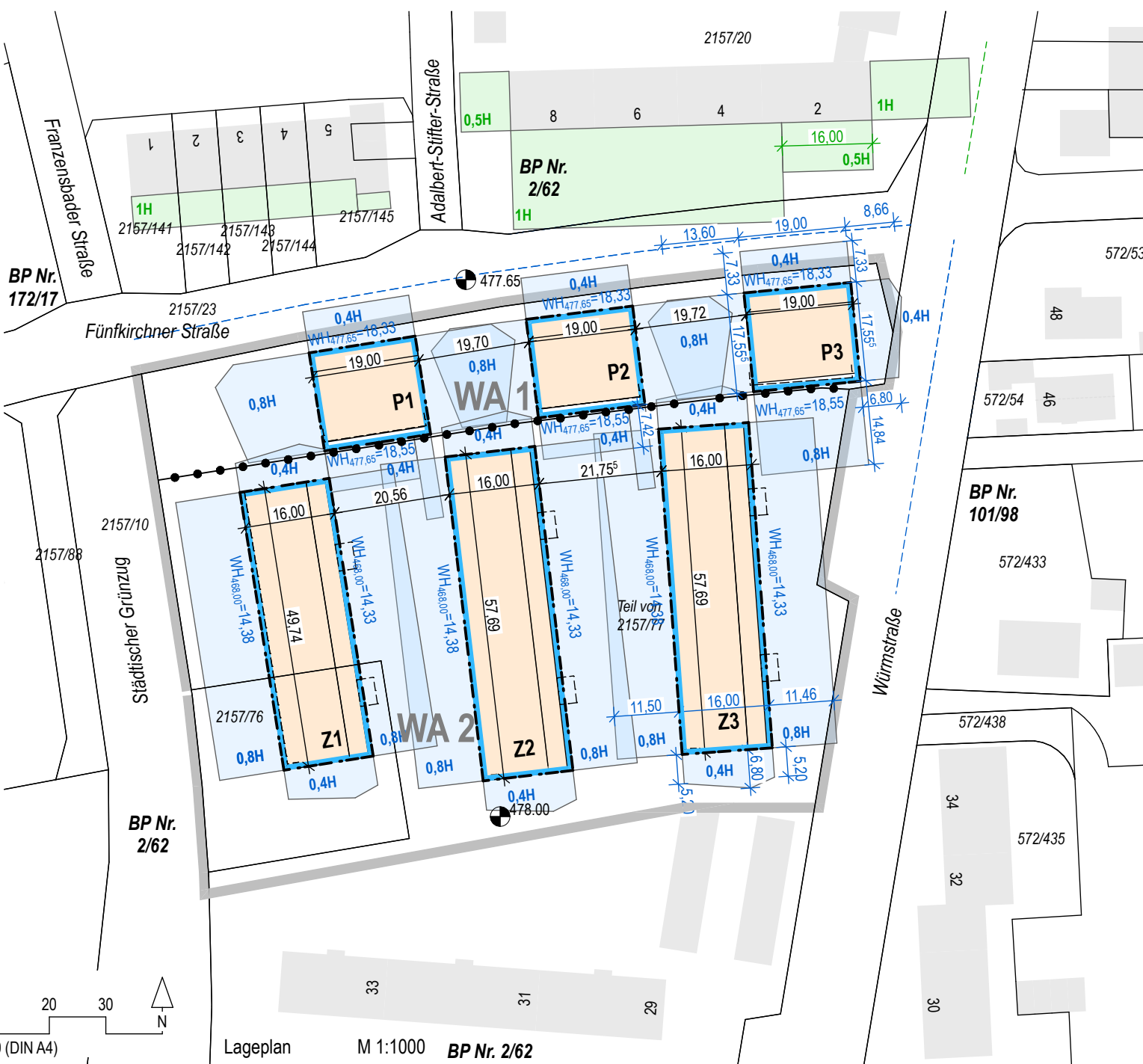


GROSSE KREISSTADT  
DACHAU

Stadtbauamt Dachau  
Abteilung Stadtplanung

### 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

- 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

Planung: BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
GERMAN DELLER

Landschaftsarchitektur und Ökologie  
Dipl.-Ing. Julia Zimmer  
Landschaftsarchitektin

VORABZUG

-  Befahrbare Feuerwehrgassen mit Seitenstreifen
-  Anleiterstellen Feuerwehrfahrzeug

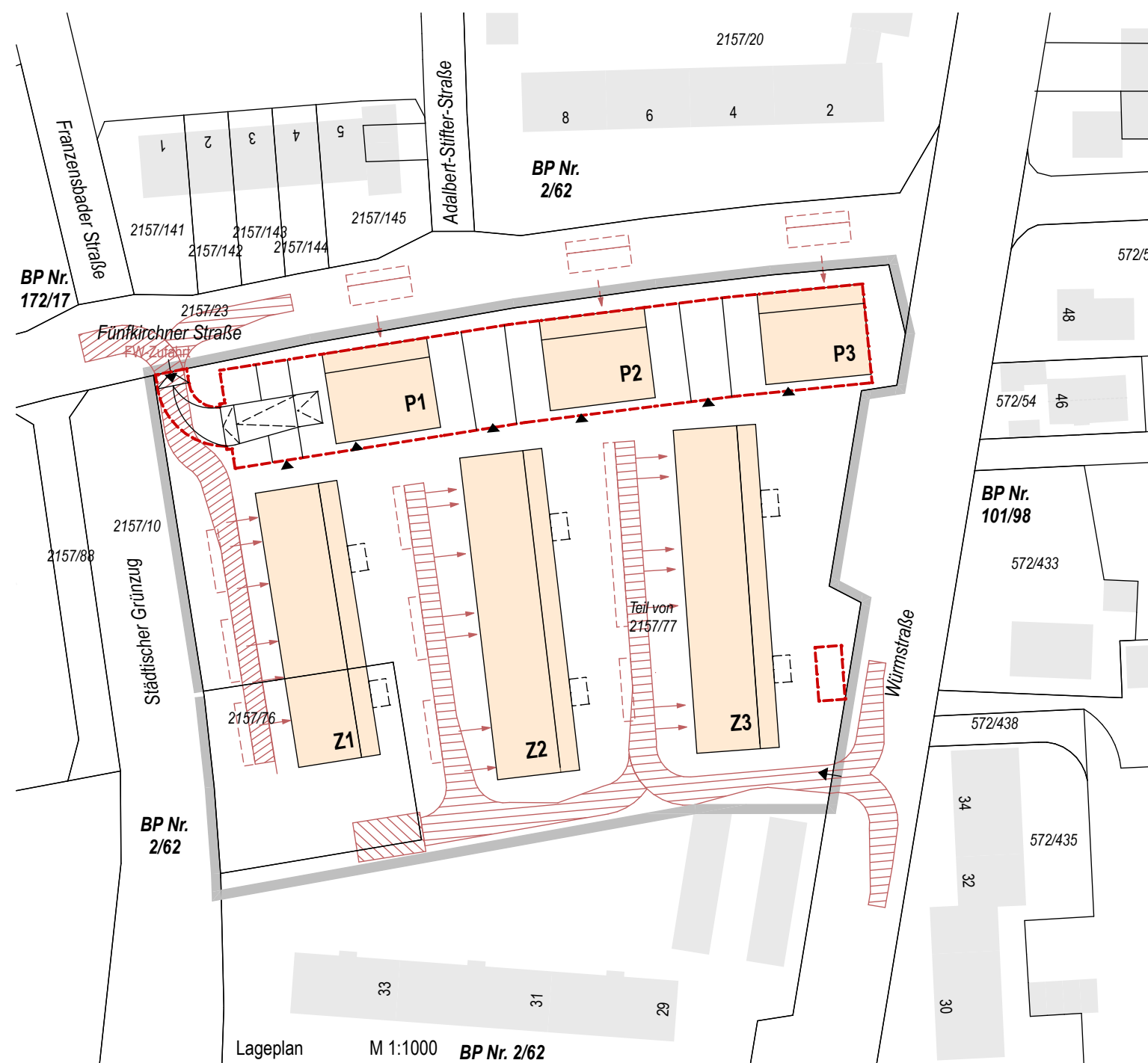


GROSSE KREISSTADT  
DACHAU

Stadtbauamt Dachau  
Abteilung Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit  
Grünordnung

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



H 1.5

Befahrbare Feuerwehrgassen

18.12.2024

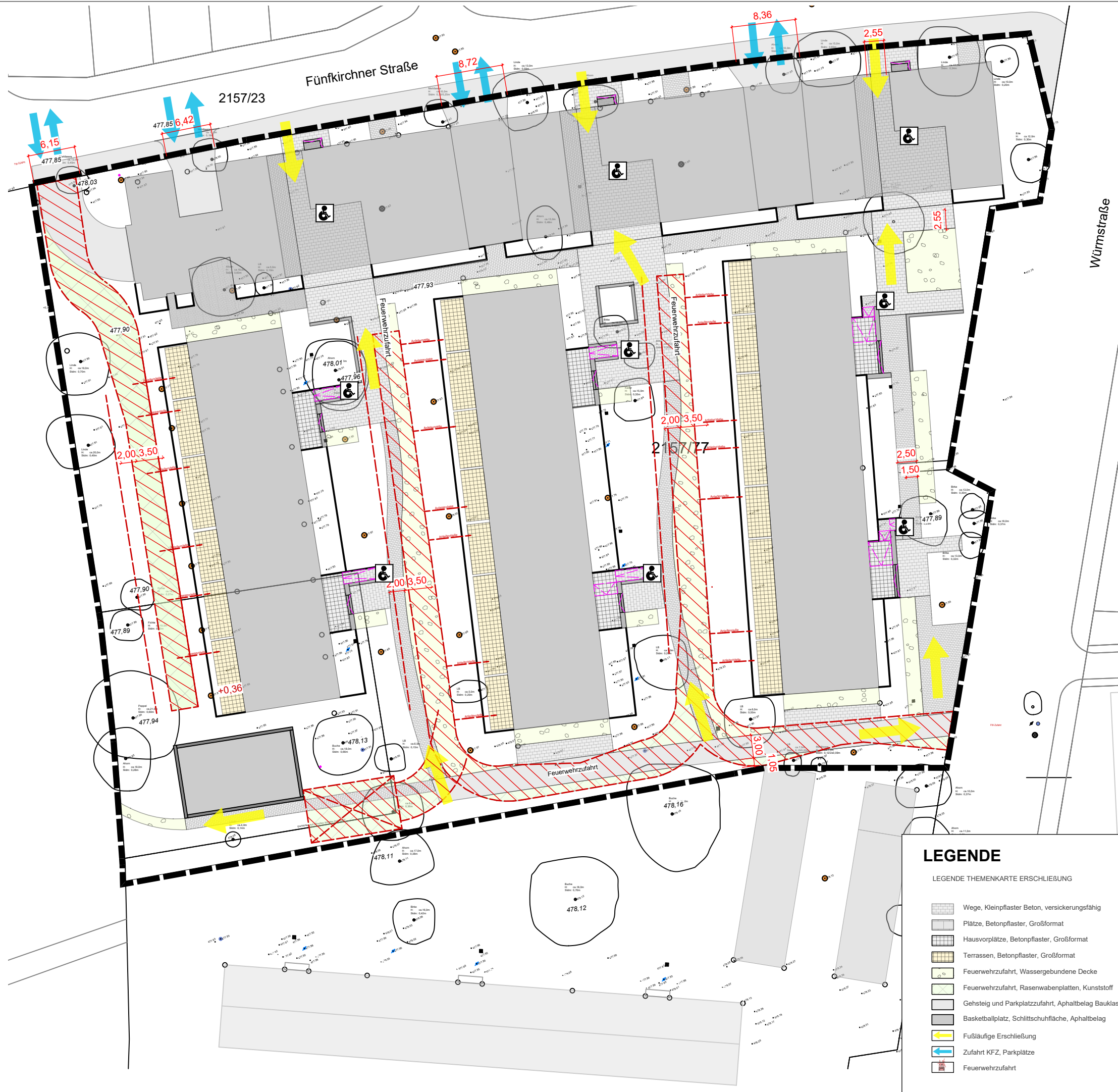
M 1: 1000

**VORABZUG**

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"

## 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 %

## LEGENDE

### LEGENDE THEMENKARTE ERSCHLIEßUNG

- Wege, Kleinpflaster Beton, versickerungsfähig
- Plätze, Betonpflaster, Großformat
- Hausvorplätze, Betonpflaster, Großformat
- Terrassen, Betonpflaster, Großformat
- Feuerwehruzufahrt, Wassergebundene Decke
- Feuerwehruzufahrt, Rasenwabenplatten, Kunststoff
- Gehsteig und Parkplatzzufahrt, Asphaltbelag Bauklasse 0,3
- Basketballplatz, Schrittschuhfläche, Asphaltbelag
- Fußläufige Erschließung
- Zufahrt KFZ, Parkplätze
- Feuerwehruzufahrt

## 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**

<b>Fahrradstellplätze für Neubauten</b>	
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.

<b>Anzahl Fahrradstellplätze pro Wohnung</b>	
Wohneinheiten:	110 St.
Stellplätze pro Wohnung:	2 St./WE

**LEGENDE**

LEGENDE THEMENKARTE FAHRRÄDER UND MÜLL

- Fahrradabstellplätze
- Fahrradrangierfläche
- Sammelstelle Wertstoffe und Restmüll

**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"

LEGENDE

LEGENDE THEMENKARTE FREIRÄUME

- Quartiersbezogene halböffentliche Freiräume
- Hausbezogene halböffentliche Freiräume
- Private Freiräume
- Spielpunkt
- Treffpunkt

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





GROSSE KREISSTADT  
DACHAU

Stadtbauamt Dachau  
Abteilung Stadtplanung

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 x 1 = 13 St.  
Ersatzpflanzungen Bedarf Kat. 2 = 5 x 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%**

**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.

### LEGENDE

LEGENDE THEMENKARTE  
BAUM- UND WURZELSCHUTZ

- 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- und Wurzelschutzbereich, gesichert abgeklärt gegen Baufahrzeuge und Lagerung mit HolzböhlENZAUN o.ä.

### 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.

**LEGENDE**

LEGENDE THEMENKARTE VERSICKERUNG

- Einleitung von Dachwasser
- Versickerungsmulde
- Dachfläche Flachdach begrünt
- Dachfläche Satteldach

**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