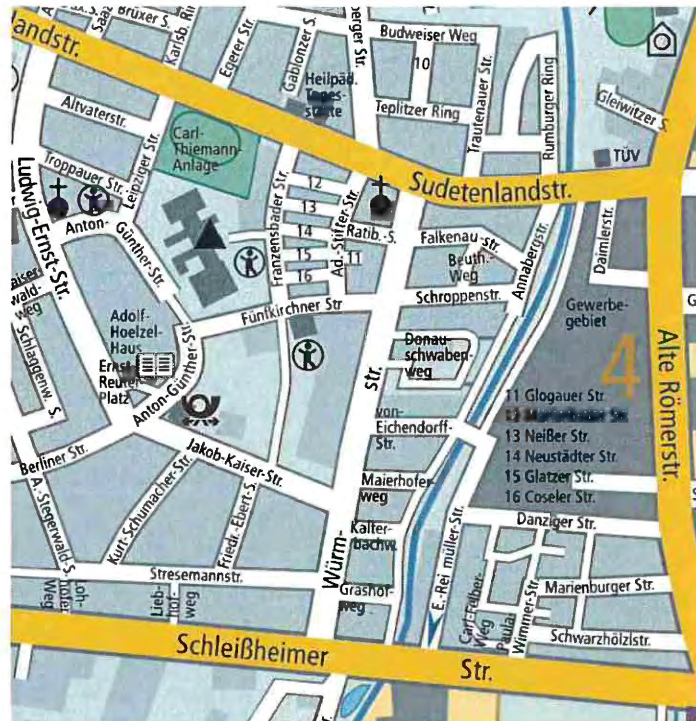




Dachau

GROSSE KREISSTADT
DACHAU



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

Stadtbauamt Dachau
Abteilung Stadtplanung

18. FEB. 2026
In Kraft getreten am:

PRÄAMBEL

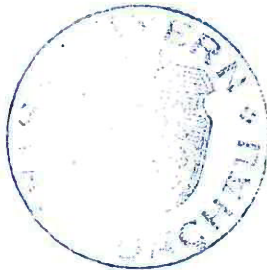
Die Große Kreisstadt Dachau erlässt
aufgrund der §§ 2 bis 4a, 9, 10 Abs. 1, 12 sowie § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die
bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern
(GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (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 **18. FEB. 2026**

Dachau, den **18. FEB. 2026**



Siegel

Florian Hartmann
Oberbürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

A.	VERFAHRENSHINWEISE	7
B.	PLANZEICHNUNG	8
B1	Festsetzung durch Planzeichen	9
B2	Hinweise durch Planzeichen	10
B3	Nachrichtliche Übernahme	10
C.	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	11
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

D.	HINWEISE DURCH TEXT	16
1	Brandschutz	16
2	Grundwasserstand	16
3	Niederschlagswasser / Versickerung	16
4	Bodendenkmäler	16
5	Schutz von Pflanzenbeständen/ Artenschutz/ einfacher Umweltbericht	17
6	Altlasten	17
7	Immissionsschutz	17
8	Oberbodenschutz	17
9	Mobilitätssatzung	17
E.	BEGRÜNDUNG	18
1.	Planungsrechtliche Situation	18
1.1	Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung	18
1.2	Verfahrensstand	18
1.3	Rechtsgrundlage / Vorhandenes Baurecht	18
2.	Übergeordnete Planungen	19
2.1	Ziele der Raumordnung	19
2.2	Entwicklung aus dem FNP	19
2.3	Angrenzende Bebauungspläne	19
3.	Ziele, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplans	19
4.	Beschreibung des Planungsgebiets	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.	Planungskonzeption	23
5.1	Städtebauliches Konzept	23
5.2	Freiraumkonzept	23

E	6.	Begründung der textlichen Festsetzungen	24
	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	Verkehrerschließung	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
F.	DIN-NORMEN		32
G.	ANLAGE UMWELTBERICHT		33

H.	ANLAGEN STÄDTEBAU, FREIFLÄCHEN, BAUKONZEPT	34
H 1	Städtebauliche Aussagen	34
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	
H 2	Nutzung der Freiflächen	35
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	
H 3	Baukonzept	36
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	
I.	ANHANG	37
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	38

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 06.05.2025 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 03.04.2025 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.05.2025 wurde der Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.2025 bis 24.06.2025 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 03.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.2025 bis 24.06.2025 beteiligt.
4. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 11.11.2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 17.07.2025 als Satzung beschlossen.

Dachau, den **28. JAN. 2026**

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 **18. FEB. 2026**

Siegel




Florian Hartmann
Oberbürgermeister

BP Nr. 2/62

Teil von 2157/77

WA 1

2.334
WH 17m
SD
0
V

WA 2

5.599
WH 13m
SD
g
IV

BP Nr. 101/98

572/433

572/438

572/435

572/346

572/341

572/45

572/53

572/54

572/43

572/46

572/48

572/49

572/50

572/51

572/52

572/53

572/54

572/55

572/56

572/57

572/58

572/59

572/60

572/61

572/62

572/63

572/64

572/65

572/66

572/67

572/68

572/69

572/70

572/71

572/72

572/73

572/74

572/75

572/76

572/77

572/78

572/79

572/80

572/81

572/82

572/83

572/84

572/85

572/86

572/87

572/88

572/89

572/90

572/91

572/92

572/93

572/94

572/95

572/96

572/97

572/98

572/99

572/100

572/101

572/102

572/103

572/104

572/105

572/106

572/107

572/108

572/109

572/110

572/111

572/112

572/113

572/114

572/115

572/116

572/117

572/118

572/119

572/120

572/121

572/122

572/123

572/124

572/125

572/126

572/127

572/128

572/129

572/130

572/131

572/132

572/133

572/134

572/135

572/136

572/137

572/138

572/139

572/140

572/141

572/142

572/143

572/144

572/145

572/146

572/147

572/148

572/149

572/150

572/151

572/152

572/153

572/154

572/155

572/156

572/157

572/158

572/159

572/160

572/161

572/162

572/163

572/164

572/165

572/166

572/167

572/168

572/169

572/170

572/171

572/172

572/173

572/174

572/175

572/176

572/177

572/178

572/179

572/180

572/181

572/182

572/183

572/184

572/185

572/186

572/187

572/188

572/189

572/190

572/191

572/192

572/193

572/194

572/195

572/196

572/197

572/198

572/199

572/200

572/201

572/202

572/203

572/204

572/205

572/206

572/207

572/208

572/209

572/210

572/211

572/212

572/213

572/214

572/215

572/216

572/217

572/218

572/219

572/220

572/221

572/222

572/223

572/224

572/225

572/226

572/227

572/228

572/229

572/230

572/231

572/232

572/233

572/234

572/235

572/236

572/237

572/238

572/239

572/240

572/241

572/242

572/243

572/244

572/245

572/246

572/247

572/248

572/249

572/250

572/251

572/252

572/253

572/254

572/255

572/256

572/257

572/258

572/259

572/260

572/261

572/262

572/263

572/264

572/265

572/266

572/267

572/268

572/269

572/270

572/271

572/272

572/273

572/274

572/275

572/276

572/277

572/278

572/279

572/280

572/281

572/282

572/283

572/284

572/285

572/286

572/287

572/288

572/289

572/290

572/291

572/292

572/293

572/294

572/295

572/296

572/297

572/298

572/299

572/300

572/301

572/302

572/303

572/304

572/305

572/306

572/307

572/308

572/309

572/310

572/311

572/312

572/313

572/314

572/315

572/316

572/317

572/318

572/319

572/320

572/321

572/322

572/323

572/324

19.12.2024
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
GERMAN DELLER

B1 FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich



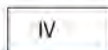
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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)

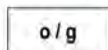


Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



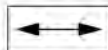
Abgrenzung des Maßes der Nutzung und der Bauweise innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

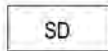


offene / geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

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

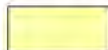


Firstrichtung



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

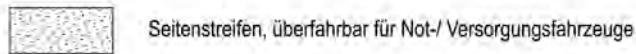


privates Grün

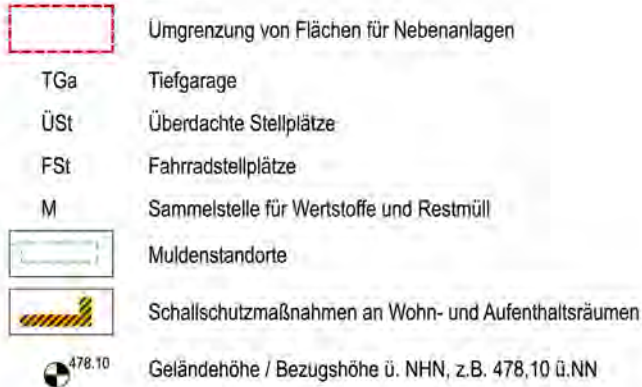


Spielplatz

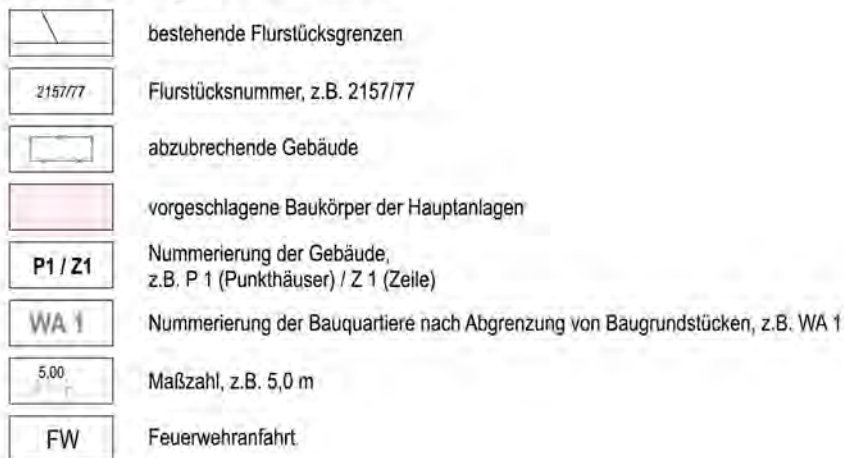
B1 FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN



8. Sonstige Planzeichen



B2 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Nutzungsschablone	
WA 2	Art der Nutzung, z.B. Allgemeines Wohngebiet
5.599	Grundfläche in m ² , z.B. 5.599 m ²
WH 17m	Wandhöhe in m, z.B. 17 m
SD	Dachform, z.B. Satteldach
g	Bauweise, z.B. geschlossene Bauweise
V	Anzahl der Geschosse, z.B. 5 Geschosse

B3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



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 _{Ges} in m ²	Max. zul. GRZ
WA 1	2.340 m ²	0,86
WA 2	6.466 m ²	0,78
Gesamt WA 1 + WA 2	8.800 m²	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 Feuerwehrezufahrt 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 Feuerwehrezufahrt 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).

Fahradstellplätze sind nach der jeweils gültigen Mobilitätssatzung der Stadt Dachau in vorgeschriebener Anzahl, Größe und Überdachung anzulegen. Vorgesehene Fahrradstellplätze sind mit wasserdurchlässigen 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 einzuhausen.

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 wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche bei Bäumen mind. 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss min. 12 m³ 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

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Betula pendula

Fagus sylvatica

Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘

Liquidambar styraciflua

Populus alba

Populus nigra

Quercus cerris

Quercus petraea

Quercus robur

Salix alba

Tilia cordata

Tilia platyphyllos

Tilia tomentosa ‚Szelestet‘

Ulmus laevis

Spitzahorn

Bergahorn

Sandbirke

Rotbuche

Lederhülsenbaum

Amberbaum

Silber-Pappel

Schwarzpappel

Zerr-Eiche

Trauben-Eiche

Stieleiche

Silberweide

Winterlinde

Sommerlinde

Silber-Linde ‚Szeleste‘)

Flatter-Ulme

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

Acer campestre ‚Elsrijk‘

Acer opalus

Alnus incana

Alnus x spaethii

Carpinus betulus in Sorten

Fraxinus ornus ‚Louisa Lady‘

Juglans regia

Ostrya carpinifolia

Populus tremula

Prunus avium

Quercus pubescens

Sophora japonica ‚Regent‘

Sorbus torminalis

Ulmus ‚Rebona‘

Feldahorn ‚Elsrijk‘ / ‚Huibers Elegant‘

Schneeballhorn

Grau-Erle

Purpur-Erle

Hainbuche

Blumenesche ‚Louisa Lady‘

Walnuss

Hopfenbuche

Zitter-Pappel

Vogel-Kirsche

Flaum-Eiche

Schnurbaum

Eisbeere

Rebona-Ulme (resistente Sorte)

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

Acer monspessulanum

Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘

Französischer Ahorn

Baum-Felsenbirne

Malus in Arten und Sorten

Prunus in Arten und Sorten

Pyrus in Arten und Sorten

Salix caprea

Sorbus aria

Apfel

Kirsche / Zwetschge

Birne

Sal-Weide

Mehlbeere

Artenliste 4, Heckengehölze für Schnitthecken

Acer campestre

Carpinus betulus

Cornus mas

Crataegus in Arten und Sorten

Fagus sylvatica

Ligustrum in Arten und Sorten

Feldahorn

Hainbuche

Kornelkirsche

Weißdorn

Rotbuche

Liguster

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:

- Niveauanpassungen im Bereich der Außenanlagen an das vorhandene Gelände und zum Anschluss an den angrenzenden öffentlichen Straßenraum,
- Geländemodellierungen für Kinderspielflächen 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 Abstandsflächen 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 Lärminderungs-technik entsprechend, baulich so ausgeführt werden, dass es bei deren Öffnen und Schließen zu keiner maßgebenden Erhöhung der Geräuschsituation 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 Kreisstadt Dachau in Ihrer aktuellen Fassung über die Herstellung und Begrünung von KFZ-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen sowie deren Ablöse nachzuweisen.

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 Grundwassermonitoring 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.

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.

Eine fachtechnische Überwachung des Aushubs hinsichtlich Altlasten ist notwendig.

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

Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllungen versickert 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, sickerefähigen 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 Bebauungsaufstellung

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 m²) 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 Erschließungsplan 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 "Gärtnerriegelände 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 m² der Flurnummer 2157/77 auf insgesamt 11.000 m² 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 mNHN) 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 Grünzug 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 m² 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 I 6).

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 verstellen.

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 Siedlungsinernen

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 Feuerwehrezufahrten 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 eingeschößige 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 einzuhausen 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 Gewerbelärmimmissionen 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 Frühlings-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.
Bestand	Gebäude	6 Garagengebäude	3 Wohnungs-Gebäudezeilen	
	Nutzung	39 Ga-Stpl. 12 offene Stpl.	66 Whg.	66 Whg
Planung	Gebäude	1 Tiefgarage 3 Carportanlagen 3 Punkthäuser	3 Wohnungs-Gebäudezeilen	
	Nutzung	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	Grundstücksfläche	GR Hauptnutzung	GR Neben-nutzung	GR Gesamt	GRZ Gesamt	GF Gesamt
WA 1	2.721 m ²	1.002 m ²	1.332 m ²	2.334 m ²	0,86	4.008 m ²
WA 2	8.279 m ²	2.722 m ²	2.722 m ²	5.444 m ²	0,66	10.564 m ²
Gesamt WA 1 + WA 2	11.000 m²	3.724 m²	4.054 m²	7.778 m²	0,71	14.572 m²

E 8.2 Flächenbilanz

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

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 m² wird darin bei weitem unterschritten, da der Gesamtumfang des Planungsgebietes nur etwa 11.000 m² 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 Umfang 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. Feuerwehrezufahrten)
- Retentionsfähigkeit von Mulden
- Verdichtung von gefördertem Geschloßwohnungsbau 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 Feuerwehrezufahrt 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 Feuerwehrezufahrt 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 Wohngeschoßen ersetzt. Die drei bestehenden, dreigeschoßigen Zeilengebäude in WA2 mit insgesamt 66 Wohnungen sollen abgebrochen und durch drei viergeschossige Gebäude ersetzt werden.

Die Wohngebäude 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
<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
<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
<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

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

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

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

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)

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 m² wird darin bei weitem unterschritten, da der Gesamtumfang des Planungsgebietes nur etwa 11.000 m² 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 Schutzgüter 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 abgegrenzt 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 5×10^{-3} bis 5×10^{-4} . Die quartären Schmelzwasserschotter haben einen k_f m/s von 1×10^{-2} bis 5×10^{-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 Grundwassermonitoring 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 Spielflächen, 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 Biotop oder Schutzgebiete** kartiert, die im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt dargestellt wären. In der Biotopkartierung Bayern sind im Umgriff des Planungsgebietes keine Biotop 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 situierten Garagenhöfen genutzt.

Dabei sind etwa 25% (ca. 2.790 m²) der Gesamtfläche mit Gebäuden überbaut, zusätzlich dazu sind noch etwa 20% (ca. 2.150 m²) der Flächen im Außenbereich als Wege- und Platzflächen befestigt. Der überbaute und versiegelte Anteil im Planungsgebiet liegt somit bei etwa 45% (ca. 4.940 m²).

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
1. baubedingte Eingriffe		
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.
2. anlagebedingte Eingriffe		
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. 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.	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. 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

	des Planungsgebietes durch den Neubau der Tiefgarage mit Punkthäusern nicht erhalten werden. Auch zwischen den Baukörpern werden baubedingt nicht alle Gehölze haltbar sein.	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.
Lärm- und Schadstoffimmissionen	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.	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.
Einfluss auf das Ortsbild	Die optische räumliche Wirkung nach Norden zur Fünfkirchner Straße verändert sich, da die bisherigen Garagenhöfe durch 4-stöckige Punkthäuser ersetzt werden. Die optische räumliche Wirkung nach Westen, Süden und Osten bleibt nahezu unverändert, da die Neubauten den Standort der Bestandsgebäude aufgreifen.	Durch architektonisch hochwertige Neubauten erfährt die Fünfkirchner Straße optisch eine neue Raumkante, die sich in die städtebauliche Umgebung einfügt. Der dabei entfallende straßenprägende Baumbestand wird an dieser Stelle durch Neupflanzungen ersetzt.

2.2 Nullvariante – Entwicklung ohne Eingriff

Ohne Umsetzung der Baumaßnahme würde kein zusätzlicher Wohnraum entstehen. Die Bestandsgebäude müssten in absehbarer Zeit energetisch ertüchtigt und grundsaniiert 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 ²	3.850 m ²	+ 1.060 m ²
Befestigte Freiflächen	2.150 m ²	4.135 m ²	+ 1.985 m ²
Grünflächen / Vegetation	6.060 m ²	3.015 m ²	- 3.045 m ²
Summe	11.000 m²	11.000 m²	+/- 0 m²

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 Feuerwehrezufahrt. Dabei ist es vorgesehen, die Flächenbefestigung auf das absolut erforderliche Minimum zu beschränken. Feuerwehrezufahrten 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 Wegfunktion 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 ausgestattet 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 stadtklimafeste 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 Minimie- rung oder des Ausgleichs im Rahmen der VE- Planung	Bewertung
Böden	Zusätzliche Überbauung von ca. 3.045 m ²	Im Vergleich zum Woh- nungszuwachs bereits sehr gering.	Der Eingriff wurde minimal gehalten.
Grundwasser	Niederschlagswasser wird nicht mehr ins Kanalsys- tem eingespeist, sondern versickert	Versickerung von unver- schmutztem Niederschlags- wasser über Rigolen bzw. breitflächig über die belebte Bodenzone	Die Grundwassersitu- ation wird verbessert.
Biotopstrukturen	Entfernung von Bestands- gehölzen, mögliche Beeinträchtigung von Vogelbrutstätten und Fledermaus- Tagesverstecken an Ge- bäuden	Entfernte Gehölze werden in doppelter Anzahl im Pla- nungsgebiet ersetzt. Abbruch von Gebäuden au- ßerhalb der Brutzeiten / Fle- dermausaktivität oder Prü- fung auf Besatz vor Beginn der Abbrucharbeiten.	Gehölzverluste wer- den innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen. Die Artenschutzbe- lange gemäß saP werden berücksich- tigt.
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 Bestands- gehölzen, 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.

■■■■ 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



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

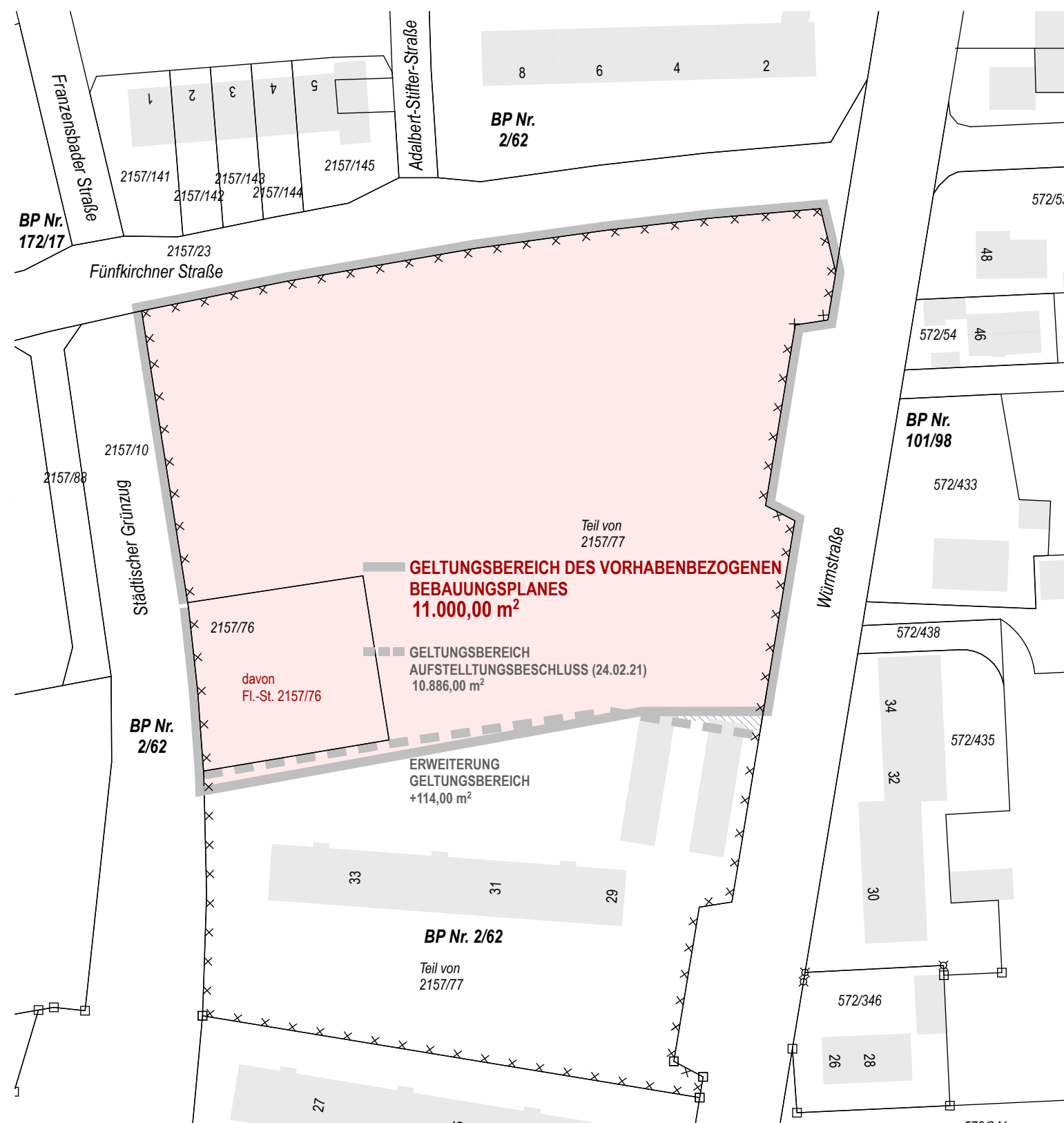
M 1: 1000

11.07.2025 Ergänzung Bereich Altlastenverdachtsfläche

Planung: BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
GERMAN DELLER

Landschaftsarchitektur und Ökologie
Dipl.-Ing. Julia Zimmer
Landschaftsarchitektin

-  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



- 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

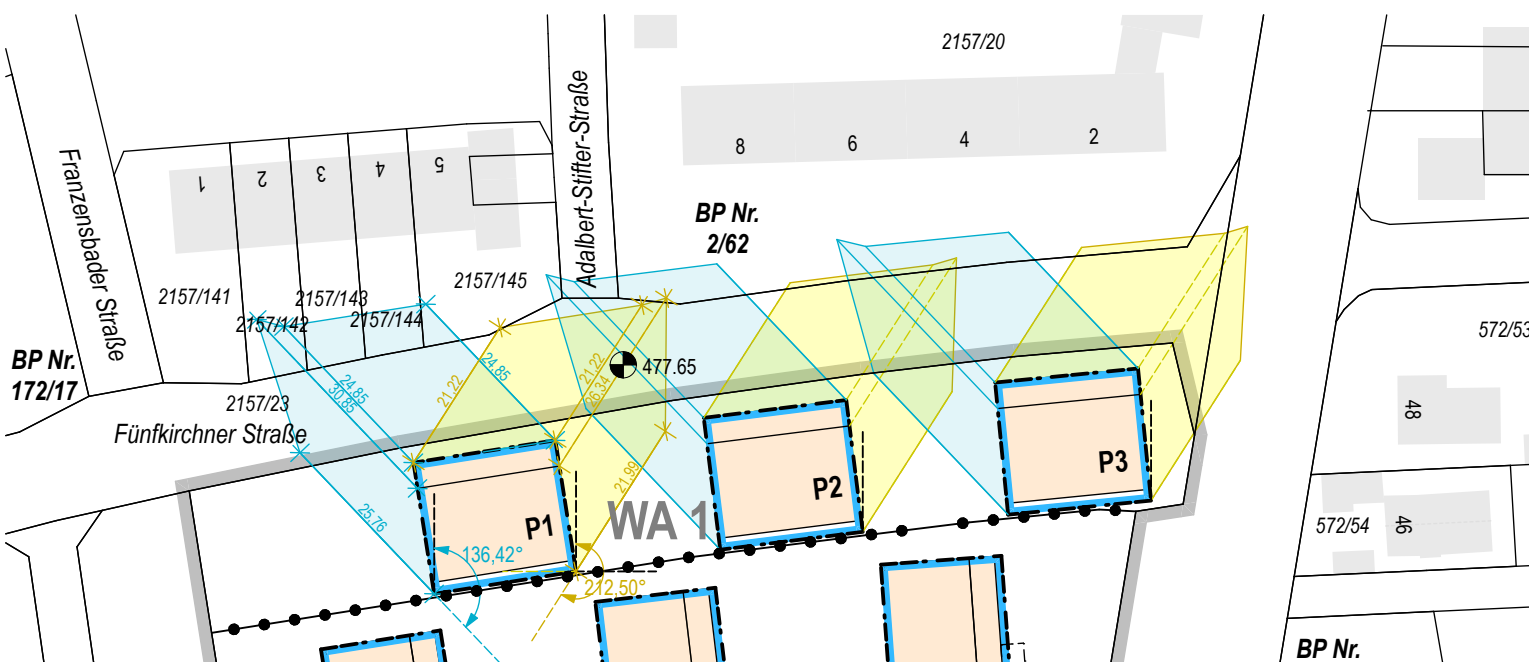
Umzug der Bewohner von Zeile Z2 (alt) nach Zeile Z1
Abbruch von Zeile 2 (alt) und Herrichten des Grundstücks
Neuerrichten von Zeile **Z2**

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
- 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

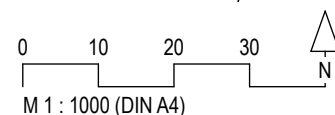
P1 - P3: Nordseite (Straße)	+477,65
P1 - P3: Südseite (Hof)	+477,65
Z1 - Z3	+478,00

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

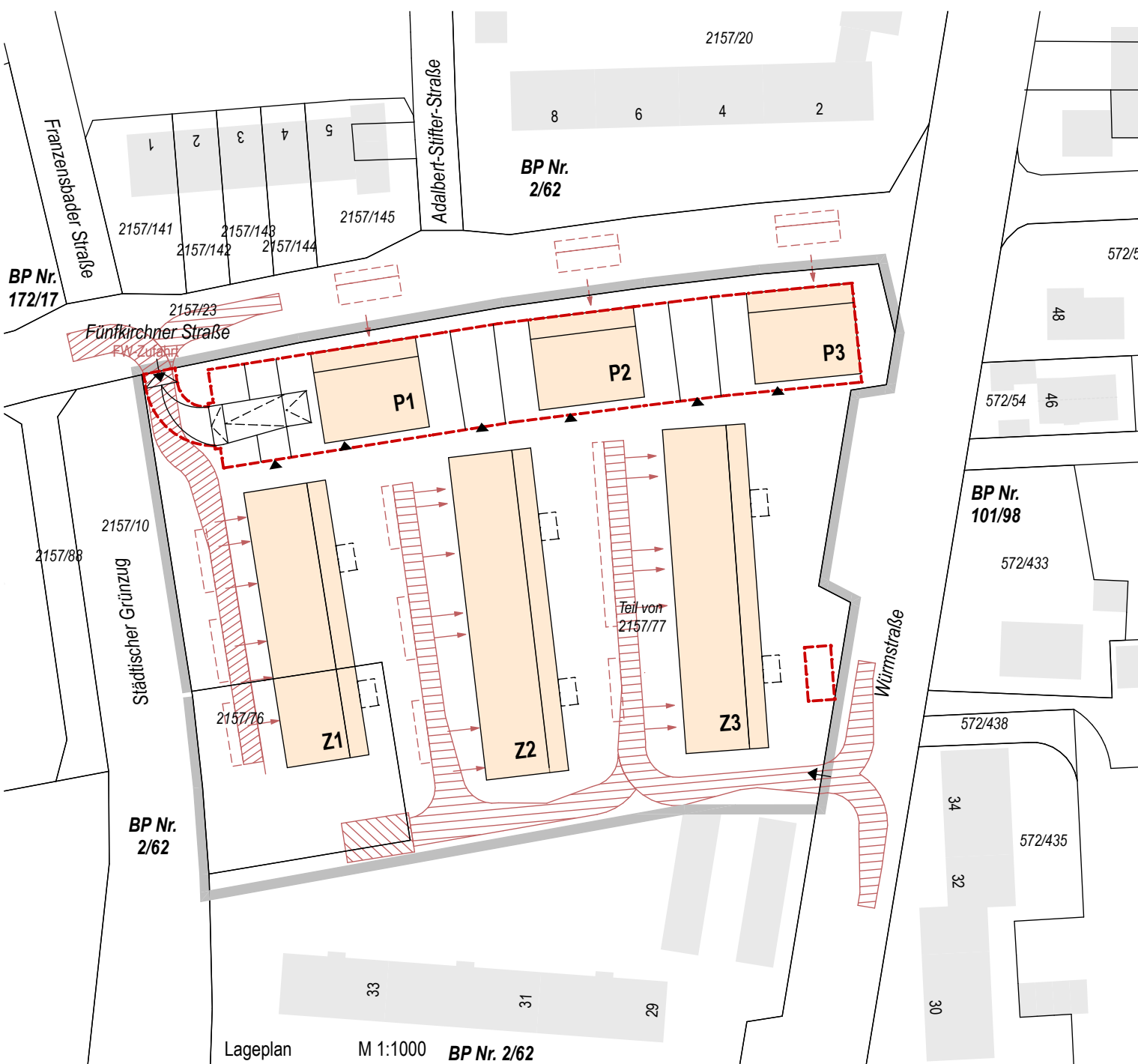
Planung: BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
GERMAN DELLER

Landschaftsarchitektur und Ökologie
Dipl.-Ing. Julia Zimmer
Landschaftsarchitektin



Lageplan M 1:1000 BP Nr. 2/62

-  Befahrbare Feuerwehrgassen mit Seitenstreifen
-  Anleiterstellen Feuerwehrfahrzeug



GROSSE KREISSTADT
DACHAU

Stadtbauamt Dachau
Abteilung Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
Grünordnung

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

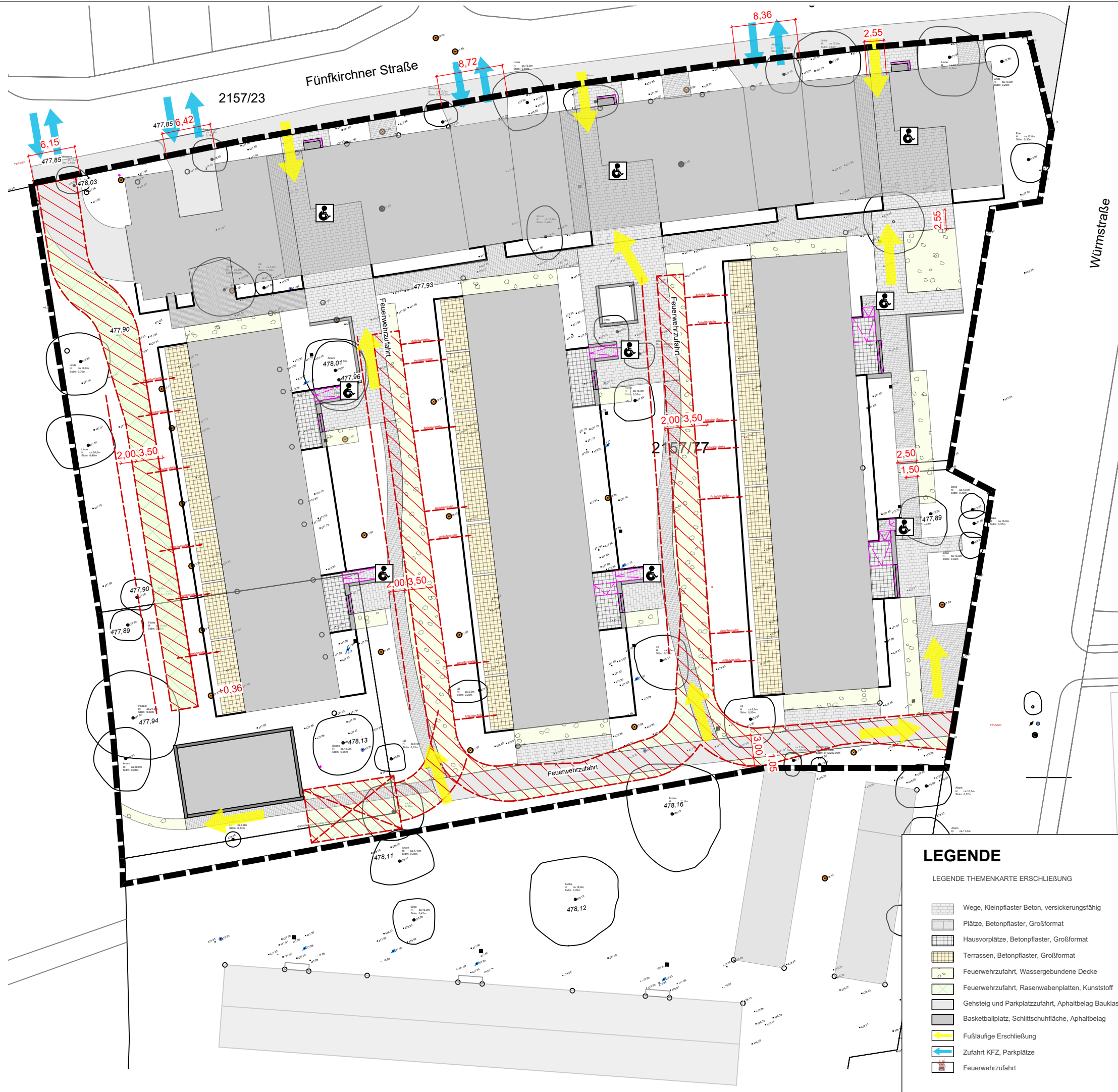
H 1.5 Befahrbare Feuerwehrgassen

18.12.2024

M 1: 1000

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 m²

Planung:
Pflaster- und Plattenbeläge (außerhalb Geb.) 2.305 m²
Asphaltfläche: 765 m²
Wassergebundene Decke / Rasenwabe: 1.065 m²
befestigte Fläche gesamt: 4.135 m²

Freiflächen außerhalb Gebäude 7.080 m²
befestigter Anteil von Freiflächen: 58%

Bestand:
befestigte Flächen gesamt: ca. 2.150 m²

Freiflächen außerhalb Gebäude: ca. 8.210 m²
befestigter Anteil von Freiflächen: 26%

Bilanzierung der Veränderung von Bestand zu Planung:

befestigte Freiflächen insgesamt + 4.930 m²
Anteil befestigte Freiflächen an Gesamtfreifläche + 32 %

LEGENDE

LEGENDE THEMENKARTE ERSCHEIßUNG

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

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

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 m²
Rasen- und Wiesenflächen: 2.425 m²
Rasenwabenplatten: 405 m²
Dachbegrünung: 635 m²
Summe Vegetationsflächen: 4.390 m²

Anteil Vegetation (inkl. begrünte Carports)
an Gesamtfreifläche (7.080 m²) = **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 Holzböhlzaun 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 ²
Zeile 1	ca. 180 m ²
Zeile 2	ca. 325 m ²
Zeile 3	ca. 295 m ²

Gesamtfläche ca. **955 m²**

Die 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



GROSSE KREISSTADT
DACHAU

Stadtbauamt Dachau
Abteilung Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
Grünordnung

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

H 3.1

Baukonzept

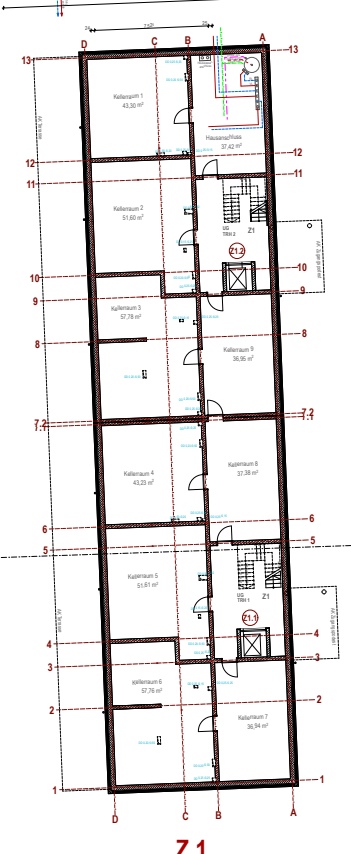
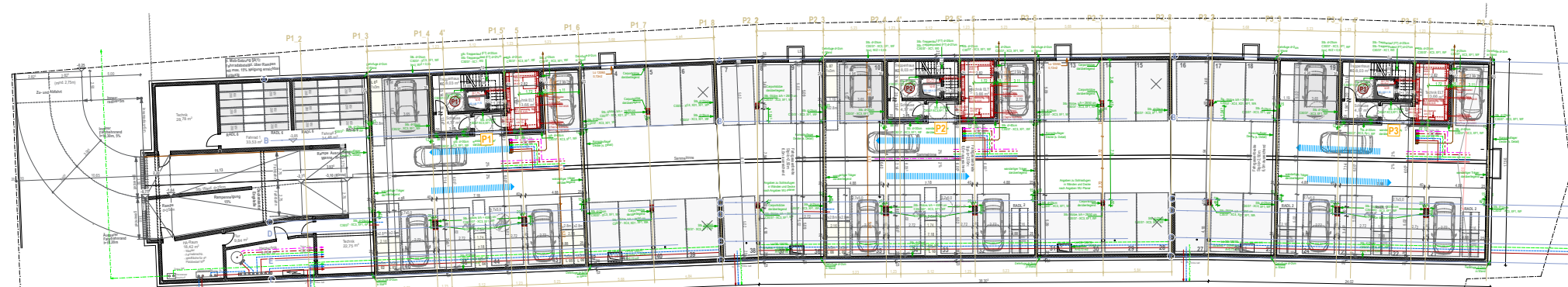
19.12.2024

M 1: 500

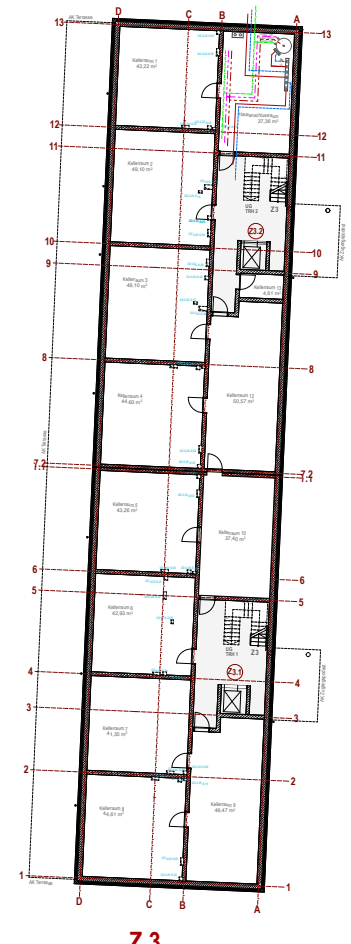
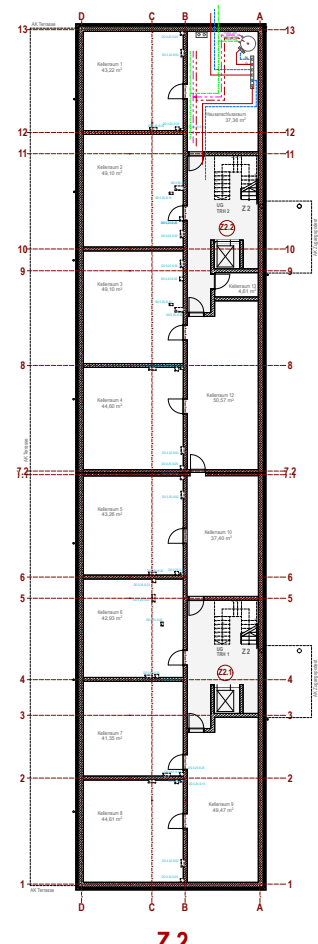
GR KG / TG
SCHNITT LÄNGS TG / PUNKTHÄUSER

Planung: BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
GERMAN DELLER

Landschaftsarchitektur und Ökologie
Dipl.-Ing. Julia Zimmer
Landschaftsarchitektin



GR KG / TG



SCHNITT LÄNGS TG / PUNKTHÄUSER



GROSSE KREISSTADT
DACHAU

Stadtbauamt Dachau
Abteilung Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
Grünordnung

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

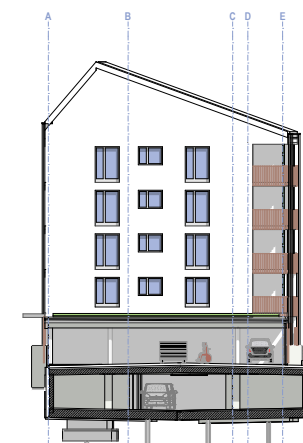
H 3.2

Baukonzept

18.12.2024

M 1: 500

GR EG
ANSICHT NORD / PUNKTHÄUSER



Planung: BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
GERMAN DELLER

Landschaftsarchitektur und Ökologie
Dipl.-Ing. Julia Zimmer
Landschaftsarchitektin



GR EG

Z1

Z2

Z3



ANSICHT NORD - Strassenseite Fünfkirchner Straße



GROSSE KREISSTADT
DACHAU

Stadtbauplanung Dachau
Abteilung Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
Grünordnung

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

H 3.3

Baukonzept

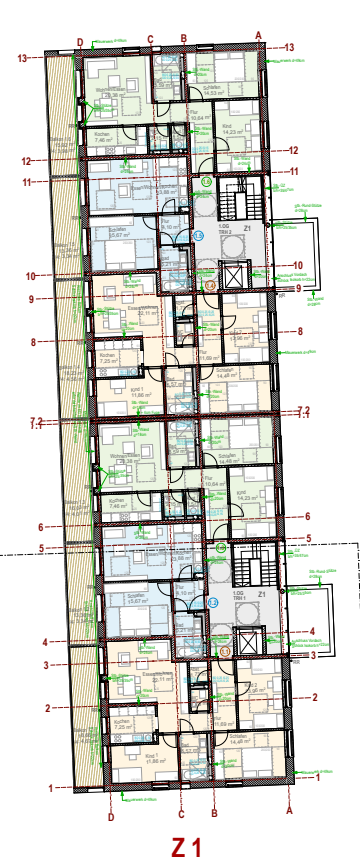
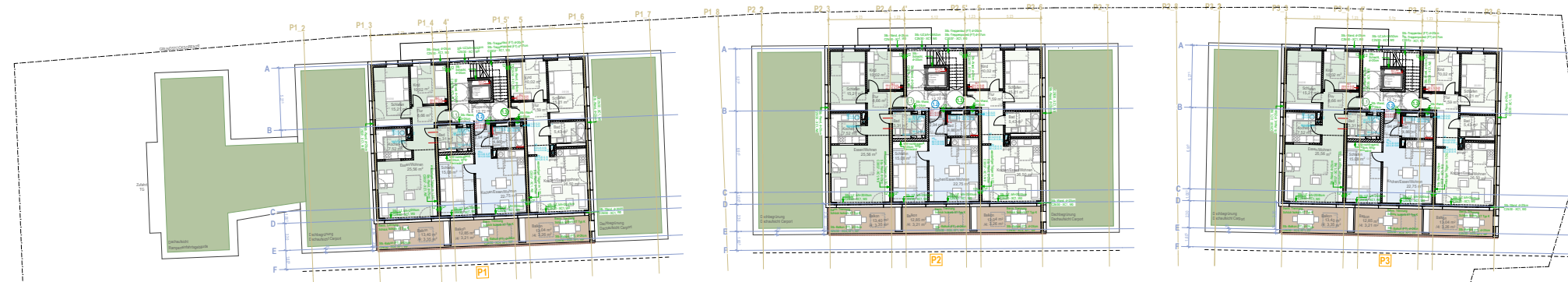
18.12.2024

M 1: 500

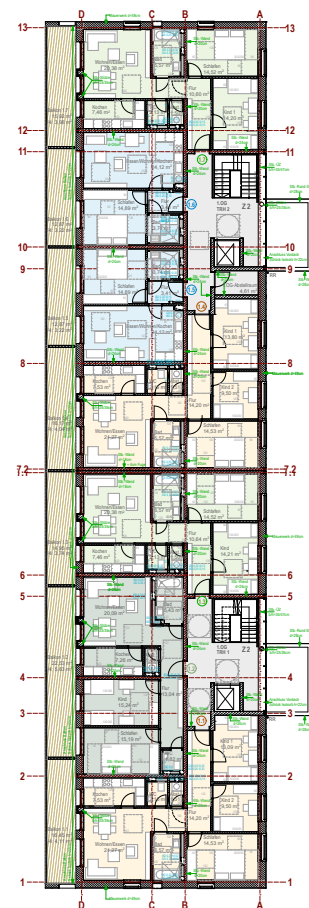
GR 1.OG / 2.OG
ANSICHT SÜD PUNKTHÄUSER
SCHNITT PUNKTHÄUSER

Planung: BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
GERMAN DELLER

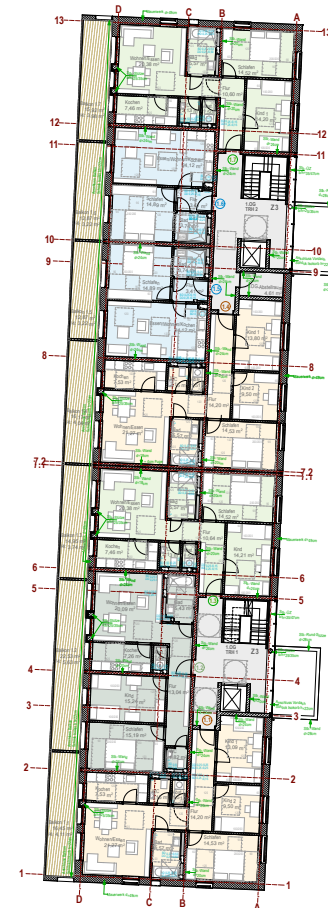
Landschaftsarchitektur und Ökologie
Dipl.-Ing. Julia Zimmer
Landschaftsarchitektin



GR 1./ 2. OG



Z 2



Z 3



ANSICHT SÜD - Hofseite

SCHNITT- Punkthaus



GROSSE KREISSTADT
DACHAU

Stadtbauamt Dachau
Abteilung Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
Grünordnung

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

H 3.4

Baukonzept

18.12.2024

M 1: 500

GR 3.OG / 4.OG
ANSICHT WEST ZEILEN
SCHNITT ZEILEN

Planung: BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
GERMAN DELLER

Landschaftsarchitektur und Ökologie
Dipl.-Ing. Julia Zimmer
Landschaftsarchitektin

