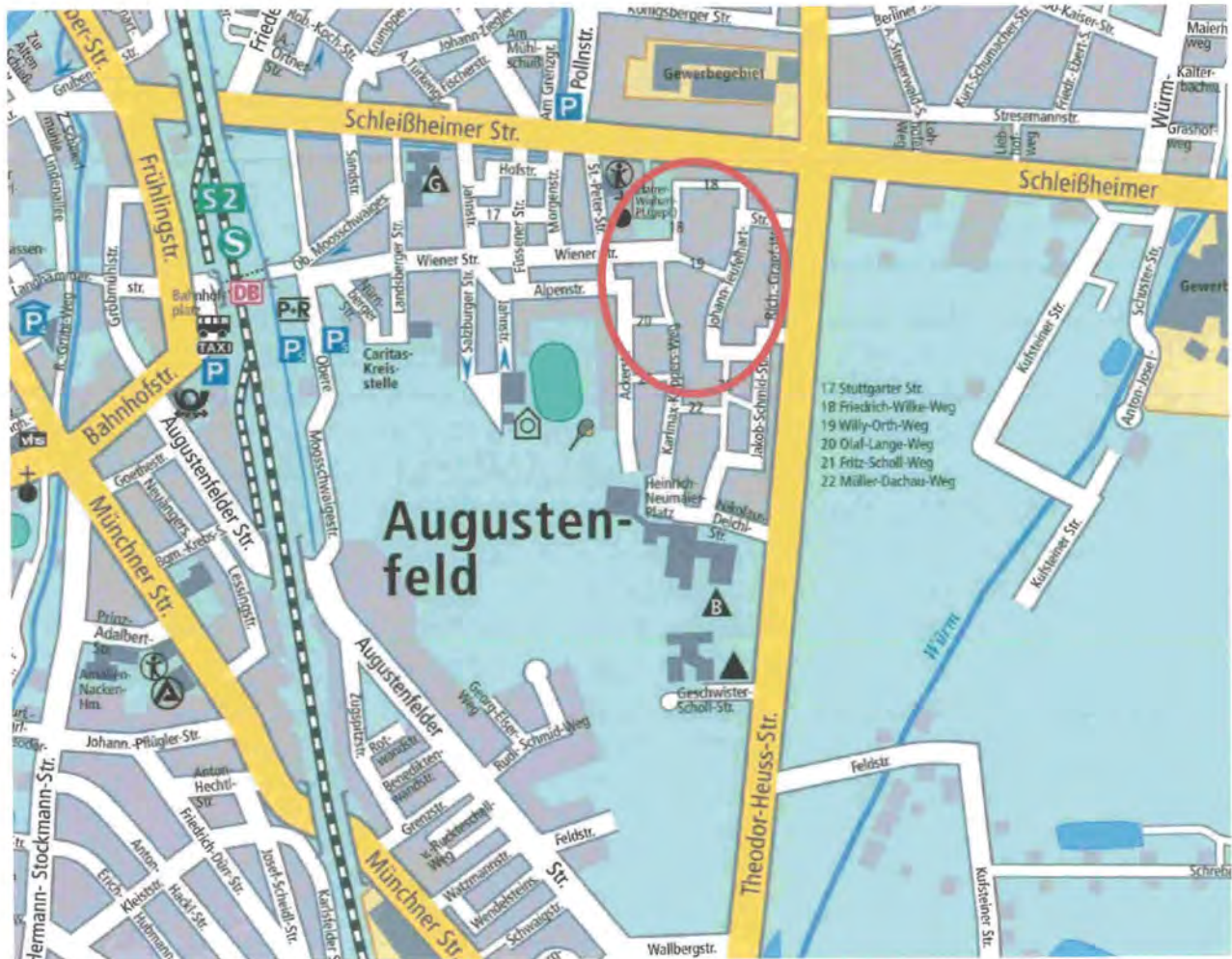




Dachau

## GROSSE KREISSTADT DACHAU



### BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 113/01

„Obermoosswaige“  
(1. Teiländerung von Nr. 24/78)

## **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 113/01**

### **„Obermooschwaige“**

(1. Teiländerung von Nr.24/78, „Augustenfeld an der Schleißheimer-/ Theodor-Heuss-Strasse)

Die große Kreisstadt Dachau erlässt auf Grund §§ 2, 3, 4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGB1.I 1991, S.58) diesen Bebauungsplan als

### **SATZUNG**

#### Inhaltsverzeichnis

1. Festsetzungen durch Text
2. Hinweise durch Text
3. Festsetzungen durch Planzeichen
4. Hinweise durch Planzeichen
5. Begründung
6. Planungsstatistische Zahlen  
Stellplatznachweis
7. Plandarstellung
8. Verfahrenshinweise



Ausgefertigt am: 19. JULI 2006

#### Verfasser Bebauungsplan:

Bauforum Architekten & Ingenieure,  
Dipl.-Ing. (FH) Manfred Wimmer,  
Innere Regensburger Str. 5, 84034 Landshut,  
Tel: 08 71/ 9 23 63 – 0, Fax: 08 71/ 9 23 63 – 20

#### Verfasser Grünordnungsplan:

Wartner & Partner,  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Dipl.- Ing. Helmut Wartner  
Bismarckplatz 18, 84034 Landshut,  
Tel: 08 71/ 2 35 66, Fax: 08 71/ 8 90 06

Stand: 08.08.2001

Geändert: 15.01.2002, 02.06.05, 26.04.06

## **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 113/01**

### **1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

- 1.1.1 Im „Reinen Wohngebiet“ (WR) sind Ausnahmen gem. § 3, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.3 Im „Mischgebiet“ (MI) sind Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Ferner ist die Wohnnutzung im Bauraum W5 nicht zulässig.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **1.2.1 WR (Reines Wohngebiet)**

###### 1.2.1.1 Für H5 – H14 gilt:

Die Wandhöhe gemessen an der Schnittkante Außenwand mit der Dachhaut über der festzulegenden Geländeoberkante, die sich am Niveau der fertigen Straßenoberkante orientiert, darf 8,20m nicht überschreiten.

###### 1.2.1.2 Die Geschossfläche des Dachgeschosses bei Gebäude H5 – H14 darf 70% des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten.

###### 1.2.1.3 Für E1 – E4 gilt:

Die Wandhöhe gemessen an der Schnittkante Außenwand mit der Dachhaut über der festzulegenden Geländeoberkante, die sich am Niveau der fertigen Straßenoberkante orientiert, darf 8,20m nicht überschreiten.

##### **1.2.2 WA (Allgemeines Wohngebiet)**

###### 1.2.2.1 Für H 1 – H 4 gilt:

Die Wandhöhe gemessen an der Schnittkante Außenwand mit der Dachhaut über der festzulegenden Geländeoberkante, die sich am Niveau der fertigen Straßenoberkante orientiert, darf 8,20m nicht überschreiten.

###### 1.2.2.2 Die Geschossfläche des Dachgeschosses bei Gebäude H1 – H4 darf 70% des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten.

##### **1.2.3 MI (Mischgebiet)**

###### 1.2.3.1 Für W1 – W 3 gilt:

Die Wandhöhe gemessen an der Schnittkante Außenwand mit der Dachhaut über der festzulegenden Geländeoberkante, die sich am Niveau der fertigen Straßenoberkante orientiert, darf 11,60m nicht überschreiten.



#### 1.2.3.2 Für W4 und W 6 gilt:

Die Wandhöhe gemessen an der Schnittkante Außenwand mit der Dachhaut über der festzulegenden Geländeoberkante, die sich am Niveau der fertigen Straßenoberkante orientiert, darf 16,20m nicht überschreiten.

#### 1.2.3.3 Für W4.1, W4.2 und W6.1, W6.2 gilt:

Die Wandhöhe gemessen an der Schnittkante Außenwand mit der Dachhaut über der festzulegenden Geländeoberkante, die sich am Niveau der fertigen Straßenoberkante orientiert, darf 13,00m nicht überschreiten.

#### 1.2.3.4 Für W5 gilt:

Die Wandhöhe gemessen an der Schnittkante Außenwand mit der Dachhaut über der festzulegenden Geländeoberkante, die sich am Niveau der fertigen Straßenoberkante orientiert, darf 25,80m nicht überschreiten.

#### 1.2.3.5 Für W8 gilt:

Die Wandhöhe gemessen an der Schnittkante Außenwand mit der Dachhaut über der festzulegenden Geländeoberkante, die sich am Niveau der fertigen Straßenoberkante orientiert, darf 4,5m nicht überschreiten.

#### 1.2.3.6 Für den Bereich W4 - W8 gilt:

Eine Beschränkung der Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten auf 50 vom Hundert der zulässigen Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1, ist nicht zwingend, jedoch darf die Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten werden.

### 1.2.4 Allgemeine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

1.2.4.1 Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens wird auf max. 0,3 m über den Straßenanschnitt der neuen Erschließungsstraßen festgesetzt.

### 1.3 Baugrenzen

1.3.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur für untergeordnete Bauteile bis 1,25 m Tiefe zulässig.

1.3.2 Zulässige geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile werden auf die zulässige Geschossfläche nicht angerechnet.

### 1.4 Dächer

1.4.1 Für H5 – H14 gilt:

Hauptgebäude mit Pult- bzw. flachgeneigtem Satteldach mit max. 15° Dachneigung.

1.4.2 Für E1 – E4 gilt:

Zeltdach mit max. 20° Dachneigung.

1.4.3 Für H1 – H4 gilt:

Hauptgebäude mit Pult- bzw. flachgeneigtem Satteldach mit max. 15° Dachneigung.

- 1.4.4 Für W1 – W3, W4, W6 gilt:  
Hauptgebäude mit Flach- bzw. Satteldach mit max. 20° Dachneigung.
- 1.4.5 Für W4.1, W4.2 und W6.1, W6.2 gilt:  
Flachdach
- 1.4.6 Für W5 gilt:  
Flach- bzw. Zeltdach mit max.20° Dachneigung.
- 1.4.7 Für W8 gilt:  
Flachdach
- 1.4.8 Dächer von Garagen und Nebengebäuden müssen entweder als bekiesetes oder extensiv begrüntes Flachdach oder Pultdach mit max. 10° Dachneigung ausgeführt werden.

## **1.5 Allgemeine Gebäudegestaltung**

- 1.5.1 Aneinandergebaute Gebäude (Bauteile), Putze, Farbkombinationen und abgesetzte Sockel sind farblich und baulich aufeinander abzustimmen.
- 1.5.2 Abgrabungen und Abböschungen zur Freilegung der Keller sind nicht zulässig, ausgenommen Kelleraußentreppen.

## **1.6 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen**

- 1.6.1 Erddeckung über Tiefgarage für begrünte Flächen mindestens 60 cm.
- 1.6.2 Die oberirdischen Stellplätze bzw. Garagenvorplätze dürfen nicht eingezäunt werden und sind wasserdurchlässig auszubilden.

## **1.7 Freiflächen und Grünordnung**

- 1.7.1 Private Freiflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro angefangener 250 m<sup>2</sup> privater und zu begrünender Fläche ist 1 einheimischer Baum (mind. Stammumfang 12 – 14 cm, Hochstamm, mit Ballen) zu pflanzen. Fremdländische Nadelgehölze sind nicht zulässig. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall in der Pflanzengröße und gleichen Art zu ersetzen.
- 1.7.2 Güteanforderungen der gem. Planzeichen festgesetzten Bäume (alles Hochstämme):
- A Spitzahorn (*Acer platanoides*) Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm mit Ballen
  - C Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* „Fastigiata“), Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen
  - Fx Kugelesche (*Fraxinus excelsior* „Nana“), Stammumfang 12-18 cm, mit Ballen
  - P Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen
  - S Kegel-Silberweide (*Salix alba* „Liempde“), Stammumfang 12-18 cm, mit Ballen

Alternativ können die folgenden Gehölzarten verwendet werden: Schwarz- und Grauerle, heimische Strauchweiden (auch als Stechhölzer) und regional typische Obstsorten.

#### 1.7.3 Güteanforderungen der Sträucher:

mind. 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 5 Triebe, 100-150 cm hoch.  
Heckengehölze Spielplätze: Liguster oder Hainbuche.

#### 1.7.4 Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassadenteile > 25 m<sup>2</sup> sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Je nach Art und Wanduntergrund sind geeignete Kletterhilfen vorzusehen.

#### 1.7.5 Einfriedungen (sockellos)

Zulässig sind Holzzäune (senkrechte Lattung), Maschendrahtzäune bis max. 1,20 m oder freiwachsende bzw. geschnittene Hecken bis max. 2,0 m.

#### 1.7.6 Terrassentrennwände

Elemente bis zu einer Höhe von 2,20 m und Breite von 3,00 m sind zulässig.

#### 1.7.7 Baumstandorte

Die im Plan festgesetzten und als Hinweis dargestellten Gehölzstandorte können lagemäßig bis max. 10m vom geplanten Standort verändert werden. Die Anzahl muss aber eingehalten werden.

### 1.8 Versorgung und Entsorgung

1.8.1 Die Standorte für Abfallbehälter (M) sind in die Garagengebäude oder Einfriedungen zu integrieren.

1.8.2 Verteilerschränke der Elektroversorgung sind in die Einfriedungen oder Gebäude zu integrieren.

### 1.9 Immissionsschutz

#### 1.9.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Parkgeräusche in der Nachbarschaft ist die westliche Außenwand des Parkdecks geschlossen auszuführen. Weiterhin ist entweder ebenso die nördliche und südliche Außenwand geschlossen auszuführen, oder es ist die Decke der unteren Parketage vollflächig schallabsorbierend auszukleiden; der Absorptionskoeffizient muss mindestens  $\alpha = 0,6$  bei einer Mittenfrequenz von 500 Hz betragen. Die obere Parketage ist nach Westen mit einer Brüstungsmauer mit einer Höhe von 1,2 m zu versehen.

Tiefgaragenabfahrten sind im gesamten Planungsgebiet eingehaust auszuführen. Das Dach und die Seitenwände der Einhausung müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen. Die Wände und das Dach der Einhausung sind schallabsorbierend auszukleiden; der Absorptionskoeffizient muss mindestens  $\alpha = 0,6$  bei einer Mittenfrequenz von 500 Hz betragen.

## 1.9.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

### 1.9.2.1 W4

Im Bereich W4 sind schützenswerte Räume nach DIN 4109 vorzugsweise nach der Verkehrslärm abgewandten Südseite hin zu orientieren.

Für schützenswerte Räume, die dennoch ausschließlich Fenster an der Nordseite aufweisen, ist durch technische Maßnahmen sicherzustellen, dass in den entsprechenden Räumen die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719, Tabelle 6, eingehalten werden. Schlafräume an der Nordseite sind mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des Innenschallpegels mit berücksichtigt werden und dürfen selbst keinen immissionsrelevanten Beitrag liefern.

### 1.9.2.2 W5

Wohnnutzungen sind im Bereich W5 nicht zulässig. In Büro- oder Kommunikationsräumen ist durch technische Maßnahmen sicherzustellen, dass die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719, Tabelle 6, eingehalten werden.

### 1.9.2.3 W6

Im Bereich W6 dürfen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur dann an der Ostseite angeordnet werden, wenn der dazugehörige Raum über die lärmabgewandte Westseite belüftet werden kann.

Werden Fenster von sonstigen schützenswerten Räumen nach DIN 4109 (Büro, Wohn- und Arbeitszimmer) an der lärmzugewandten Ostseite angeordnet, ist durch technische Maßnahmen sicherzustellen, dass in den entsprechenden Räumen die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719, Tabelle 6, eingehalten werden.

## 1.9.3 Schornsteine

1.9.3.1 Schornsteine von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe müssen zu Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen entweder einen Abstand von 15 m einhalten oder die Oberkante vorgenannter Öffnungen um mindestens 1 m überschreiten. Dachfenster, Gauben, etc. sind mit zu berücksichtigen.

1.9.3.2 Schornsteine müssen in Firstnähe angeordnet sein und diesen um mindestens 0,4 m überschreiten. Schornsteinmündungen dürfen nicht überdacht sein.

## **2 HINWEISE DURCH TEXT**

### **2.1 Erdgas- und Wasserleitungen**

Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,5 m zu vorhandenen Erdgasleitungen sowie mindestens 2,0m zu Wasserleitungen einzuhalten.

### **2.2 110-kV-Doppelkabel**

Die Schutzzonenbreite der vorhandenen 110-kV-Doppelkabel beträgt für Bebauung und Aufgrabungen jeweils 1 m gemessen vom linken bzw. rechten Kabel. D.H. die Kabel dürfen nicht überbaut werden. Weiterhin ist für Reparaturzwecke ein Abstand von 1,0 m (lichte Weite) zwischen Kabel und einem Bauwerk erforderlich. Die Kabelschutzanweisungen für 110-kV Hochspannungskabel der Fa. E.on sind zu beachten.



## **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 113/01 – „Obermooschwaige“**

### **5 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG**

#### **5.1 Ausgangslage, generelle Planungsziele, Naturlausstattung**

Das am Kreuzungspunkt angeordnete Nahversorgungszentrum mit städtebaulich wichtigen Eckturn wird über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus wick Das beplante Gebiet ist Teil eines Baugebietes, für das der Bebauungsplan Nr. 24/78 Augustenfeld an der Schleißheimer-/Theodor-Heuss-Strasse besteht.

Dieser seit 1980 rechtsverbindliche Bebauungsplan weist überwiegend Geschosswohnungsbau in Verbindung mit Reihenhäusern aus.

Die Bebauungsplanänderung wurde auf Grundlage eines Neuordnungskonzeptes erstellt, welches am 13.02.2001 dem Bauausschuss der Stadt Dachau vorgelegt wurde. Generell soll die Bebauungsplanänderung den Zielen der Stadt zur Schaffung von zeitgemäßem, wirtschaftlichem und qualitativem Wohnraum dienen. Dabei soll zusammen mit dem bereits realisierten Baugebiet ein abwechslungsreiches Angebot an unterschiedlichen Haustypen und Wohnformen entstehen. Insbesondere dem steigenden Bedarf nach Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern wird hierbei Rechnung getragen. Besonderes Augenmerk wurde hierbei auf eine Neuordnung des Fuß-, Rad- und Fahrwegesystems gelegt. Dies in Verbindung mit einem zeitgemäßen Durchgrünungs- und Rigolensystem führt zu einer wesentlichen Verbesserung. tige Versorgungsaufgaben übernehmen.

Für das Planungsgebiet wurde sowohl ein schall- als auch verkehrstechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens von Ing. Büro Möhler & Partner, München (Bericht Nr. 060-1159-2 sowie „Ergänzende Schalltechnische Stellungnahme“ 25.05.2005 und Festsetzungsvorschlag vom 02.03.2006) sind in die Teiländerung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Das vom Ingenieurbüro Lang + Burkhardt (München) erstellte verkehrstechnische Gutachten (Stand November 2001) ist durch die aktuelle Planung berücksichtigt und bestätigt das Erschließungskonzept.

Das Plangebiet gehört zum Naturraum der Münchener Schotterebene und ist weitgehend eben und derzeit landwirtschaftlich genutzt (Acker).

Sechs aktuelle Schürftgruben weisen unter einer ca. 40 cm starken Oberbodenschicht eine ca. 50 cm starke sandig-kiesige Lehmschicht und ab 70 bis 230 cm (Ende der Schürftiefe) einen gut wasserdurchlässigen, z. T. sandigen Kieshorizont auf.

Der hohen Bodenfruchtbarkeit steht ein geringes Naturschutz-Potential gegenüber.

Bedeutsam ist die Eingrünung des im Norden vorhandenen ehemaligen Bauernhofes mit Eschen, Linden und Obstbäumen. Die vorhandene Laubholzhecke wurde im Mai 2001 durch die Neupflanzung von 26 Laubgehölzen (Solitärs 150-400 cm und ein Hochstamm Stammumfang 25-30 cm) aufgewertet.

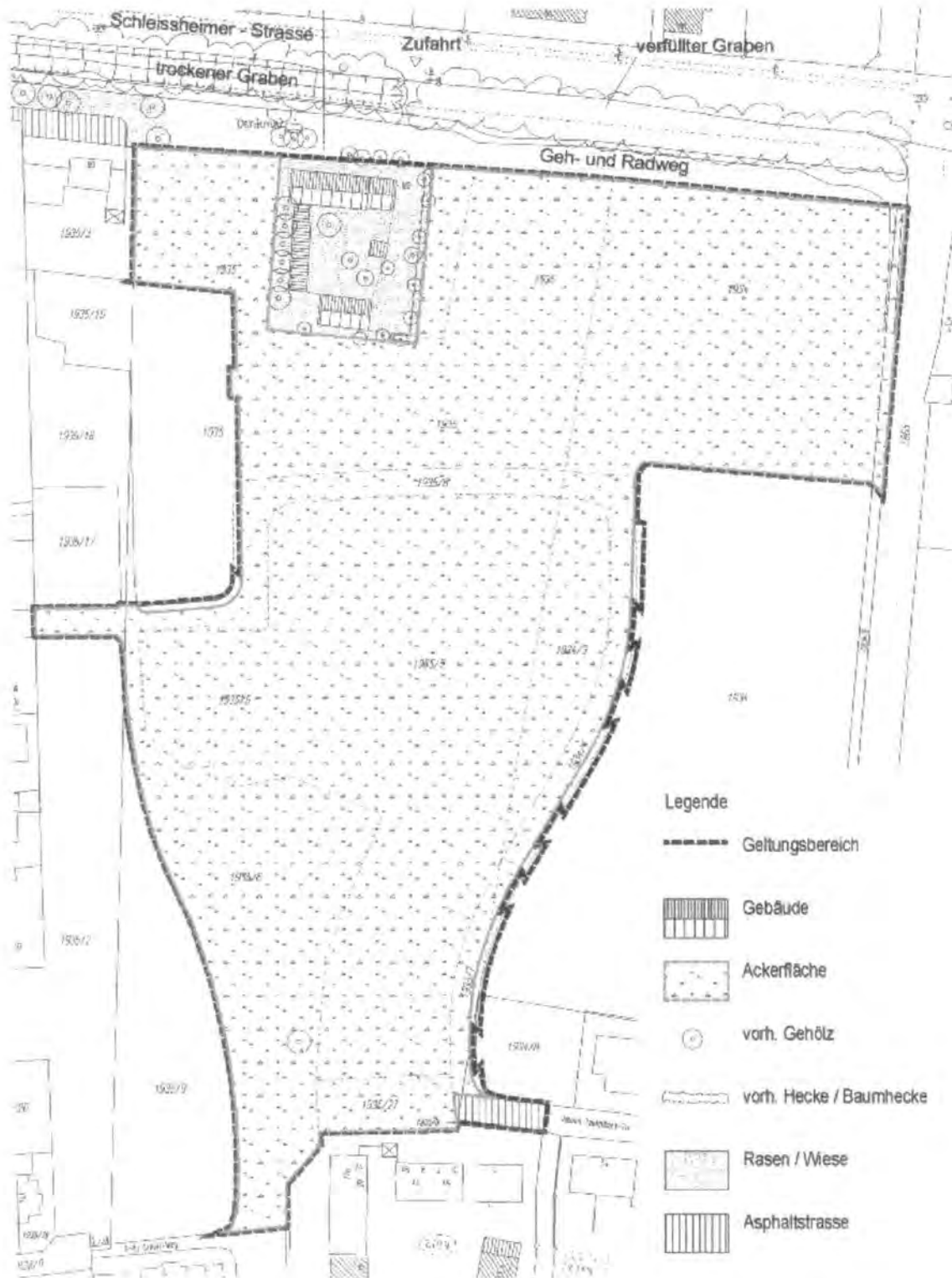
Im Norden grenzt der Grüngürtel entlang des Schleißheimer Grabens an, der aus ca. 8-15 m hohen Beständen aus Eschen, Feld-, Berg- und Spitzahorn, Eichen, Birken und einer naturnahen Krautschicht besteht (Biotop Nr. 7734-165 Graben westlich Obergrashof).

Die Studie zur Möglichkeit einer Erneuerung des Dachau-Schleißheimer Kanals (Verein Dachauer Moos e.V., März 2001) weist auf die überragende Bedeutung des „gemeindeübergreifenden Baudenkmals“ hin, das unter Denkmalschutz steht.

Während der Teil nordwestlich noch das ursprüngliche Grabenprofil aufweist, ist der nordöstliche Teil verfüllt.

Das künftige Baugelände ist gehölzfrei bis auf eine Birke im Süden, die innerhalb des künftigen Grüngürtels integriert wird (siehe auch Bestandsplan).

### Bestandsplan



Der Stadt Dachau wurde im Februar 2005 ein Bebauungskonzept für den Bereich W4-W8 vorgelegt. Dieses Konzept sah im wesentlichen eine Verringerung der Grundflächen der Gebäude, eine Erhöhung der Gebäude W4 und W6 um ein Geschoss, sowie Modifikationen im Bereich des Gebäudes W8 vor. Den Änderungen wurde von der Stadt Dachau zugestimmt. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ergaben sich ebenfalls Verbesserungen aufgrund der angepassten Situation im Bereich des Parkdecks. Der Bauausschuss hatte in seiner Sitzung am 08.03.2005 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des vorgestellten Bebauungskonzeptes fortzuführen.

## **5.2 Planungsziele Städtebau**

- Bauliche Verdichtung entlang der Schleißheimer Strasse mit Ausbildung einer städtebaulichen Dominante am Kreuzungspunkt Schleißheimer-, Theodor-Heuss-Strasse. Diese dichtere Bauweise im Bereich der Schleißheimer Strasse führt zu einer besseren Abschirmung des dahinterliegenden Allgemeinen bzw. Reinen Wohngebietes.
- Platzierung eines Nahversorgungszentrums am Kreuzungspunkt Schleißheimer, Theodor-Heuss-Strasse mit günstiger verkehrsmäßiger Anbindung über die neue Zufahrt von der Theodor-Heuss-Strasse.
- Konsequente südorientierte Reihen-, bzw. Doppelhausbebauung die durch nördlich angeordnete Fußwege wirtschaftlich erschlossen werden. Die Garagen / Carports sind hierbei entlang der Fahrstrassen angeordnet und schützen somit die Privatgärten vor Lärmbeträchtigung durch Fahrverkehr.
- Zusätzlich zu den privaten Hausgärten sollen die Reihenhäuser im Dachgeschoss eine südorientierte Dachterrasse erhalten.

## **5.3 Planungsziele Verkehr**

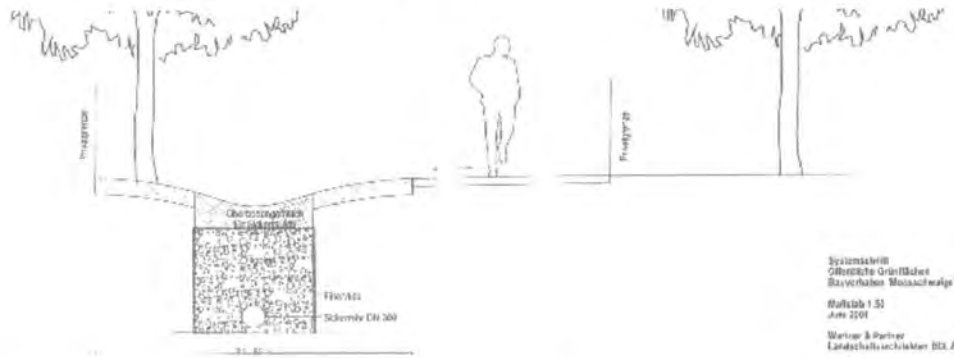
- Das vorgesehene Erschließungssystem wird aufgenommen und der Bebauungsplanänderung angepasst.
- Zusätzliche verkehrliche Anbindung zur Theodor-Heuss-Strasse, dafür Verbindung zur Schleißheimer Strasse nur für den Fuß- und Radverkehr.
- Durchgängige und damit attraktive Fußwegvernetzung sowohl intern als auch mit übergeordneten Fuß- und Radwegen.

## **5.4 Planungsziele Grün**

- Verbindung der südlich angrenzenden, geplanten Grünfläche (Grünzug Augustenfeld) mit dem Schleißheimer Kanal über vernetzenden Grünzug.
- Straßenbegleitende Baumreihe entlang der Johann-Teufelhart-Strasse zur Beschattung und Verkehrsberuhigung.
- Parkartige Bepflanzung des zentralen Angers mit Spielwiesen und ganzjährig nutzbarer Wasserfläche.
- Möglichst flächige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in Mulden-Rigolen-System und der zentralen Wasserfläche als Überlauf (Gewässer ist foliengedichtet und liegt über Grundwasser).
- Temporäre Nutzung des nordwestlich angrenzenden Schleißheimer Grabens durch Einleitung von vorgereinigtem Oberflächenwasser.
- Schaffung vielfältiger interner Fuß- und Radwegverbindungen als verkehrsberuhigte Bereiche mit Erlebnis- und Spielqualität in naturnaher Umgebung.
- Verwendung versickerungsfreundlicher Beläge und Reduzierung der Versiegelung auf das erforderliche Minimum.



## Systemschnitt öffentliche Grünfläche



## Schema – Oberflächenwasserversickerung





## 5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird wie folgt angewendet:

### 5.5.1 Bilanzierung zur Eingriffsregelung:

	Alter B-Plan	Neuer B-Plan
1. Nettowohnbauwand	26.642	28.448
1.1 GR	10.048	11.254
1.2 GRZ	0,38	0,40
<b>Mehrung Wohnbaufläche</b>		<b>+1.206</b>
2. Öffentl. und private Verkehrsflächen	11.527	12.177
<b>Mehrung</b>		<b>+ 650</b>
3. Öffentliche Grünflächen	5.032	6.227
<b>Mehrung</b>		<b>+1.195</b>
<b>Gesamtbilanz</b>		
Überbaute Fläche (Garagen und Wohngebäude)	+	1.206 m <sup>2</sup>
+ Mehrung Verkehrsflächen	+	650 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensummen</b>	+	<b>1.856 m<sup>2</sup></b>
-Überschuss Grünflächen	-	1.195 m <sup>2</sup>
<b>Mehrung neuer B-Plan</b>	+	<b>661 m<sup>2</sup></b>

### 5.5.2 Ausgleichsfaktor

Mit einer GRZ > 0,35 fällt das Baugebiet in die Kategorie AI. Aufgrund des außergewöhnlichen und fortschrittlichen Entwässerungskonzeptes und der verbesserten Grünausstattung wird der niedrigste Faktor, d.h. 0,3 angewendet.

### 5.5.3 Ausgleichserfordernis

$$661 \text{ m}^2 \times 0,3 = 198 \text{ m}^2$$

Durch die Anlage des naturnahen Rückhaltebeckens mit rund 500 m<sup>2</sup> wird der Eingriff als kompensiert betrachtet, zumal durch die Umplanung der Eingriff in den Schleißheimer Kanal ( Biotop Nr. 7734-165) ganz vermieden wurde und ein Großteil der Kategorien für ein „vereinfachtes Verfahren“ erfüllt sind.

## 5.6 Spielplatz

Spielplätze für Kinder bis 6 Jahre sind „Außenanlagen“ und auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Die öffentlichen Spielplätze sind so zu dimensionieren, dass der Bedarf des gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24/78 „Augustenfeld an der Schleißheimer-/ Theodor-Heuss-Strasse erfüllt werden kann, da außerhalb des neuen Geltungsbereiches keine Freiflächen vorgesehen sind.

### 5.7 Energieversorgung und Wärmekonzept

Die Gebäude sollen dezentral über Erdgas versorgt werden.

### 5.8 Ruhender Verkehr

Die Reihenhäuser und Doppelhäuser erhalten Garagen bzw. Carports. Der Geschosswohnungsbau erhält seine notwendigen Stellplätze über Tiefgaragen. Die Gemeinschaftsstellplätze (südlich Bauraum W1) sind Bauraum W1 bis W3 zugeordnet. Die Gemeinschaftsstellplätze im WR sind Bauraum H1-H14 sowie E1-E4 zugeordnet. Die genauen Zahlen sind im Stellplatznachweis Punkt 6.2 detailliert aufgeführt.

### 5.9 Brandschutz

Der Richtwert für den Löschwasserbedarf (Arbeitsblatt W 405 der DVGW) beträgt: 96 m<sup>3</sup>/Std. bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung.

### 5.10 Immissionsschutz

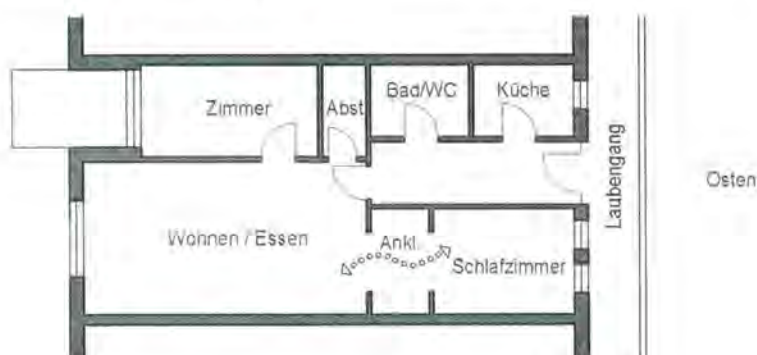
Nach Verwirklichung des Planungsvorhabens werden die von der Schleißheimer Strasse und der Theodor-Heuss-Strasse ausgehenden Geräusche nennenswert zur Verkehrslärmbelastung des Planungsgebietes beitragen. Die Beurteilungspegel an den der Schleißheimer Straße zugewandten Fassaden betragen tags bis zu 68 dB(A), nachts bis zu 58 dB(A). Entlang der Theodor-Heuss-Strasse betragen die Beurteilungspegel bis 74 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts.

Demnach werden die maßgeblichen Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) für Verkehrslärmeinwirkungen nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) an den der Theodor-Heuss-Strasse zugewandten Fassaden um bis zu 14 dB(A) tags und bis zu 14 dB(A) nachts überschritten.

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung im Planungsgebiet vor schädlichen Immissionseinwirkungen ausgehend von Straßenverkehrslärm ist daher durch die Festsetzung von Grundrissorientierungen und Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden entlang der Schleißheimer Strasse und der Theodor-Heuss-Strasse (passiver Schallschutz) Abhilfe zu schaffen.

Die folgende Schemaskizze stellt exemplarisch eine Lösungsmöglichkeit dar, wie auf die Festsetzungen unter Punkt 1.9.2.3 reagiert werden könnte:

Schemagrundriss W6



Relevante Geräuscheinwirkungen von Anlagen und Betrieben im Planungsgebiet sind vom geplanten Parkdeck zu erwarten. Zur Vermeidung von schädlichen Immissionseinwirkungen ist das Parkdeck nach Westen geschlossen auszuführen. Weiterhin ist entweder ebenso die nördliche und südliche Außenwand geschlossen auszuführen, oder die Decke absorbierend zu verkleiden. Zum Schutz vor Immissionseinwirkungen der oberen Parketage ist eine Brüstungsmauer entlang der Westseite zu errichten.

Um die Geräuscheinwirkungen von Tiefgaragenrampen weitest möglich zu minimieren, sind Tiefgaragenrampen im Planungsgebiet einzuhausen und innenseitig schallabsorbierend zu verkleiden.

## 6 Planungsstatistische Zahlen (Teiländerung Nr. 113/01)

Gesamtflächen des Geltungsbereiches	41.695 m <sup>2</sup>	100,00 %
Öffentliche Verkehrsflächen	7.036 m <sup>2</sup>	16,88 %
Öffentliche Grünflächen	6.227 m <sup>2</sup>	14,93 %
Nettowohnbauland gesamt	28.448 m <sup>2</sup>	68,22 %
davon Wege (g/f/l)	1.848 m <sup>2</sup>	4,43 %

### 6.1 Ermittlung der GFZ

	WR	WA	MI	gesamt
Geschossflächen	11.172 m <sup>2</sup>	4.276 m <sup>2</sup>	14.854 m <sup>2</sup>	30.302 m <sup>2</sup>
Nettowohnbauland	13.447 m <sup>2</sup>	5.191 m <sup>2</sup>	9.809 m <sup>2</sup>	28.448 m <sup>2</sup>
<b>GFZ</b>	<b>0,83</b>	<b>0,82</b>	<b>1,51</b>	

### 6.2 Ermittlung der GRZ

	WR	WA	MI
Nettowohnbauland	13.447 m <sup>2</sup>	5.191 m <sup>2</sup>	9.809 m <sup>2</sup>
Überbaute Grundstücksfläche	5.299 m <sup>2</sup>	2.079 m <sup>2</sup>	3.876 m <sup>2</sup>
max. GRZ gem. BauNVO	0,4	0,4	0,6
<b>GRZ</b>	<b>0,39</b>	<b>0,40</b>	<b>0,40</b>
Überbaute Flächen, Nebenanlagen, g/f/l-Wege, unterbaute Flächen und versiegelte Flächen	7.611 m <sup>2</sup>	2.725 m <sup>2</sup>	7.481 m <sup>2</sup>
max. GRZ gem. BauNVO	0,6	0,6	0,8
<b>GRZ</b>	<b>0,56</b>	<b>0,55</b>	<b>0,76</b>



### 6.3 Stellplatznachweis

auf Grundlage der „Satzung der Großen Kreisstadt Dachau über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung“ vom 14.12.2005

#### 6.3.1 Stellplatznachweis für Gebiet WR

Gebiet	Wohneinheit	Stellpl./WE	Bedarf	Geplant oberirdisch	Geplant Garagen	
DH (E1-E4)	8	2	16	8	8	
RH (H5-H14)	53	2	106	53	53	
				13		
			<b>122</b>	<b>74</b>	<b>61</b>	<b>=135</b>

Von den insgesamt 135 geplanten Stellplätzen sind 74 offene, oberirdische Plätze geplant.

#### 6.3.2 Stellplatznachweis für Gebiet WA

Gebiet	Wohneinheit	Stellpl./WE	Bedarf	Geplant oberirdisch	Geplant Garagen	
RH (H1-H4)	24	2	48	24	24	
				1		
			<b>48</b>	<b>25</b>	<b>24</b>	<b>=49</b>

Von den insgesamt 49 geplanten Stellplätzen sind 25 offene, oberirdische Plätze geplant.

Von den insgesamt 184 Stellplätzen für das Gebiet WR und WA sind 14 Besucherstellplätze vorgesehen. Zusätzlich zu diesen sind weitere 18 Längsparker entlang der öffentlichen Verkehrsfläche geplant.

#### 6.3.3 Stellplatznachweis für Gebiet MI

##### a) Bedarf und Planung Wohnen W1 – W3

Gebiet	Wohn- Geschosswohnungsbau einheiten	Stellpl./W E	Bedarf	Geplant oberird.	Tief- garagen	Gesamt Geplant
W 1	14	1	14	9	23 TGA	
W 2	19	1	19		30 TGA	
W 3	19	1	19		30 TGA	
			<b>52</b>	<b>9</b>	<b>83</b>	<b>=92</b>

Von den insgesamt 92 geplanten Stellplätzen sind 9 oberirdische Plätze geplant.

##### b) Bedarf Wohnen W4+W6

Gebiet	Wohn- Geschosswohnungsbau einheiten	Stellpl./WE	Bedarf
W 4 + W6	56	1	56

c) Bedarf Läden und Büros

Gebiet Läden und Büros	20qm NNF/Stellpl.	Bedarf
W 4 GF= 350m <sup>2</sup> NF=262,50m <sup>2</sup>	Läden / Büro 262,50m <sup>2</sup> /20m <sup>2</sup>	13
W 5 GF= 1.840m <sup>2</sup> NF=1380m <sup>2</sup>	Läden / Büro 1.380m <sup>2</sup> /20m <sup>2</sup>	69
W 6 GF= 1280m <sup>2</sup> NF=960m <sup>2</sup>	Läden / Büro 960m <sup>2</sup> /20m <sup>2</sup>	48
W 8 GF= 250m <sup>2</sup> NF=187,50m <sup>2</sup>	Läden / Büro 187,50m <sup>2</sup> /20m <sup>2</sup>	9
		139

**Gesamtbedarf an Stellplätzen b) und c) 195 Stellplätze**

d) Stellplätze geplant

oberirdische Stellplätze	ca. 30 Stellplätze
Parkdeck	ca. 32 Stellplätze
Tiefgarage	ca. 135 Stellplätze
<b>Gesamtplanung b) und c)</b>	<b>197 Stellplätze</b>

Die Einhaltung der Stellplatzrichtlinien ist gewährleistet.

**6.4 Vergleichsberechnung Bebauungsplan Nr. 24/78 zur 1. Teiländerung 113/01**

Ermittlung der überbauten Fläche durch Gebäude und Garagen:

aus bisherigem Bebauungsplan	Grundfläche in m <sup>2</sup>	aus Teiländerung	Grundfläche in m <sup>2</sup>
Wohngebäude	8.119,50	Gebäude	9.094,00
Garagengebäude	1.929,00	Garagen	2.160,00
Summe	10.048,50		11.254,00

Mehrung der überbauten Fläche durch Wohn- und Garagengebäude um **1.205,50 m<sup>2</sup>**

### Ermittlung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen

aus bisherigem Bebauungsplan	Nr. 24/78	Aus Teiländerung	Nr. 113/01
Fläche	m <sup>2</sup>	Fläche	m <sup>2</sup>
Öffentl. Verkehrsfläche	3.664,50	Öffentl. Verkehrsfläche	7.036,89
Private Verkehrsfläche	5.434,53	Private Verkehrsfläche, g/f/l- Wege	2.912,71
Zufahrten und Stellplätze	2.428,93	Zufahrten und Stellplätze	2.227,42
Summe	11.527,96		12.177,02

Mehrung der versiegelten Fläche durch öffentl. und private Verkehrsflächen um **649,06 m<sup>2</sup>**

### Ermittlung der öffentlichen Grünfläche:

aus bisherigem Bebauungsplan	Nr. 24/78	Aus Teiländerung	Nr. 113/01
Fläche	m <sup>2</sup>	Fläche	m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	5.032,00	Öffentliche Grünfläche	6.227,00
Summe	5.032,00		6.227,00

Mehrung der öffentlichen Grünfläche um **1.195,00m<sup>2</sup>**.

## **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 113/01**

### **„Obermooschwaige“**

(1. Teiländerung von Nr. 24/78, „Augustenfeld an der Schleißheimer-/ Theodor-Heuss- Strasse“)

#### **8. VERFAHRENSHINWEISE**

8.1 Der Bauausschuss hat am 13.02.2001 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 113/01 „Obermooschwaige“ ( 1. Teiländerung von Nr. 24/78 „Augustenfeld an der Schleißheimer-/ Theodor-Heuss-Strasse“) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Dachau, den .....1 4. JULI 2006.....

Peter Bürgel  
Oberbürgermeister

---

8.2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 17.08.2001 bis 31.08.2001 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde bis 14.09.2001 durchgeführt.

Dachau, den .....1 4. JULI 2006.....

Peter Bürgel  
Oberbürgermeister

---

8.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.01.2002 bis 01.03.2002 öffentlich ausgelegt.  
(Planstand 15.01.2002)

Dachau, den .....1 4. JULI 2006.....

Peter Bürgel  
Oberbürgermeister

---

8.4 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB vom 24.06.2005 bis 25.07.2005 erneut öffentlich ausgelegt.  
(Planstand 02.06.2005)

Dachau, den .....1 4. JULI 2006.....

Peter Bürgel  
Oberbürgermeister

---

8.5 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB vom 18.05.2006 bis 31.05.2006 im vereinfachten Verfahren erneut öffentlich ausgelegt.  
(Planstand 26.04.2006)

Dachau, den .....1 4. JULI 2006.....

Peter Bürgel  
Oberbürgermeister



8.6 Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 04.07.2006 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dachau, den ....1.4. JULI 2006.....

Peter Bürgel  
Oberbürgermeister

---

8.7 Der Satzungsbeschluss wurde am ~~17.07.06~~ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Dachau, den .....19. JULI 2006.....

Peter Bürgel  
Oberbürgermeister

---





### 3. Festsetzungen durch Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

- II + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. 3 Vollgeschosse einschl. Dachgeschoss
  - GR überbaubare Grundfläche in m<sup>2</sup> (§19 Abs. 2 BauNVO)
- Nutzungsschablone:  
 Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse  
 GR | Bauweise

#### 3.3 Bauweise

- O offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Anbauzone Wintergarten, eingeschossig
- Firstrichtung
- SD20° Satteldach, z.B. bis 20° Dachneigung
- PD15° Pultdach, z.B. bis 15° Dachneigung
- FD Flachdach
- ZD20° Zeldach, z.B. bis 20° Dachneigung

#### 3.4 Verkehrsflächen

- Strassenbegrenzungslinie
- Strassenverkehrsfläche, öffentlich (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB) verkehrsberuhigter Bereich
- FWRW öffentlicher Fuss- und Radweg
- private Verkehrsflächen Einfriedung unzulässig
- ▼ Einfahrt
- ▼ Einfahrtbereich
- private Parkfläche mit Tiefgarage

#### 3.5 Grünflächen, Anpflanzungen

- Grünflächen, öffentlich
- privater Hausgarten Versiegelungsgrad kleiner als 10%
- privater Vorgarten, Hauszugangsbereich, Einfriedung unzulässig Versiegelungsgrad kleiner als 35%
- private Fläche, Versiegelungsgrad kleiner als 75%
- Spielanlage öffentlich
- zu pflanzender Baum
- zu erhaltender Baum (Birke)
- A Spitzahorn - Güte gem. Festsetzung durch Text 1.7.2
- C Säulen-Hainbuche - Güte gem. Festsetzung durch Text 1.7.2
- Fx Esche alt. Erle - Güte gem. Festsetzung durch Text 1.7.2
- P Vogelkirsche - Güte gem. Festsetzung durch Text 1.7.2
- S Weide - Güte gem. Festsetzung durch Text 1.7.2
- Hecke Liguster / Hainbuche - Güte gem. Festsetzung durch Text 1.7.3

#### 3.6 Wasser- und Versickerungsflächen

- Wasserfläche, öffentlich
- Regenwasserversickerung Mulden - Rigolensystem

#### 3.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Tiefgaragen, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze

- Ga Garagen bzw. Carports
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- TCa Tiefgarage
- Tiefgaragenzufahrtsrampe eingehaust
- M Gemeinschaftsanlage Müllentsorgung

#### 3.8 Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Art der Nutzung.
- nur Parkdeck zulässig
- gewerbliche Nutzung im Sinne §6 BauNVO Abs. 2 Nr. 2, 3, 4
- Abgrenzung nach Gebietskategorie
- mit (g) Geh-, (f) Fahr- und (l) Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### 4. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1934 Flurstücksnummern
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- bestehende, bzw. in Planung befindliche Gebäude
- bestehende abzubrechende Gebäude
- Vorschlag einer Grundstücksteilung
- 2.80 Masszahl in Metern
- ⊕ Baumstandort geplant
- zu entfernender Baum
- (H3) Bauraumnummer
- Ausbauvorschlag öffentliche Verkehrsfläche Strassenbegleitgrün, öffentl. Längs-/querparker Fahrbahn Gehweg
- strassenverkehrsrechtliche Durchfahrtsbeschränkung
- Versorgungsfläche, Zweckbestimmung: Elektrizität
- 110 - kV Kabel Karlsfeld-Dachau Nr. J98 unterirdisch - Schutzonenbreite = 2,5 m

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 113 / 01 "Obermooschwaiqe"

1. Teilerweiterung von Nr. 24 / 70, Augustenfeld an der Schleissheimer- / Theodor - Heuss - Strasse

#### 7. Plandarstellung Entwurf M 1 : 1000



Grosse Kreisstadt Dachau  
 Konrad - Adenauer - Strasse 2 - 6  
 85221 Dachau

Telefon 08131 / 75 - 0 Telefax 08131 / 75 - 2 99

Planung  
 Bebauungsplan

BAUFORUM Architekten & Ingenieure  
 Dipl.Ing.(FH) Architekt Manfred Wimmer  
 Innere Regensburger Str. 5  
 84034 Landshut  
 Tel. 0871 / 9 23 63 - 0  
 Fax. 0871 / 9 23 63 - 20

Grünordnung

Wartner & Partner  
 Dipl.Ing. Helmut Wartner  
 Landschaftsarchitekt BDLA  
 Bismarckplatz 18  
 84034 Landshut  
 Tel. 0871 / 2 35 66  
 Fax. 0871 / 8 90 06

Landshut, den 08.08.2001 geändert am 15.01.2002  
 geändert am 02.06.2005  
 geändert am 26.04.2006