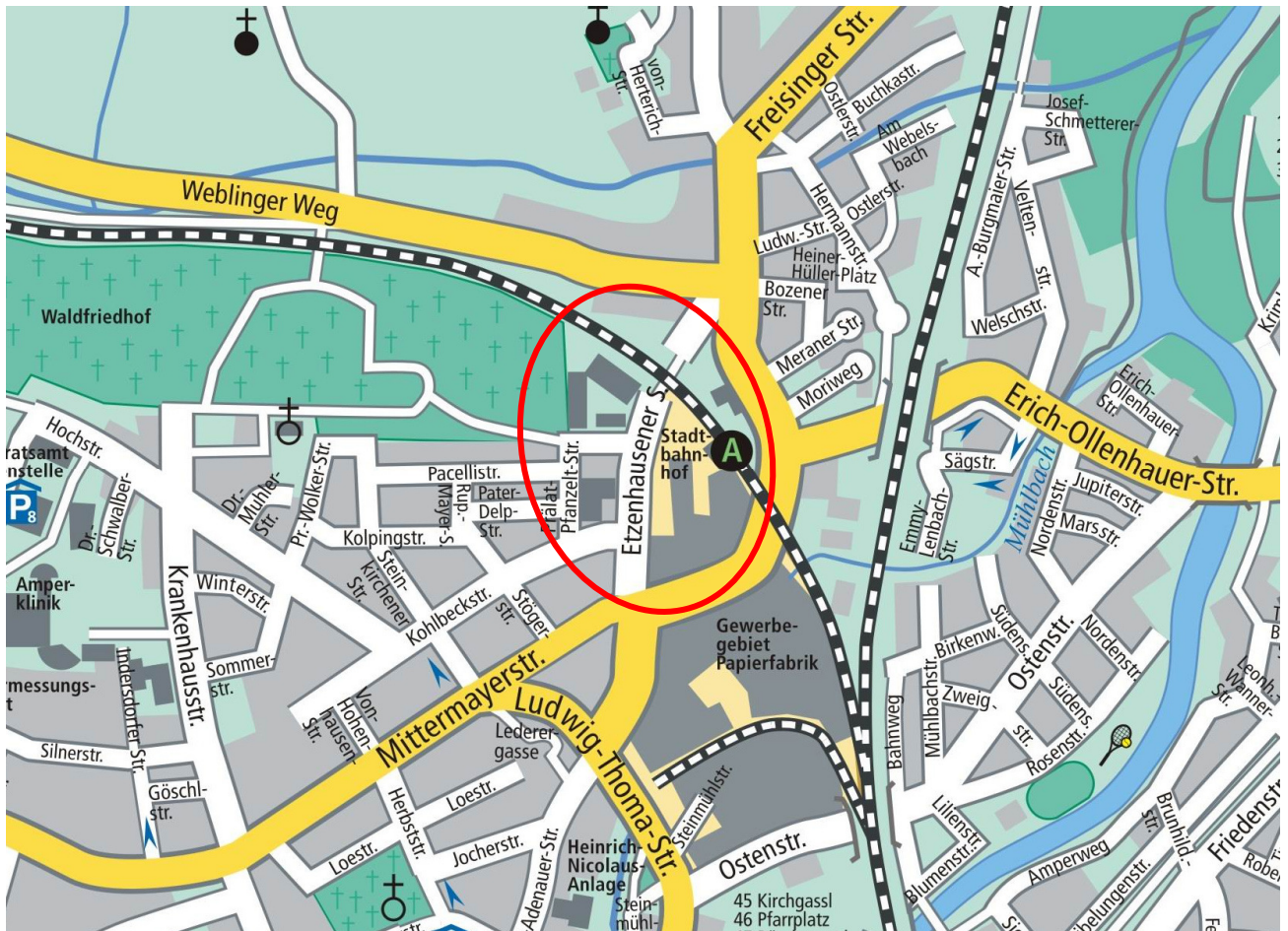




GROSSE KREISSTADT DACHAU



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 134 / 05

Bahnhof Dachau Stadt - West

Rechtskräftige Planfassung: 20.03.2012

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt aufgrund §§ 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO), Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), der
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen
Bebauungs- und Grünordnungsplan als

SATZUNG.

Inhalt:	Seite
A. Verfahrenshinweise	3
B. Planzeichnung	*
C. Festsetzungen durch Planzeichen	*
D. Nachrichtliche Übernahme	*
E. Hinweise durch Planzeichen	*
F. Festsetzungen durch Text	4
G. Hinweise durch Text	12
H. Begründung	14
I. Begründung - Umweltbericht	34

Anlagen

- 1 Öffentliche Flächen**
 - 2 Maß der baulichen Nutzung 2a bis 2c**
 - 3 Eingriffsregelung Flächen Bestand 3a bis b**
 - 4 Eingriffsregelung Flächen Neu 4a bis b**
 - 5 Grünflächen**
 - 6 Baumbestand**
 - 7 Modellfotos 7a bis d**
 - 8 Erschütterungs- und sekundärluftschalltechnische Untersuchungen**
 - 9 Flurkarten 9a bis 9c**
- * **Die Planzeichnung (Teile B-E) ist als letzte Seite eingehftet**

Planungsstand:	Vorentwurf	17.06.2008
	Entwurf	07.01.2009 / 29.01.2009 / 19.09.2009 / 07.11.2011 / 20.03.2012

Planverfasser Bebauungsplan:

EMIL KATH
 DIPL.-ING. ARCHITEKT BAB
 REGIERUNGSBAUMEISTER
 BRUCKER STR. 77 85221 DACHAU
 TEL. 08131/72013 Fax 08131/78847
 emil.kath@gmx.de

Planverfasser Grünordnungsplan:

GUNDA REUTER
 DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
 GRÖBENRIEDER STR. 12 85221 DACHAU
 Tel. 08131/86536
 gunda.reuter@marco.de

A. VERFAHRENSHINWEISE

A.1.1

Der Bauausschuss des Stadtrates hat am 20.09.2005 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 134/05 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

A.1.2

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 11.08.2008 bis 29.08.2008 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde bis 09.09.2008 durchgeführt (Planstand: 17.06.2008).

A.1.3

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.03.2009 bis 06.04.2009 öffentlich ausgelegt (Planstand 29.01.2009).

A.1.4

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 05.12.2011 bis 09.01.2012 erneut öffentlich ausgelegt (Planstand: 07.11.2011).

A.1.5

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 03.04.2012 bis 17.04.2012 erneut öffentlich ausgelegt (Planstand 20.03.2012).

A.1.6

Satzungsbeschluss

Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 12.04.2012 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 134/05 als Satzung beschlossen (Planstand 20.03.2012).

Dachau, den 13. JUNI 2012



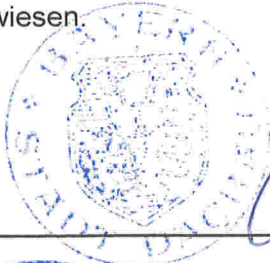
Peter Bürgel
Oberbürgermeister

A.1.7

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 134/05 nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 21. JUNI 2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird seit diesen Tagen 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 25. JUNI 2012



Peter Bürgel
Oberbürgermeister

Satzung ausgefertigt:

13. JUNI 2012
Dachau, den



Peter Bürgel
Oberbürgermeister

F. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

F.1

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

F.1.1

Allgemeines Wohngebiet ist festgesetzt für alle Bauflächen.

Zulässig sind alle Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind in den Gebieten WA 1 und WA 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO. In den Gebieten WA3 bis WA7 sind Anlagen für nicht störende Gewerbebetriebe und Verwaltungen nicht zulässig.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO.

F.2

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

F.2.1

Baulinien

F.2.1.1

WA2 bis WA4

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen, auch in mehr als geringfügigem Ausmaß, ist zulässig, jedoch nicht mehr als 1,50 m auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge, wobei ein Gebäudeteil auf höchstens 3,50 m Länge zu beschränken ist.

WA5 bis WA7

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen, auch in geringfügigem Ausmaß, ist nicht zulässig.

F.2.2

Baugrenze

F.2.2.1

WA2

Ein Vortreten von Gebäudeteilen an der Südwestfassade, auch in mehr als geringfügigem Ausmaß, ist zulässig, jedoch nicht mehr als 2,00 m auf höchstens 40% der Fassadenlänge, wobei ein Gebäudeteil auf höchstens 3,50 m Länge zu beschränken ist.

An den übrigen Fassaden ist ein Vortreten von Gebäudeteilen, auch in mehr als geringfügigem Ausmaß zulässig, jedoch nicht mehr als 1,50 m auf 1/3 der Fassadenlänge, wobei ein Gebäudeteil auf höchstens 3,50 m Länge zu beschränken ist.

WA3 bis WA4

Ein Vortreten von Gebäudeteilen, auch in mehr als geringfügigem Ausmaß, ist zulässig, jedoch nicht mehr als 1,50 m auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge, wobei ein Gebäudeteil auf höchstens 3,50 m Länge zu beschränken ist.

Beim Gebäude WA4.1 ist das Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 40 % der Fassadenlänge zulässig.

WA5 bis WA7

Ein Vortreten von Gebäudeteilen, auch in geringfügigem Ausmaß, ist nicht zulässig; Eingangsüberdachungen sind zulässig bis zu 1,50 m.

F.2.2.2

Terrassengeschosse gemäß Planzeichen C.06.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen im obersten Geschoss ist auch in geringfügigem Ausmaß nicht zulässig.

Ausnahmen:

WA2

Treppenhäuser dürfen bis auf 1,50 m an die Baugrenze heranrücken, bei einer Maximalbreite von 3,0 m und insgesamt maximal 3 Treppeneinheiten.

WA6 / 7

Freisitzüberdachungen in den Erdgeschossgärten sind bis zu einer maximalen Größe von 15 qm pro Parzelle zulässig.

Auf den Obergeschossterrassen sind Freisitzüberdachungen bis zu 15 qm ebenfalls zulässig.

F.3

HÖHENLAGE DER GEBÄUDE UND FREIANLAGEN

F.3.1

Die Oberkante der Erdgeschoß-Fertigfußböden der Hauptgebäude darf maximal 30 cm über dem Erschließungsniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

F.3.2

Die Höhe der privaten Verkehrs- und Freiflächen ist an die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen.

F.4

WANDHÖHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

F.4.1

Folgende Wandhöhen sind als Höchstmaß zulässig:

- WA 1 / Gebäude mit 4 Vollgeschossen 13,00 m,
- WA 2 / Anbau an Lagerhaus mit 3 Vollgeschossen 10,90 m,
- Gebäude mit 4 Vollgeschossen 13,00 m,
- Gebäude mit 3 Vollgeschossen 10,00 m,
- Gebäude mit 2 Vollgeschossen 7,00 m,
- Gebäude mit 1 Vollgeschoss 4,50 m,
- Gebäude mit 7 bis 8 Vollgeschossen 25,00 m.

F.4.2

Bei Terrassengeschossen oder Dachgärten erhöht sich die zulässige Wandhöhe um 0,80 m.

F.4.3

Die Wandhöhe wird von Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis Oberkante Dachhaut, bei Terrassengeschossen bis Oberkante Brüstung gemessen.

F.4.4

Die Wandhöhe von Nebengebäuden und Garagen ist auf maximal 2,70 m über Gelände zu begrenzen.

F.4.5

Zusammengebaute Gebäude sind in gleicher Wandhöhe auszuführen.

Die 4-geschossigen Kopfbauten von WA3 und WA4 dürfen die angrenzenden Gebäudeteile überragen.

F.5

BAUWEISE

F.5.1

Innerhalb der ausgewiesenen Bauräume sind alle Gebäude in geschlossener Bauweise auszuführen.

F.6

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

F.6.1

Dächer und Dachaufbauten

F.6.1.1

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 7 Grad Dachneigung zulässig.

F.6.1.2

Dachaufbauten, die zur Nutzung von Sonnenenergie dienen, sind bis zur maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Mindestentfernung zum Dachrand 1,00 m.

F.6.1.3

Dächer

Dächer sind mit Dachbegrünung zu versehen. Mindestanforderung ist eine extensive Begrünung mit einer Gesamtaufbauhöhe von mindesten 10 cm. Die festgesetzten Dachbegrünungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dachbereiche mit Dachaufbauten, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, sind von der Begrünung ausgenommen.

F.6.1.4

Zusammengebaute Gebäude, Hausgruppen, Nebengebäude und Garagen sind hinsichtlich ihrer Wandhöhen versatzfrei auszuführen.

F.6.2

Stützmauern

Zur Überwindung von Höhenunterschieden sind Stützmauern aus Trockenmauerwerk, Drahtschottergabionen, Ortbetonmauern oder Winkelstützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,00 m über tiefer liegendem Gelände zulässig.

F.6.3

Einfriedungen

F.6.3.1

WA2 bis WA5

Einfriedungen sind als vertikale Metallstabgitterzäune oder Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Fundamente für Zäune sind als oberirdisch unsichtbare Punktfundamente auszubilden. Durchlaufende Zaunsockel sind nicht zulässig.

Die Einfriedungen sind mit geeigneten Klettergehölzen oder Hecken zu begrünen. Dabei sind für geschnittene Hecken nur die vorgeschlagenen Gehölzarten der Pflanzenliste „Hecken“ zu verwenden.

Einfriedungen, die auf erhöhten Sockeln bzw. Mauern sitzen, dürfen einschl. der Sockel maximal 1,80 m betragen.

WA6 bis WA7

Die Einfriedungen der Atrienhöfe zum Straßenraum sind auch als geschlossene Mauern, Metall- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig. Zusammenhängende Bereiche - gemeint sind jeweils die mit Kennziffer WA1 bis WA7 bezeichneten Wohngebiete - sind einheitlich einzufrieden.

WA6

In den privaten Verkehrsflächen gemäß Planzeichen C.32 sind ausschließlich transparente Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind als vertikale Metallstabgitter- oder Maschendrahtzäune auszuführen und müssen mindestens auf 90 % ihrer Fläche für eine natürliche Luftdurchströmung dauerhaft offen konstruiert sein. Eine Begrünung dieser Zäune ist nicht zulässig.

F.6.3.2

Sichtschutzwände / Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 3,00 m ab Gebäudewand als Holzwände oder Mauerwerk zulässig.

WA6 bis WA7

Auf den Obergeschossterrassen sind Sichtschutzwände bis 3,00 m Höhe zulässig; deren Länge ist nicht begrenzt.

WA6

In den privaten Verkehrsflächen gemäß Planzeichen C.32 sind Wände nicht zulässig.

F.7

VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

F.7.1

Die Nebenanlagen für Müll- und Wertstofftonnen, die nicht in Gebäude integriert sind, sind als pergolenartige Holz- oder Stahlkonstruktionen auszuführen und durch Kletterpflanzen zu begrünen.

F.8

STELLPLÄTZE, GARAGEN, TIEFGARAGEN, NEBENGEBÄUDE

F.8.1

Stellplätze sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

F.8.2

Befestigte Flächen wie Stellplatzflächen, Terrassen, Zufahrten und Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen, oder in Seitenstreifen in versickerungsfähigem Ausbau zu entwässern.

F.8.3

Werden Tiefgaragen unter nicht überbauten Flächen errichtet, so sind die Deckenoberkanten der Tiefgaragen mit mindestens 0,80 m Vegetations- und Dränschicht zu überdecken. Ausgenommen davon sind Abfahrten / Rampen.

F.8.4

Pro Gebäude mit Kennzahl 1.1 bis 5.4 ist jeweils 1 Gartenhaus (max. Grundfläche 5,00 qm) zulässig.

F.8.5

Nebengebäude sind in den nicht einzufriedenden Freiflächen nicht zulässig.

F.8.6**WA6**

In den privaten Verkehrsflächen gemäß Planzeichen C.32 sind Nebenanlagen aller Art mit Ausnahme von Oberflächenbefestigungen nicht zulässig.

F.9**BAULICHER SCHALLSCHUTZ****F.9.1**

Im Planungsgebiet sind an einigen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die mit Planzeichen festgesetzten Lärmpegelbereiche III bzw. IV gem. Tabelle 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich über ein Fenster in einer dieser Fassaden belüftet werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

F.9.2

An den mit entsprechendem Planzeichen C.36 gekennzeichneten Fassaden von Wohngebäuden sind Schallschutzgrundrisse derart zu planen, dass sich in den gekennzeichneten Fassaden keine Fenster befinden, die zur Belüftung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind.

Fenster, die ausschließlich der Belichtung dienen, sind zulässig. Diese Fenster dürfen nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden. Ausnahmen sind möglich, wenn Räume, die nur über Fenster in der geräuschbelasteten Fassade belüftet werden können, mit Schallschutzvorbauten mit Lüftungsmöglichkeit ausgestattet sind.

F.10**GRÜNORDNUNG****F.10.1****Öffentliche Grünflächen**

Baumpflanzung mindestens 1 Baum pro 500qm

Für die Grünflächen entlang der Bahnlinie gilt zusätzlich:

in einem Streifen bis zu einem Abstand von 30 m zur Bahnachse sind Baumpflanzungen mit den zuständigen Stellen der Deutschen Bahn abzustimmen.

Gestaltung des öffentlichen Grünzugs:

Offene Flächen mit Rasen- bzw. Wiesenansaat, Gehölzflächen mit Sträuchern und Bäumen. Baumpflanzung gemäß dem Artenspektrum der potentiellen natürlichen Vegetation aus der Pflanzenliste „heimischer standortgerechter Pflanzen“, dabei mindestens 25% der Flächen in naturnaher Ausgestaltung mit geringer Humusaufgabe, mit bewegtem Relief von +/- 0,5 m

Höhe und Bepflanzung gemäß dem Artenspektrum der Sukzessionsvegetation auf kiesigem Untergrund, lt. Pflanzenliste „Sukzessionsvegetation“.

Für den Lebensraum der Zauneidechsen sind 10 % der Sukzessionsflächen als offene Kiesflächen zu Beginn der Arbeiten herzustellen und zu erhalten.

Für die Fläche des öffentlichen Grünzuges auf Fl.-Nr. 744/4 gelten die Pflanzenlisten ohne die Verwendung der gekennzeichneten Pflanzenarten (potentielle Nutzpflanzen).

F.10.2

Private zu begrünende Freiflächen

- Private Grundstücksflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht Zufahrten zu Garagen, Hauseingängen oder Terrassen sind.
- Je angefangener 150 qm Freifläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Ab 400 qm Freifläche muss mindestens einer der Bäume ein großkroniger Laubbaum 1. Ordnung sein. Vorhandener Baumbestand ist anrechenbar.
- Pflanzgrößen und Pflanzauswahl entsprechend Pflanzenliste „heimischer standortgerechter Pflanzen“.
- Großkronige Laubbäume (Baumarten 1.Ordnung)
Mindestgröße: Hochstamm oder Stammbusch, 3xv. Stammumfang 18-20 cm,
- Kleinkronige Laubbäume (Baumarten 2. und 3. Ordnung)
Mindestgröße: Hochstamm oder Stammbusch, 3xv. Stammumfang 18-20 cm
Obstbäume Mindestpflanzqualität Stammumfang 14-16cm,
Hecken: Pflanzgröße mindestens 2xv nach folgender Pflanzliste „Hecken“
- Private zu begrünende Freifläche des WA1 Innenhof und Wohnanger zwischen WA2 und WA4
Pflanzauswahl für Bäume und Gehölze entsprechend der Pflanzliste „heimische standortgerechte Pflanzen“ Bäume 1. Ordnung und Bäume 2. und 3. Ordnung und zusätzlich Pflanzenliste „Blütenanger“.
- Die festgesetzten Gehölze sowie sonstige Vegetationsflächen (z.B. Dachbegrünungen) sind zu pflegen; ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend den festgelegten Güteanforderungen nachzupflanzen.

F.10.3

Baumpflanzung entlang der Straßen bzw. Verkehrsflächen

Pro Baum 1. Ordnung ist ein mindestens 6 qm großer Pflanzraum, der frei von jeglichen Bauteilen oder Sparten ist, herzustellen. Für Bäume 2. Ordnung beträgt dieser Pflanzraum mindestens 4 qm. Der Pflanzraum ist mit speziell geeignetem Pflanzsubstrat herzustellen.

F.10.4

Die festgesetzten Baumstandorte können bis zu 5 m verschoben werden, wenn es in Folge der Lage von Grundstückszufahrten oder unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig wird. Die Anzahl und Art der Bepflanzung muss aber beibehalten werden.

F.10.5

Pflanzenlisten (Auswahllisten)

Für die Fläche des öffentlichen Grünzuges, Bereich Fl.-Nr. 744/4, sind die mit * gekennzeichneten Pflanzenarten nicht zu verwenden.

Pflanzenliste „heimischer standortgerechter Pflanzen“

Bäume 1. Ordnung Großbäume

Acer platanoides Spitzahorn

Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sylvestris	Kiefer
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme

Bäume 2. und 3. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Crataegus laevigata	Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium *	Vogelkirsche
Prunus cerasifera *	Wildform Wildpflaume
Sorbus aucuparia *	Eberesche
Sorbus aria*	Mehlbeere

Heckengehölze für geschnittene Hecke

Acer campestre	Feldahorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas *	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzenliste „Sukzessionspflanzen auf kiesigen Oberboden“

Betula pendula	Birke
Hippophae rhamnoides*	Sanddorn
Populus tremula	Zitterpappel
Rhamnus catharticus	echter Kreuzdorn
Rosa spec. *	Wildrose
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix daphnoides	Reifweide
Salix eleagnos	Lavendel-Weide
Salix purpurea	Purpurweide

Pflanzenliste ‚Blütenanger‘

Acer ginnala	Feuer-Ahorn
Amelanchier lamarckii *	Kupfer-Felsenbirne
Malus in Arten und Sorten *	Zierapfel
Prunus in Arten und Sorten *	Zierkirsche

F.11

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT

Als Ersatz für die Fledermausquartiere, die durch Abbruch und Baumaßnahmen an Gebäuden verloren gehen, sind zeitnah neue Quartiere zu schaffen: mindestens 2 Spaltenquartiere gleicher Größenordnung und ähnlicher Ausprägung. Die Ausführung ist mit einem Fledermausexperten und mit den Naturschutzbehörden abzustimmen.

Entsprechendes gilt für Nistplätze der Vögel: für die Arten Hausrotschwanz und Haussperling 4 artspezifische Nistkästen oder Niststeine.

F.12

ENTWÄSSERUNG UND BODENSCHUTZ

Die Entwässerung des Niederschlagwassers auf den Privatgrundstücken, d.h. des Dach- wie Oberflächenwassers, ist über Versickerung auf dem eigenem Grundstück vorzunehmen. Ausnahmsweise kann die Versickerung in öffentlichen Flächen oder über Notüberläufe der Versickerungseinrichtungen in den öffentlichen Straßenentwässerungskanal zugelassen werden.

F.13

ERNEUERBARE ENERGIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

F.13.1

In allen Planbereichen sind bauliche Maßnahmen zu treffen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie z.B. Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen oder Anlagen zur Nutzung der Erdwärme mit einem Anteil von mindestens 30 % an Gesamtenergiebedarf. Dies gilt nicht bei Passivhäusern.

F.13.2

Anlagen zur Nutzung der Erdwärme können ausnahmsweise auch im Boden der öffentlichen Grünflächen zugelassen werden.

F.14

GEH-UND FAHRRECHT

gr + fr1

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht erstreckt sich auf eine Breite von 3,00 m auf WA1 und eine Breite von 2,00 m auf WA2.

F.15

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SEKUNDÄREN LUFTSCHALL- UND ERSCHÜTTERUNGSSIMMISSIONEN

F.15.1

WA5 bis WA7

Bauliche Maßnahmen, die näher als 60 m zur Gleisachse der Bahnlinie liegen, sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB grundsätzlich nach den Anforderungen an eine „übliche Bebauung“ auszuführen.

Diese ist wie folgt definiert:

- Gebäude mit im Wohnungsbau üblichen Spannweiten < 6,0 m,
- Massivbauweise,
- vollständige Unterkellerung,
- keine aufgeständerten Baukörper,
- keine Bereiche mit punktgestützten Flachdecken.

G. HINWEISE DURCH TEXT

G. 1 BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

G.1.1

Bodengutachten sind zur Überprüfung der Baugrundverhältnisse in Hinblick auf Altlasten, statische Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu erstellen oder ggfls. zu aktualisieren.

G.2 GRUNDWASSERSTAND

Mit hohen Grundwasserständen ist zu rechnen.

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

G.3 REGENWASSERVERSICKERUNG

G.3.1

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist entsprechend den Bodenverhältnissen soweit wie möglich breitflächig zu versickern.

G.3.2

Nicht versickerbares Niederschlagswasser ist gedrosselt in die städtische Kanalisation einzuleiten.

G.3.3

Die Regenwasserrückhaltung hat in einer Kombination aus Regenwasserrückhalt auf dem Grundstück mittels Zisternen und anschließender Versickerung mittels oberflächennahen Absetzschächten bzw. Rohrrigolen zu erfolgen.

G.3.4

Regenwassernutzungsanlagen werden empfohlen.

G.4 GEFAHREN AUS DEM UNTERGRUND

Es ist nicht auszuschließen, dass sich auf dem Gelände aufgefüllte Bombentrichter befinden.

G.5 ALTLASTEN

Die Flächen wurden gutachterlich geprüft und zur Freimachung von Altlasten bearbeitet. Es wird hiermit angenommen, dass eine erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen nicht mehr vorliegt.

In den ehemals gewerblich genutzten Flächen sind Untergrundverunreinigungen, insbesondere im Bereich ehemaliger Tank- und Gleisanlagen, jedoch nicht auszuschließen. Entsprechende Rückbau- und ggfls. Sanierungsmaßnahmen sind durch Fachgutachten zu begleiten, mit der Fachbehörde abzustimmen und zu dokumentieren (s. hierzu auch Umweltbericht).

G.6 BAULICHER SCHALLSCHUTZ

G.6.1

An den mit Planzeichen C.34, C.35 und C.36 gekennzeichneten Fassaden sind Lärmeinwirkungen zu erwarten, die die zulässigen Pegelwerte der einschlägigen Richtlinien

- TA-Lärm bezüglich Gewerbelärm,
 - DIN 4109 bezüglich Schallschutz im Hochbau
- z.T. erheblich überschreiten.

G.6.2

Von der Festsetzung F.9.2 kann auf Antrag eine Befreiung erteilt werden, wenn im Einzelfall durch eine Untersuchung nachgewiesen wird, dass sich durch die Anordnung eines Aufenthaltsraumfensters in einer mit Planzeichen C.36 bezeichneten Fassade keine einschränkenden Rückwirkungen auf bestehende oder genehmigte gewerbliche Nutzungen im Umfeld ergeben.

G.6.3

Entsprechende Daten sind in dem Gutachten Nr. 3045/B1/hu des Ing.-Büros Steger und Partner GmbH vom 18.12.2008 dargestellt.

G.7 GRÜNFLÄCHEN ENTLANG DER BAHNLINIE

Bei den Grünflächen entlang der Bahn sind die Anforderungen der Bahn einzuhalten: Abstand und Art der Baumpflanzungen sind so zu wählen, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe mit einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitte u.a.) ständig zu gewährleisten. Die Sichtflächen vor dem Fußgängerübergang Etzenhausener Straße sind nach der Maßgabe der Bahn freizuhalten.

H. BEGRÜNDUNG

H.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN

H.1.1

Rahmenplanung

Als Basis für diese Planung wurde ein Städtebaulicher Rahmenplan (datiert 12.02.2006) entwickelt. Dieser Rahmenplan bezieht auch die östlich der A-Linie liegenden Grundstücksflächen (Fl.-Nr. 675 bis 679/2) mit ein.

H.1.2

Vorentwurf vom 17.06.2008

Der Vorentwurf bezieht sich ebenfalls auf die Bauflächen beiderseits der A-Linie. Mit diesem Vorentwurf wurden gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Bauausschuss hat über die eingegangenen Anregungen in der Sitzung vom 18.11.2008 beraten und Änderungen an der Planung beschlossen.

Am 18.11.2008 hat der Bauausschuss des Stadtrates beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan an der Ostkante der Bahnflächen in zwei eigenständige Verfahren zu teilen. Die Planung für den östlichen Teil wird vorerst ausgesetzt, bis Klarheit über die Auswirkungen und Folgen aus dem Einzelhandels- und Standortkonzept für die Gesamtstadt, das im November 2008 veröffentlicht wurde, besteht. Entscheidungen über die Festsetzung möglicher Einzelhandelsstandorte in diesem Teilbereich sollen erst nach Kenntnisnahme, Diskussion und Entscheidung über das Gesamtkonzept getroffen werden.

Entwurf vom 29.01.2009

Dieser Entwurf wurde im Jahre 2009 öffentlich ausgelegt; die Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls beteiligt.

Nachdem die Altlastensituation zum damaligen Zeitpunkt noch nicht geklärt werden konnte, wurde das Verfahren vorläufig unterbrochen.

Die Baugebiete WA1 und WA3 wurden zwischenzeitlich auf der Rechtsgrundlage von § 34 BauGB realisiert. Sie sollen weiterhin in diesem Bebauungsplan verbleiben, um den Zusammenhang des gesamten Planbereiches auch planungsrechtlich zu sichern.

Ausgelöst durch Änderungswünsche der Eigentümer von WA5 - WA7 hat die Stadt Dachau im Juli 2011 beschlossen, diesen Bereich umzuplanen.

Das Ergebnis ist in die aktuelle Planfassung eingearbeitet.

H.2

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind alle Baugebiete als Mischgebiete (MI) dargestellt.

Mischgebiete sind häufig problematisch, weil entsprechende gewerbliche Nutzungen nicht in ausreichendem Maße nachgefragt werden.

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Deshalb findet parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan statt, in dem die Mischgebietsflächen in Allgemeine Wohngebiete (WA) umgewandelt werden sollen.

H.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANUNG AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

H.3.1

Bahnlinie A

Derzeit eingleisig, 60-Minuten-Takt, Bahnsteig westseitig.

Es existieren Ausbaupläne mit der Absicht, die A-Linie als S-Bahn eingleisig und elektrifiziert mit erhöhter Taktfrequenz auszubauen. Dabei wird der Bahnsteig auf insgesamt 140 m verlängert. Die Höhe des Bahnsteigs über Gleiskörper soll ca. 90 cm betragen.

Das Planfeststellungsverfahren wurde durchgeführt und steht kurz vor dem Abschluss.

H.3.2

MD-Gelände

Die Konversion dieses ehemaligen Industriegeländes in ein zentrumsnahes Wohn- und Mischgebiet mit kulturellen Einrichtungen (Stand: 1. Preis städtebaulicher Ideenwettbewerb) führt zu einer städtebaulichen Entwicklung, die sich auch belebend auf das Planungsgebiet Bahnhof Dachau Stadt auswirken wird.

H.3.3

Ausbau Freisinger Straße

Es wird zur Zeit geprüft, den derzeit höhengleichen Bahnübergang Freisinger Straße / A-Linie durch eine Eisenbahnüberführung zu ersetzen. Nach aktuellem Planungsstand ist eine Untertunnelung mit drei Fahrspuren möglich. Es ist auch vorgesehen, eine bahnparallele Erschließung des MD-Geländes (von Süden her) in der entstehenden Tieflage der Unterführung anzubinden. Nordseitig soll ein halb abgesenkter Rad- und Fußweg angegliedert werden.

Um für die nördlich angrenzenden Grundstücke Fl.-Nr. 731, 736, 744/4 und 745/2 auch weiterhin eine Erschließung zu sichern, ist geplant, einen ausreichend breiten nicht abgesenkten Erschließungsweg parallel zur abgesenkten Freisinger Straße auszubauen. Dieser Weg kann als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden und den Anschluss zum Bahnsteig herstellen. Hierzu ist es notwendig, die Trasse der Freisinger Straße nach Süden, also teilweise auf das Gelände der ehemaligen Papierfabrik (MD-Gelände) zu verlagern. Im Zuge dieses Straßenumbaues wird eine Fußgänger- und Radwegbrücke über die abgesenkte Straßentrasse angestrebt, die den Bahnhof Dachau Stadt (und den dazu parallel geführten Grünzug) nach Süden mit dem MD-Gelände verbindet.

H.3.4

Auswirkungen auf das Plangebiet Bahnhof Dachau Stadt

Ausbau von Bahnlinie und Freisinger Straße liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Dieser Bebauungsplan ist so konzipiert, dass diese Planungen nicht behindert werden und auch Übergangslösungen möglich sind.

H.3.5

Planung „Grünes Band“ aus der Stadtentwicklungsplanung

Im Rahmen der integrativen Stadtentwicklung der Stadt Dachau entwickelte der Thementisch Umwelt-Natur-Energie eine Vision: das „Grüne Band um die Obere Stadt“, als Leitbild für die Entwicklung des innerstädtischen Freiraums. „Das Grüne Band soll als großräumige Struktur der zukünftigen Flächennutzungsverteilung als ein tragendes Gerüst dienen.“ Für den Bereich Bahnhof Dachau Stadt wurde vorgesehen: „Schaffung und Sicherung eines Trenngrünbandes zwischen Dachau Stadt und Ortsteil Etzenhausen im Bereich des Stadtbahnhofs“ laut Bericht vom März 2008.

H.4 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

H.4.1 Nutzungen

- Überwiegend Wohnungen in verdichteter innovativer Bauweise und soziale Einrichtungen sollen ermöglicht werden;
- Kurzparkplätze sollen großzügig bemessen werden.

H.4.2 Grünzug

- Ein großzügiger durchgängiger Grünraum soll das Baugebiet gliedern und sich mit den Grünräumen der Stadtteile vernetzen. Ergänzend dazu Alleen an Etzenhausener Straße und Freisinger Straße;
- Die Funktion des Grünzugs als Frischluftschneise muss bezüglich Verlauf und Dimensionierung gesichert werden.

Quelle: Beschluss des Bauausschusses Nr. 354 vom 14.03.2006)

H.4.3 Lagerhaus

Erhalt eines Teiles des hohen Lagerhaustraktes mit wohngebietsverträglicher Umnutzung. Das Lagerhaus ist ein wichtiges ortsbildprägendes Bauwerk und soll sowohl aus stadträumlichen Gründen als auch als identitätsförderndes Element des neuen Stadtteiles erhalten werden.

H.5 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

H.5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Konversionsflächen zwischen Waldfriedhof, Etzenhausener Straße und Bahnlinie A, die aufgrund der Schließung der ehemaligen Gewerbebetriebe entstanden sind.

Die Größe des Plangebietes umfasst 3,47 ha.

Die Zuordnung nach Flurnummern folgt der digitalen Flurkarte, Stand 04.01.2012. Die Änderung der Zuschnitte der Grundstücke im Laufe der Bearbeitungszeit des Bebauungsplanes wird in den Anlagen 9a bis 9c dokumentiert.

Quelle: Geobasisdaten, Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung.

H.5.2 Bisherige Nutzungen und Bebauung

H.5.2.1

Fl.-Nr. 677, 677/3, 677/4, 677/5, 744/3 und 679

Die 2 erdgeschossigen Gebäude wurden als Lagerhallen genutzt.

Die südliche Halle ist abgebrochen. Die Nutzung der nördlichen Halle ist aufgelassen.

H.5.2.2

Fl.-Nr. 698/2

Die Nutzung als Molkereibetrieb wurde aufgegeben; der Gebäudebestand wurde abgebrochen.

H.5.2.3

Fl.-Nr. 736, 736/1, 744/2, 744/3 und 744/4

Alle Gebäude und Anlagen des ehemaligen BAYWA-Betriebes wurden abgebrochen, bis auf den Lagerhausabschnitt, der saniert und umgenutzt werden soll.

H.5.2.4

Fl.-Nr. 645/2 (außerhalb Geltungsbereich)

Das ehemalige Bahnhofsgebäude wurde von der Bahn verkauft, das Grundstück entwidmet und wird jetzt als Gaststätte genutzt.

H.5.2.5

Fl.-Nr. 678/2

Auf diesem städtischen Grundstück befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz.

H.5.2.6

Fl.-Nr. 744

Das städtische Grundstück wird derzeit als Lagerplatz genutzt. An der westlichen Seite reicht es mit seinem Baumbestand in den Kinderspielplatz. Die bestehende Trafostation soll erhalten werden. Auf diesem Grundstück liegen noch die Schienen eines ehemaligen Industriegleises, die nicht mehr benötigt werden.

H.5.2.7

Fl.-Nr. 645 (außerhalb Geltungsbereich)

Bahntrasse

Der bereits oben beschriebene Bahnausbau der A-Linie erfolgt überwiegend auf bahneigenem Grund.

Nach dem Ergebnis der Planfeststellung werden jedoch einzelne Anlagen auch außerhalb der heutigen Bahnflächen, also im Bereich des Grünzuges zu liegen kommen.

H.5.3

Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude sind nicht vorhanden.

Die Linde an der Etzenhausener Straße ist in der Naturdenkmalliste der Stadt Dachau / Objekt Nr. 30 eingetragen.

H.5.4

Umgebung

Das Plangebiet liegt zwischen dem ehemaligen Dorf Etzenhausen und dem an den alten Stadtkern von Dachau angrenzenden relativ klein strukturierten Siedlungsgebiet zwischen der Mittermayer- / Freisinger Straße und dem Waldfriedhof. Unmittelbar nordwestlich grenzt der Waldfriedhof an. Südlich der Freisinger Straße liegt die ca. 17 ha große Konversionsfläche MD (ehemalige Papierfabrik).

H.5.5

Bisherige Erschließung

Die Gewerbeanlagen des Molkereibetriebes und der Lagerhallen wurden erschlossen über die Etzenhausener Straße bzw. die Prälat-Pfanzelt-Straße.

Das Wohnhaus ehemals Fl.-Nr. 734 (bereits abgebrochen) wurde über die Freisinger Straße erschlossen, ebenso die ehemaligen gewerblichen Anlagen der BAYWA (bereits abgebrochen) und die Bahnhofsgaststätte (Anliefern und 6 Stellplätze). Die Etzenhausener Straße ist am Bahnübergang für den Fahrverkehr unterbrochen und existiert dort lediglich als Fuß- und Radweg mittels Umlaufsperrung. Aufgrund der schwierigen und sehr problematischen Erschließungssituation an der Freisinger Straße hat die Stadt Dachau das Ingenieurbüro Ingevost und Partner zur verkehrstechnischen Beratung für die Neuplanung hinzugezogen. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

H.5.6

Topographie

Das Gelände fällt von Westen nach Osten ab; im Westen im Bereich des Waldfriedhofs liegt es bei 481,00 m über NN und im Osten befindet sich die Bahntrasse auf ca. 478,70 m über NN.

Eine Höhenkante von ca. 1.25 m befindet sich zwischen Grundstück Fl.-Nr. 698/2 und dem nördlich liegendem Flurstück Fl.-Nr. 679.

H.5.7

Vorhandene Grünflächen

Öffentliche Grünfläche an der Etzenhausener Straße mit vorhandenem Baumbestand, Nutzung als Spielplatz.

H.5.8

Flora und Fauna

Die vorhandenen Gewerbeflächen sind oder waren zum größten Teil versiegelt, es stehen nur einige wenige Bäume und Gehölze.

Die Vegetationsstrukturen in dem Gebiet sind keine natürlichen Bestände, sie sind stark von der gewerblichen Nutzung beeinflusst. Von gewissem ökologischem Wert sind die wenigen Ruderalstandorte auf mageren Kiesflächen. Die angrenzenden Flächen des Gleiskörpers, Schotterflächen, weisen z.T. artenreiche Saumbestände auf.

Für die Fauna können auch die noch vorhandenen alten Gebäude von Bedeutung sein (siehe hierzu auch Eingriffsregelung und Umweltbericht und Anlageplan Baumbestand).

H.5.9

Boden

Anhaltspunkte über die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet geben unter anderem folgende Untersuchungen:

- Orientierende Bodenuntersuchungen BayWa-Betrieb Freisinger Straße in Dachau, Teilfläche Ostrand, bfm GmbH, Augsburg, Sept. 2008;
- geologischer-geotechnischer Bericht, umweltgeologische Untersuchung zur Machbarkeitsstudie Bahnübergang-Beseitigung Freisinger Straße des baueologischen Büros Bauer, München, Juli 2008.

Es sind stark sandige Kiese vorhanden, mit einer humosen Oberbodendeckung unterschiedlicher Stärke. Darunter sind anstehende quartäre Kiese zu erwarten.

Da das Gebiet bereits seit längerem bebaut, bzw. unterschiedlich genutzt wurde, sind zu den natürlichen Bodenmaterialien verschiedene Auffüllbestandteile wie Ziegel, Schlacken oder tonige Schluffbrocken zu erwarten (siehe hierzu auch Umweltbericht).

H.5.10

Grundwasser

Bei den oben genannten Probebohrungen wurde die grundwasserführende Schicht bei 1,5 m bis 3,00 m unter Geländeoberkante angetroffen, je nach Höhenlage des Geländes und Grundwasserstand. Für das Bauvorhaben Eisenbahnüberführung Freisinger Straße werden weiterhin Grundwasserpegel beobachtet (siehe hierzu auch Eingriffsregelung und Umweltbericht).

H.5.11

Entwässerung

Das Baugebiet wird zurzeit im Mischsystem entwässert, d.h. das Schmutzwasser und das Regenwasser werden über den Mischwasserkanal in der Etzenhausener Straße dem Hauptsammler in der Freisinger Straße zugeleitet. Durch den geplanten Bau des Tunnels Freisinger Straße wird dieser Hauptsammler bis zur Höhe der Etzenhausener Straße ausgebaut und südlich des Tunnels neu erstellt, so dass sich die generelle

Entwässerungsrichtung des Grundstücks BayWa auch zukünftig nur Richtung Westen zur Etzenhausener Straße orientieren kann.

H.5.12

Immissionsschutz

Emissionsquellen, die auf das Plangebiet einwirken können, sind insbesondere

- die Verkehrsbelastung der Freisinger Straße (St.2339),
- die Bahnlinie A und die Bahnlinie Dachau - Ingolstadt,
- der Gewerbelärm aus den Gewerbebetrieben östlich der Bahnlinie A,
- die Bahnhofsgaststätte (mit befristeter Freischank-Konzession und 6 genehmigten Stellplätzen auf dem Grundstück).

Die möglichen Immissionsbelastungen und notwendige Maßnahmen zu deren Abschirmung wurden im Rahmen dieses Bebauungsplanes durch Fachgutachten untersucht (Lärmschutz und Erschütterung).

Konsequenzen und Maßnahmen aus diesen Gutachten wurden im Plan festgesetzt bzw. dargestellt und im Folgenden erläutert.

H.6

PLANUNGSKONZEPTION

H.6.1

Städtebauliche Konzeption

Ein wesentliches Strukturelement ist der bahnparallel verlaufende Grünzug, der sich am Bahnübergang Etzenhausener Straße aufweitet und nach Norden und nach Westen an den Waldfriedhof anbindet, bzw. nach Süden an das MD-Konversionsgebiet.

Entlang dieser Achsen sind geplant

- WA 1: realisiert ist ein Seniorenpflegeheim,
- WA 2 bis WA 4: ein südliches Wohnquartier mit Geschosswohnungsbau um einen grünen Wohnanger in verdichteter Bauweise,
- WA 5: ein nördliches Wohnquartier mit Geschosswohnungen in verdichteter Bauweise,
- WA 6 / WA7: ein Wohnquartier, bestehend aus verdichteten Atrienhäusern.

WA1

An der Freisinger Straße gelegen bildet der große Eckbaukörper den Auftakt des neuen Bauquartiers. Der Baukörper ist so geschnitten, dass er in Bezug zum Siegerentwurf des städtebaulichen Ideen-Wettbewerbes MD-Gelände (Trojan, Trojan, Wendt, Architekten und Städtebauer) einen räumlichen Abschluss des dort konzipierten Grünzuges Richtung Amper darstellt.

WA2 / WA3 / WA4

Im Anschluss daran soll ein Teil des hohen alten Lagerhauses als „Landmark“ dem Gebiet „Bahnhof Dachau Stadt“ ein individuelles, unverwechselbares Gesicht geben.

Anschließend an diese markante Reststruktur aus vergangenen Zeiten ist eine geschlossene Gebäudezeile als lärmabschirmende Bebauung die richtige Lösung, um ruhige Wohnverhältnisse im grünen Wohnanger zu schaffen. Strukturell wird die offene Bauweise des Geschosswohnungsbau im südlichen Abschnitt der Etzenhausener Straße aufgenommen und nach Norden weitergeführt. Diese viergeschossigen Bauten begrenzen als Randbebauung den zentralen Grünraum.

Die an den Lärmschutzriegel westlich anschließenden Wohngebäude sind locker um den ruhigen grünen Wohnanger gruppiert. Dieser Anger soll grundsätzlich verkehrsfrei gehalten werden. Die Erschließung, auch die Zufahrt zu den Tiefgaragen, erfolgt von außen.

Die Wohngebäude an der Etzenhausener Straße nehmen in ihrer Gliederung den Maßstab der Bebauung in der Nachbarschaft auf.

WA6 / WA7

Am Rand des Waldfriedhofes wird eine Atriumhaus-Bebauung vorgeschlagen, die durch Abstand und Abgeschlossenheit den Friedhof nicht stört. Konventionelle Bauformen wie Geschosswohnungen und „normale“ Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser wären hier erfahrungsgemäß nicht die richtige Lösung.

Die Hauseinheiten mit geschütztem Atriumhof können als Mehrgenerationenhäuser konzipiert werden; die maximale Geschossfläche von ca. 200 qm pro Haus ist in 3 Einheiten mit separatem Zugang teilbar. Somit ist ein Wachsen und Schrumpfen von Familien ohne Umnutzung oder großen baulichen Aufwand möglich; Ältere und Behinderte können barrierefrei wohnen.

Die in WA6 von Ost nach West durchgehenden privaten Verkehrsflächen dienen der Durchlüftung des Quartiers. Nebenanlagen, Zäune und Sichtschutzwände auf diesen Wegeflächen, die diese Funktion und auch die optische Durchlässigkeit behindern, können nicht zugelassen werden.

WA5

Neukonzeption gegenüber dem Entwurf der 1. Auslegung

Anstelle von 3 Häuserzeilen werden 4 Punkthäuser vorgeschlagen, die um den grünen Wohnanger locker gruppiert sind. Die Gebäudehöhe von 4 Geschossen wurde nicht verändert; eine Ausnahme bildet jedoch das 8-geschossige Punkthaus, das die ursprüngliche Gestaltungsabsicht wirkungsvoll umsetzen soll (s. oben). Dieses hohe Gebäude folgt in seiner Lage dem Verlauf der Etzenhausener Straße und weist den Weg in Richtung Bahnübergang.

Die Grundrisse der unmittelbar am Wohnweg liegenden Geschosswohnungen (WA5.1 und WA5.4) können so organisiert werden, dass störende Einblicke in die unmittelbar angrenzenden Atrienhöfe von WA6 vermieden werden.

WA6 / WA7

Neukonzeption gegenüber dem Entwurf der 1. Auslegung

Die ursprüngliche Konzeption für die Bebauung östlich des Waldfriedhofs wurde leicht modifiziert.

WA6 wurde im Wesentlichen beibehalten, jedoch wurden am nördlichen Rand 2 Atrienhausparzellen gestrichen, die Straßenschleife nach Süden versetzt und mit WA7 drei etwas kleinere Bauparzellen, ebenfalls für Atrienhäuser, geschaffen. Somit entsteht ein differenzierteres Wohnungsangebot. Der ehemalige Quartiersplatz wurde gestrichen und durch einen Wohnanger auf der anderen Straßenseite ersetzt.

H.6.2**VERKEHRSKONZEPT****H.6.2.1****Straßenerschließung****WA1 bis WA4**

Die Bebauung am Wohnanger wird über 2 verkehrberuhigte Stichstraßen erschlossen. An die südliche Stichstraße sind die öffentlichen Besucherparkplätze für die Geschosswohnungen angegliedert. Die erforderlichen zusätzlichen Besucherparkplätze entstehen durch Umbau der bestehenden Längsparkbuchten an der Etzenhausener Straße in Senkrechtparker.

Nach Realisierung der südlichen Stichstraße soll auch das Seniorenpflegeheim (WA 1) seine endgültige Erschließung bzw. Zufahrt erhalten. Inwieweit die vorläufige Zufahrt an der Freisinger Straße dann weiterhin genutzt werden kann, ist erst nach dem Abschluss der Umplanung Freisinger Straße bewertbar.

Die Plangebiete WA 2, WA3 und WA 4 erhalten Tiefgaragen mit jeweils einer kombinierten Zu- und Ausfahrt.

Der südliche Planbereich (WA 1) ist mit Besucherstellplätzen in der Abstandsfläche zur Freisinger Straße (Lärm zu Lärm) und einer Tiefgarage ausgestattet.

WA5 bis WA7

Der nördliche Planbereich wird über eine verkehrberuhigte Straßenschleife erschlossen. Die Geschosswohnungen (WA 5) erhalten eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Prälat-Pfanzelt-Straße - auch hier, um den Verkehr aus dem Baugebiet möglichst herauszuhalten.

WA6 bis WA7

Die Atriumhäuser erhalten jeweils eine Garage im Haus und 1 bis 2 Stellplätze im Vorgarten, welcher zum Wohnweg hin nicht eingefriedet werden darf und diesen räumlich erweitert.

Im öffentlichen Grünzug und im südlichen Wohnanger (WA2 bis WA4) sind Wege für den öffentlichen Fahrverkehr nicht vorgesehen, weil diese Bereiche von entsprechenden Störungen freigehalten werden sollen. Lediglich Notfallfahrzeuge und Fahrzeuge für den Unterhalt der Grünflächen können diese Wege nutzen. Die in der Planfeststellung für den Ausbau der Linie A vorgesehene Feuerwehr-Aufstellfläche ist berücksichtigt.

H.6.2.2

Fuß- und Radwege

Die Fuß- und Radwege im Baugebiet, ergänzt durch die verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen, ergeben ein Wegenetz, das alle wichtigen Anschlüsse an die angrenzenden Stadtteile beinhaltet. Dies sind insbesondere:

- eine Vernetzung des Grünzuges mit dem Waldfriedhof;
- die Etzenhausener Straße, die auf einen gesicherten und bequemen Bahnübergang zuführt,
- der Grünzug mit seinen Wegen und Plätzen ermöglicht Durchgängigkeit im Stadtgebiet vom Waldfriedhof bis zur Amper (gem. Stand der Planung MD-Gelände);
- die verkehrsberuhigte Straße zwischen WA 3 und WA 4 und im Anschluss daran ein durch Geh- und Fahrrechte gesicherter Weg zwischen WA1 und WA2 Richtung Grünzug / südliches Bahnsteigende binden das Areal Kohlbeckstraße in das Wegenetz ein.

Die Breiten der öffentlichen Wege wurden entsprechend der zu erwartenden Belastungen dimensioniert.

H.6.3 GRÜNORDNUNG

H.6.3.1

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen in dem Planungsgebiet dienen der Versorgung des Gebiets mit Grünstrukturen, zur Erholung, zur Sicherung wohnungsnaher Freiräume und eines Netzes von Gehwegen. Die Flächen sind erforderlich für das Orts- und Landschaftsbild und zur Luftreinhaltung; sie dienen dem Erhalt einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt.

Öffentliche Grünflächen im Einzelnen

Spielplatz an der Etzenhausener Straße: die vorhandene Grünfläche wird erhalten und dabei westlich zum WA 5 und zur Bahn hin erweitert. Der vorhandene Spielplatz wird eingebunden in die neuen Wegestrukturen und wird umgestaltet.

Grüner Wohnanger: er dient der wohnungsnahen Erholungsfunktion, ermöglicht eine Durchgängigkeit des Wohnquartiers für die Allgemeinheit und ist somit Teil des öffentlichen Grünzugs.

Die Grünfläche soll an der Westseite einen Baumstreifen, einen Baumhain mit kleinkronigen Bäumen erhalten, um die angrenzende Wohnbebauung im Osten nicht über Maßen zu

verschatten. Denkbar sind Blütenbäume wie Zieräpfel oder Zierkirschen. Ein kleiner Spielplatz wird integriert.

Neue öffentliche Grünflächen entstehen südwestlich entlang der Bahntrasse, in einem das gesamte Baugebiet durchquerenden öffentlichen Grünzug. Dieser Grünzug ist essentiell für das Baugebiet, er schließt das Wohngebiet an den Landschaftsraum Weblinger Tal und an den Freiraum des Waldfriedhofs an. Er ist aber auch bedeutend für die Grünvernetzung innerhalb des gesamten Stadtgebietes von Dachau und gerade in Hinblick auf die kommende Entwicklung auf dem MD-Gelände ein unverzichtbarer Bestandteil des Freiflächenkonzepts der Stadt.

Die Breite des Grünzugs variiert; am unteren südlichen Bereich beim alten Bahnhofsgelände beträgt der Abstand zwischen dem Baukörper des WA 1 und den Bahnanlagen 23,50 m; der Grünzug auf öffentlicher Fläche hat dabei die Breite von 13,00 m. Ein Streifen von 3,50 m an der neuen Bebauung WA 1 ist den privaten Freiflächen zugeordnet; dieser sollte sich aber in Gestaltung und Pflege in den öffentlichen Grünzug einfügen. Am nördlichen Ende des WA 2 beträgt der Abstand zwischen Baukörper und Bahnanlagen 30,70 m, der öffentliche Anteil ist dabei 23,00 m breit. Gegenüber dem Vorentwurf vom 17.06.2008 wurde durch Zurücksetzen der Baugrenzen von WA 2 um insgesamt 4,00 m der gesamte Grünzug in der räumlichen Wirkung verbreitert.

Um den vorhandenen Spielplatz bzw. zum Bahnhofsvorplatz werden die Flächen auf städtischem Grund zu einer parkartigen Situation aufgeweitet.

Nach Norden setzt sich der Grünzug in wechselnder Breite - 11,60 m bis 39,00 m - in Richtung Waldfriedhof fort. Hier wäre wünschenswert, dass vorhandene Vegetationsflächen der Bahnanlagen mit in den Grünzug integriert werden (s. Anlage Nr. 5 Grünflächen).

Die Pflanzenauswahl für Bäume und Sträucher orientiert sich im Grünzug insgesamt an der Pflanzenliste der natürlichen heimischen Arten; es sollten vorzugsweise standortheimische (autochthone) Gehölze, für die Ansaaten ebensolches Saatgut, zumindest jedoch kräuterreiches Saatgut süddeutscher Herkunft verwendet werden.

Die Wegeflächen können mit wassergebundener Wegedecke versickerungsfähig und kostengünstig ausgeführt werden.

Gestaltung des Grünzugs - naturnahe Grünflächen:

Die Flächen des neuen Grünkorridors sollen zum Aufbau artenreicher Vegetationsbestände mit einem Flächenanteil von mindestens 25% als naturnahe Sukzessionsflächen gestaltet werden. Die Flächen sollen ein bewegtes Relief aufweisen, von 0,5-1,0 m, um durch unterschiedliche Expositionen eine Diversifikation der Vegetationsentwicklung zu erreichen und auf kiesigem Untergrund mit geringer Humusaufgabe entwickelt werden. Möglich ist Spontanvegetation mit Weiden, Zitterpappeln und Birken sowie Pflanzenarten aus dem Spektrum der Pflanzengesellschaft Grauweiden-Sanddorn-Gebüsch (*Salicetum eleagnodaphnoides*), bzw. wärmeliebende Saumgesellschaften wie Natternkopfflor (*Echio-Melilolietum*) und Magerwiesen-Trespenhalbtrockenrasen (*Mesobrometum*). Als Vorbild könnten die Flächen der Stadt München am Rangierbahnhof in Allach dienen, die ökologische Funktion besitzen sowie der Naherholung dienen (siehe Studie „Auf dem Kiesberg wächst ein Wald“. Entwicklung eines Lebensraums auf dem Gelände des geplanten Rangierbahnhofs München Nord von Dipl.Ing. W. Losert März 1980).

Im Gegensatz zu den linearen Strukturen der Baumreihen im öffentlichen Grünzug stehen im Bereich der naturnahen Flächen lockere Baum- und Strauchgruppen und Gehölzflächen. Es könnten auch dichtere hainartige Gehölzgruppen vorkommen. Der Pflegebedarf würde sich dabei gering halten.

Für die Fläche Fl.-Nr. 744/4 ist aufgrund des Wirkungspfadef Boden - Pflanze eine gärtnerische Nutzung ausgeschlossen. Nutzpflanzen dürfen nicht angebaut werden.

H.6.3.2

Private zu begrünende Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen als Grünflächen angelegt und unterhalten werden, ausreichend große Flächen sollen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Die Pflanzenauswahl orientiert sich hier insgesamt an dem Spektrum der natürlichen heimischen Arten, um der heimischen Fauna eine Lebensgrundlage zu geben. Es sollten vorzugsweise standortheimische (autochthone) Gehölze, für die Ansaaten ebensolches Saatgut, zumindest jedoch kräuterreiches Saatgut süddeutscher Herkunft verwendet werden.

H.6.3.3

Bäume im Straßenraum

Zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas und zur Gliederung des Straßenraumes sollen in den Verkehrsflächen des Baugebietes Straßenbäume gepflanzt werden. Die vorgesehenen Standorte sind mit geeignetem Pflanzsubstrat vorzubereiten und zu den Spartenrassen zu schützen.

H.6.4

Höhenfestsetzungen

Die Begrenzung der Gebäudehöhen und deren Höhenlage über Straßenniveau ist in Bezug auf ein geordnetes Ortsbild und Landschaftsbild erforderlich.

H.6.5

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung ist generell auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen, um im Sinne des nachhaltigen Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen das Niederschlagswasser weitestgehend in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen.

Aufgrund des potentiell hohen Grundwasserstandes im Baugebiet ist eine Versickerung von Niederschlagswasser über oberflächennahe Versickerungsanlagen zu empfehlen.

H.6.6

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nach Maßgabe der Stellplatzsatzung der Stadt Dachau auszuführen.

H.7**FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN****H.7.1**

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet für alle Baugebiete wurde festgesetzt, weil aufgrund der Bahnhofsnähe ein gegenüber reiner Wohnnutzung erweitertes Nutzungsspektrum wünschenswert ist.

Neben den in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs.2 Nr.1 bis 3 BauNVO sollen auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden in den Planbereichen WA 1 und WA 2. Diese Ausnahmen sind sinnvoll für die Umnutzung der Lagerhausflächen in WA 2 oder Teilbereiche des Seniorenpflegeheimes, sofern diese Teilflächen für eine Wohnnutzung nicht geeignet sind.

H.7.2

Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Zentrumsnähe und der Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr und Regionalverkehr ist eine hohe Nutzungsziffer gerechtfertigt und entspricht den Zielen der Landesplanung. Am Rand des Waldfriedhofs ist das Maß der baulichen Nutzung (GFZ) geringer, um einen harmonischen Übergang zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist definiert durch

- die Grundflächenzahl, die sich gemäß § 16 BauNVO auf das Hauptgebäude bezieht. Enthalten sind auch Balkone bzw. Terrassenflächen, auch Eingangsüberdachungen, die überdeckt, aber nicht allseitig geschlossen sind,
- die Grundflächenzahl, die sich gem. § 19 BauNVO auch auf Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bezieht,
- die Geschossflächenzahl, die sich auf alle allseitig geschlossenen Räume der Hauptgebäude bezieht. Balkone, Loggien und Terrassen sind gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO nicht einzurechnen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ § 16 und GFZ) überschreitet zum Teil die Grenzen des § 17 BauNVO und zwar bis zu GRZ 0,61 und GFZ 1,86.

Ebenso werden zum Teil die Grundflächen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) überschritten und zwar bis zu GRZ 0,85.

Diese Überschreitungen sind im öffentlichen Interesse und erforderlich (§ 17 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO), weil besondere städtebauliche Gründe gegeben sind.

Diese werden wie folgt beschrieben:

Die übergeordneten städtebaulichen Ziele

- verdichtete Bauweise in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr,
- ein großer zusammenhängender öffentlicher Grünzug entlang der Bahnlinie („grünes Band“) und ein öffentlicher grüner Wohnanger im Baugebiet

machen es erforderlich, das im Privateigentum verbleibende Nettowohnbauland stark zu reduzieren.

Die ökologischen und gestalterischen Belange

- Regenwasserversickerung durch entsprechend begrenzte Bodenversiegelung,
- Durchgrünung und Durchlüftung
- Wohnen im Grünen durch entsprechend angegliederte großzügige Freiflächen werden durch den hohen öffentlichen Grünflächenanteil von 31,5 % gewährleistet.

Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind nicht zu erwarten.

H.7.3

Bauweise

Die Bauweise (gemeint ist hier die Stellung und Ausformung der Gebäude und ihre räumliche Ausprägung) wurde anhand von Arbeitsmodellen optimiert.

Die Festsetzung „Geschlossene Bauweise“ ist erforderlich, um die Bildung von Baulücken zu verhindern.

Es wurde darauf geachtet, gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, unter anderem mittels Ausrichtung der Gebäude zur Sonne (Süd- und Südwestlagen).

Konzept und Ausführung des Seniorenpflegeheimes wurden in diesen Bebauungsplan lediglich übernommen. Alle baurechtlichen und sicherheitsrechtlichen Belange wurden abschließend im Baugenehmigungsverfahren geregelt und im Bebauungsplanverfahren nicht weiter überprüft.

Sind die obersten Geschosse von Gebäuden im Plan als zurückgesetzte Terrassengeschosse dargestellt, liegt dem das Ziel der Begrenzung der visuell wirksamen Wandhöhe zugrunde. Die gemäß Planzeichen C.06 festgesetzten Begrenzungen dürfen grundsätzlich nicht überschritten werden. Dies gilt auch für geringfügige Gebäudeelemente wie Treppen, Aufzüge und sonstige Dachaufbauten. Auch Ausnahmen können nicht zugelassen werden, um dieses Gestaltungsziel nicht zu gefährden.

H.7.4

Überbaubare Grundstücksflächen

Diese werden überwiegend definiert im Rahmen von Baugrenzen - und nur sofern aus Gründen des städtebaulichen Konzeptes erforderlich durch Baulinien. Nach diesem Konzept ist es erforderlich, Raum- und Straßenbild prägende Gebäudekanten festzulegen.

Auf eine Ausweitung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen wurde bewusst verzichtet, um die strukturelle Klarheit des Gesamtkonzeptes nicht zu gefährden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden zum großen Teil durch Tiefgaragen unterbaut, um Immissionen, die das Wohnen beeinträchtigen, zu minimieren, das Siedlungsbild zu optimieren und das Baugebiet wirkungsvoll zu durchgrünen. Auch die Festlegungen der Tiefgaragenzufahrten sind so getroffen, dass Störungen der Wohnquartiere weitgehend vermieden werden.

H.7.5

Abweichungen von Baulinien und Baugrenzen

WA2 bis WA4

In diesen Bereichen sind Abweichungen insbesondere in Bezug auf Balkone und Loggien erforderlich, weil zwischen den höchstmöglichen Grund- und Geschossflächen und den dafür ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen kein Spielraum eingeräumt wird.

WA5 bis WA6

In diesen Bereichen sind Abweichungen von Baulinien und Überschreitungen nicht zulässig, weil

- die relativ geringen Zwischenräume zwischen den Baufeldern dies nicht zulassen,
- zwischen den höchstmöglichen Grund- und Geschossflächen und den dafür ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ein ausreichend großer Spielraum besteht.

H.7.6

Müllsammelstellen

Die Standorte für Müllsammelstellen auf den privaten Grundstücksflächen wurden im Plan ausdrücklich festgesetzt aufgrund der relativ hohen Baudichte, insbesondere um Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu minimieren.

H.7.7

Festsetzungen zur Grünordnung im Einzelnen

H.7.7.1.

Bäume und Hecken zu erhalten:

Zum Schutz der erlebten Umwelt und als Beitrag zur raschen Eingrünung des Baugebiets soll vorhandener Baumbestand wie gekennzeichnet erhalten werden und während der gesamten Bauphase geschützt werden (siehe Anl.5).

H.7.7.2

Bäume und Gehölze zu entfernen:

Einige Bäume und Gehölze sind nach einer Überprüfung im weiteren Verfahren - Baumbestandspläne - im Zuge der Baumaßnahmen zu entfernen, wenn ein Erhalt aufgrund ihrer Lage und ihres Zustands nicht zu ermöglichen ist.

Teilweise sind die Gehölze aufgrund ihres Alters nicht mehr standsicher und die Art ist nicht standortgerecht (siehe Anl.5).

H.7.7.3

Bäume zu pflanzen:

Als Maßnahme zur Durchgrünung des Baugebiets wird das Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Gehölzen mit Mindestpflanzgrößen vorgegeben.

Großkronige Laubbäume dienen als Schattenspender und als Staubfilter. Die Pflanzmaßnahmen in den Straßen, Plätzen und in den öffentlichen Grünflächen erhöhen die Erlebniswirksamkeit und dienen der Erholungsfunktion. Die besondere Verwendung heimischer Pflanzen hilft der heimischen Fauna in ihrer Suche nach Lebensraum und Nahrungsangebot.

Neben den Festsetzungen zu Mindestpflanzräumen soll das Baumsubstrat den Anforderungen an das Bodensubstrat für Straßenbäume für tiefgründige Einbauschichtbauweise gem. FLL 1996, ZTV-Vegtra-Mü 1/2000 und TV-ABDS 3/1997 entsprechen.

H.7.7.4

Pflanzenverwendung für Fl.-Nr. 744/4

Für die Fläche Fl.-Nr. 744/4 ist aufgrund des Wirkungspfades Boden - Pflanze eine gärtnerische Nutzung ausgeschlossen. Nutzpflanzen dürfen nicht angebaut werden. Dementsprechend wurden die Pflanzenlisten um die Pflanzenarten mit essbaren Früchten reduziert (s. auch Umweltbericht).

H.7.7.5

Grünflächen entlang der Bahnlinie

Bahnflächen haben in ihrer linearen Ausdehnung eine hohe Bedeutung für die Biotopvernetzung; ebenso bilden die Ruderalflächen entlang von Bahngleisen wertvolle Standorte für artenreiche Vegetationsbestände. Durch die naturnahe Gestaltung des öffentlichen Grünzugs sollen die vorhandenen Strukturen verstärkt werden.

H.7.7.6

Privat zu begrünende Freiflächen

Für Gehölzpflanzungen im WA 1 (Innenhof bzw. die kleine westliche Grünfläche, die als Garten des Seniorenpflegeheims vorgesehen ist) und für den Wohnanger zwischen WA2 und WA4 gilt zusätzlich die Pflanzenliste „Blütenanger“ mit Gehölzarten wie Zierapfel und Zierkirsche. Es soll zur intensiven Begrünung ein Hain mit kleinkronigen Bäumen und Großsträuchern entstehen. Zur Erlebniswirksamkeit und Erholung ist der Blühaspekt von hoher Bedeutung.

H.7.7.7

Privat zu begrünende Freiflächen, die nicht eingefriedet werden dürfen

Im Bauquartier WA 3, WA 4 und WA 5 sind die Vorgärten zu den Wohnwegen offen zu halten, weil die schmalen Grünstreifen mit zur Gestaltung der Wege dienen.

In WA 2 und WA 1 sollen die an der Westseite liegenden privaten Freiflächen und die öffentliche Grünfläche verschmelzen, um einen einheitlichen Grünraum zu bilden.

Im Bauquartier WA 1 liegen private Freiflächen auch an dem inneren Verbindungsweg zur Freisinger Straße und sollen deshalb, um eine einheitliche Gestaltung zu erreichen, nicht abgegrenzt und nicht eingefriedet werden.

H.7.7.8

Einfriedungen

Die getroffenen Festsetzungen sind erforderlich zur Bildung eines einheitlichen Ortsbildes. Sockel sind weitestgehend ausgeschlossen, um die Bewegungsfreiheit von Kleintieren nicht einzuschränken.

WA6 und WA7

Für die Atriumhöfe sind als Abgrenzung zum Straßenraum geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig, um eine dem Bautyp „Atrium“ angemessene Privatheit (Sichtschutz) zu ermöglichen.

WA6

Die als „private Verkehrsflächen“ festgesetzten Wege zwischen den Bauparzellen sind für einen offenen Luftaustausch in Ost - West - Richtung konzipiert und haben gestalterisch eine Trennfunktion, um den Eindruck einer geschlossenen Bauweise nicht entstehen zu lassen. Diese Wege sollen möglichst nicht eingefriedet werden, um dem Baugebiet eine netzartige Durchlässigkeit zu verleihen. Um jedoch den eventuellen Wünschen von Eigentümern nach mehr Privatheit nachzukommen, können diese Wege auch eingefriedet werden; allerdings mit Auflagen an die Ausführung, die eine Gefährdung der o.g. Ziele dauerhaft ausschließen.

Dies erfordert gleichermaßen ein Verbot von Mauern und sonstigen Nebenanlagen auf diesen privaten Verkehrsflächen.

H.7.7.9

Spielplätze

Die Spielplätze, die nach Bauordnungsrecht den Bauquartieren zuzuordnen sind, werden optimiert und zusammengefasst auf öffentlichen Grünflächen errichtet. Das bedeutet, dass zusätzliche private Spielplätze nicht gefordert werden (Ausnahme: WA3).

Öffentliche Spielflächen befinden sich auf dem vorhandenen Spielplatz an der Etzenhausener Straße, der zentral für das ganze Baugebiet liegt und für die Kinder gut auf Fußwegen erreichbar ist. Dieser Spielplatz muss den neuen Bedingungen entsprechend umgestaltet werden. Zusätzlich entsteht ein neuer öffentlicher Spielplatz im grünen Wohnanger.

Im Grünzug mit seinen naturnahen Flächen soll kein zusätzlicher ausgebauter Spielplatz entstehen, wobei natürlich Kinderspiel immer wünschenswert und möglich ist.

H.7.7.10

Flächen für Jugendliche

Die Aufenthaltsqualität in öffentlichen Flächen soll so hergestellt werden, dass sich alle Bevölkerungsgruppen dort wohlfühlen, bzw. auch Jugendliche sich dort aufhalten wollen. Für Jugendliche speziell von Interesse könnte der öffentliche Freiflächenbereich in der Nähe zum Bahnhofsvorplatz sein. Dies soll in der weiteren Detailplanung berücksichtigt werden.

H.7.7.11

Dachbegrünungen

Neben der ästhetischen Wirkung verbessern begrünte Dächer die Rückhaltung von Regenwasser durch Speicherung im Substrat. Durch Verdunstung trägt diese Wassermenge gleichzeitig zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit der Umgebung bei und verbessert so das Kleinklima. Dachbegrünungen bieten gleichzeitig ein Lebensraumangebot für wärmeliebende Tierarten.

H.7.7.12

Abweichungen von den festgesetzten Baumpflanzungen

Geringfügige Verschiebungen der festgesetzten Baumstandorte sind unter Beibehaltung der Gesamtzahl zulässig, um einen ggfls. notwendigen Spielraum für die Detailplanung einzuräumen.

H.7.8

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - hier verkehrsberuhigte Bereiche - sind für dieses Plangebiet für Erschließungszwecke ausreichend dimensioniert und für die Lebensqualität der Anwohner förderlich.

H.7.9

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

H.7.9.1

Leitungen

Der vorhandene Abwasserkanal von der Etzenhausener Straße zur Freisinger Straße entlang der Bahntrasse wird nach dem aktuellen Planungsstand für den Umbau der Freisinger Straße stillgelegt und beseitigt. Deshalb ist es erforderlich, das Baugebiet WA 1 über die Etzenhausener Straße zu erschließen.

Die Anschlussleitungen der Trafostation, Starkstrom, werden nicht verändert; sie liegen nun unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche nördlich von WA 2.

H.7.9.2

Trafostation

Der Standort der bestehenden Anlage muss beibehalten werden, weil eine Verlegung mit den damit verbundenen hohen Kosten unverhältnismäßig wäre in Abwägung mit einem relativ geringen Qualitätszuwachs für den öffentlichen Grünraum und weil kein Ersatzstandort zur Verfügung steht.

H.7.9.3

Wertstoffsammelstelle

Dieser Standort am Ende des befahrbaren Abschnittes der Etzenhausener Straße wurde gewählt, weil er im Schwerpunkt des Plangebietes liegt und für den Fahrverkehr und den Fußgängerverkehr gut erreichbar ist. Ein weiteres Argument für diese Standortwahl war das Bestreben, das damit verbundene Störungspotential möglichst gering zu halten.

H.7.10

Fahr- und Leitungsrechte

Diese sind erforderlich, um Grundstückszufahrten, Rettungswege und Trassen für öffentliche Versorgungsleitungen zu sichern.

H.7.11

Private Verkehrsflächen

Innerhalb der Baugrundstücke sind aus funktionalen Gründen private Verkehrsflächen erforderlich (Feuerwehzufahrten, Hauszugänge etc.). Grundsätzlich soll deren Konzeption mit dem Bauantrag nach Bauordnungsrecht und nach sicherheitsrechtlichen Erfordernissen geklärt werden.

Die Rettungswege für die Feuerwehr wurden im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes in Abstimmung mit bereits vorliegenden Entwurfskonzepten der Eigentümer (WA2 bis WA7) und der Feuerwehr Dachau konzipiert, jedoch nicht gesondert dargestellt. Deren Umsetzung ist nach den Bedingungen dieses Bebauungsplanes möglich.

Zur Sicherung von Fußwegeverknüpfungen im Baugebiet und zur Steuerung bzw. Ordnung dieser strukturellen Maßnahmen in Bezug auf die reibungslose Anbindung und Verbindung von Bauabschnitten und unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen ist es erforderlich, in Teilbereichen des Bebauungsplanes diese privaten Verkehrsflächen festzusetzen.

Um die Grundzüge der Planung auf Durchlässigkeit im Plangebiet zu sichern, sollen diese Wege nicht eingefriedet werden.

H.7.12

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

H.7.12.1

Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 134/05 „Bahnhof Dachau Stadt West“ der Großen Kreisstadt Dachau wurde bezüglich der Geräusch emissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger und Partner GmbH, Bericht Nr. 3045/B1/hu erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Um der Verkehrsgeräuschbelastung des östlichen und südlichen Geltungsbereiches durch die Staatsstraße St. 2339 und die Bahnlinien Dachau - Altomünster bzw. München - Ingolstadt Rechnung zu tragen, können aus städtebaulichen und planungsrechtlichen Gründen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen realisiert werden. Es wurden daher Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Zur Vermeidung einschränkender Rückwirkungen auf die bestehende Gaststätte an der Bahn sowie die Gewerbebetriebe östlich der Bahnlinie Dachau - Altomünster durch eine heranrückende Wohnbebauung wurden durch eine entsprechende Festsetzung Fenster, die zur Belüftung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind, an betroffenen Fassaden ausgeschlossen.

Geänderter Planentwurf in der Fassung vom 08.11.2011

Dieser wurde in einem Ergänzungsgutachten der Lärmschutzberater Steger und Partner - Bericht Nr. 3045/L3/hu vom 16.03.2012 überprüft mit dem Ergebnis:
auch mit der etwas näher an die Bahnlinie heranrückenden Bebauung der Wohngebiete WA5 und WA7 sind Änderungen der Festsetzungen zum baulichen Schallschutz nicht veranlasst.

Details können den o.g. Gutachten entnommen werden, die bei der Stadt Dachau eingesehen werden können.

H.7.12.2

Erschütterungen und Sekundärluftschall durch die Bahnlinie A

Dieser Planung liegt ein Gutachten des Ingenieurbüros Dr.-Ing. Müller-Boruttau / imb-dynamik-Bericht Nr. B.333.79.1b vom 04.05.2009 zugrunde.

Untersucht wurden Erschütterungs- und sekundär-luftschalltechnische Bahn-Immissionen. Bauliche Maßnahmen, die sich aus diesem Gutachten ergeben, s. Anlage 8 in einer gekürzten Zusammenfassung.

Gemäß Gutachten und Textfestsetzung F.15.1 sind bauliche Maßnahmen in den Baugebieten WA5 bis WA7, die näher als 60 m zur Gleisachse der Bahnlinie liegen, grundsätzlich nach den Anforderungen an eine „übliche Bebauung“ auszuführen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens kann jedoch für abweichende Konstruktionen von dieser „üblichen Bebauung“ Befreiung erteilt werden, sofern ein entsprechender Eignungsnachweis vorliegt.

H.7.13

Bahnflächen im Plangebiet

Die von der Deutschen Bahn AG benötigten zusätzlichen Flächen für Bahnsteigzuwegungen incl. Bahnsteig, Böschungen und Entwässerungseinrichtungen wurden aus der Eisenbahn-Fachplanung übernommen und als Bahnflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Sichtflächen, die aus dem Bahnbetrieb resultieren, wurden im Bereich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen und dargestellt.

H.8

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

H.8.1

Auf diese wurde weitgehend verzichtet, um eine wünschenswerte Vielfalt in der baulichen Gestaltung zu ermöglichen.

Lediglich hinsichtlich der Dachformen wurden im Sinne eines klaren Gesamtkonzeptes ein einheitliches Erscheinungsbild mittels Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern vorgeschrieben. Stärker geneigte Dächer sollen auch deshalb nicht zugelassen werden, um Dachausbauten und Dachaufbauten zu vermeiden.

Auch die Vorschriften bezüglich Einfriedungen und die Festsetzungen für Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Mülltonneneinhausungen dienen dem Ziel eines einheitlichen Gesamtbildes.

H.8.2

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen, die sich bei voller Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben, sind ausreichend bemessen für die Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Sie können im Einzelfall die Abstandsflächenregelungen der BayBO unterschreiten.

**H.9
STÄDTEBAULICHE DATEN / FLÄCHENBILANZ**

H.9.1 Gesamtfläche Geltungsbereich	<u>34.670 qm</u>
H.9.2 Öffentliche Flächen und Bahnflächen	s. Anlage 1
H.9.3 Nettowohnbauland und Maß der baulichen Nutzung	s. Anlage 2a / 2b / 2c
H.9.4 Anzahl der Wohneinheiten WA2 bis WA7 voraussichtlich 18.857 qm Geschossfläche x 0,8 : 70 qm pro WE	<u>216 WE</u>
H.9.5 Einwohnerzuwachs voraussichtlich 216 WE x 1,8 - 2,3 Personen / WE	<u>389 - 496 Personen</u>
H.9.6 Öffentliche KFZ-Parkplätze im öffentlichen Straßenraum	<u>36 P</u>
H.9.7 Anzahl Pflegeplätze WA1 (schon realisiert)	<u>105 Personen</u>

H.10 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

H.10.1

Allgemeines

Das Baugesetzbuch (§1a BauGB) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Nach der gesetzlichen Definition in Art. 6 BayNatSchG sind Eingriffe solche Veränderungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem verringerten Eingriff in die Natur und Landschaft erreicht werden kann. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Das Baugebiet am Bahnhof Dachau Stadt West (Bebauungsplan Nr. 134/05 der Stadt Dachau) hat eine Gesamtfläche von 3,47 ha. Das innerstädtische Gebiet ist ein Mischgebiet mit gewerblicher Nutzung, die auf Grund des Gleisanschlusses an die Bahnlinie Altomünster entstand. Eingeschlossen von Flächen mit sehr unterschiedlicher Ausprägung, zum Teil mit hohem Versiegelungsgrad, liegt eine öffentliche Grünfläche.

Aufgrund der kleinteiligen Gestalt der vorhandenen bebauten Flächen wurde nach Abstimmung mit dem Landratsamt Dachau eine andere, vereinfachte Vorgehensweise zur Anwendung der Eingriffsregelung und zur Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzbedarfes gewählt, als die des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Bewertung der Eingriffssituation im Bestand und des durch die Neuplanung maximal zu erwartenden Eingriffs wird mittels der Berechnung der versiegelten Flächen und der Grünflächen vorgenommen.

Im Nachfolgenden wird gezeigt, dass kein Bedarf an zusätzlichen Ausgleichsflächen vorliegt.

H.10.2

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsreduzierung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch planerische Maßnahmen gering gehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden soweit als möglich reduziert. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt und Sicherung einzelner vorhandener Bäume und Gehölzbestände in Teilbereichen, z.B. Baumbestand an der Etzenhausener Straße,
- Erhalt und Vergrößerung der vorhandenen öffentlichen Grünfläche (Spielplatz an der Etzenhausener Straße)
- Neue öffentlichen Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung:
Ein Grünzug entlang der Bahnlinie durchzieht das Baugebiet in gesamter Länge und schafft eine Biotopvernetzung zur Landschaft.
Nördlich der Etzenhausener Straße sollen die Flächen als naturnahe Grünflächen, mit Magerstandorten auf kiesigem Untergrund mit Verwendung standorttypischer Gehölzarten ausgebildet werden.
- Öffentliche Grünfläche innerhalb des Wohnquartiers zur Durchgrünung des Gebietes.
- Dachbegrünung auf Flachdächern als zusätzliches Lebensraumangebot
- Private, nicht bebaute Freiflächen werden begrünt.

Schutzgut Wasser und Boden

- Versickerung des Regenwassers im Gebiet
- Anlage von Dachbegrünungen auf Flachdächern zum Regenrückhalt
- Versiegelte Flächen werden reduziert

- Oberboden ist sorgfältig abzutragen und in Mieten zu lagern.

Schutzgut Klima und Luft

- Möglichkeit des Frischluftaustausches über die benachbarte öffentliche Grünfläche Waldfriedhof und zum Weblinger Tal durch vorwiegend Ost-West gerichtete Baukörper.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Ausbau der Grünzäsur zwischen Ortsteilen
- Einbindung des Baugebietes durch Anpassen der Nutzung an den geplanten öffentlichen Grünzug in der Weiterführung zum MD-Gelände.

Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung)

- Neuanlage einer öffentlichen Grünfläche im Wohnanger mit Spielplatz, sowie eines Quartierplatzes als Aufenthaltsräume im Freien
- Neue Grünflächen für die Naherholung
- Ausbildung eines feinmaschigen Netzes an Wege- und Grünverbindungen.
- Maßnahmen zum baulichen Schallschutz
- Lärmindernde Stellung der Baukörper

H.10.3

Flächenbilanz

In den Berechnungen der Eingriff-Ausgleich-Ermittlung sind alle Flächen des Planungsgebiets enthalten, da alle Bereiche einer Veränderung unterworfen werden. Die Flächen der Etzenhausener Straße werden in ihrem Baumstreifen verändert, sie sind in der Berechnung des Eingriffs enthalten, ebenso die neu zu gestaltenden Flächen des vorhandenen öffentlichen Spielplatzes.

Für die Ermittlung der Eingriffsschwere werden die versiegelten Flächen und die Vegetationsflächen von Bestand und Neuplanung gegenübergestellt. Die Ermittlung der Bestandsflächen, insbesondere der Vegetationsflächen erfolgte durch Begehungen im Sommer 2008. Zwischenzeitlich wurden die Flächen verändert, speziell durch den Gebäudeabbruch und die Beseitigung von Altlasten. Dieser temporäre Zwischenzustand wird im Vergleich nicht berücksichtigt.

Bestand

Geltungsbereich	34.670 qm	
Eingriffsbereich	34.670 qm	
überbaute Flächen		9.645 qm
versiegelte Flächen		<u>13.764 qm</u>
bebaute und versiegelte Flächen		23.409 qm
= Anteil vom Eingriffsbereich	68%	
Freiflächen , Grünflächen		11.261 qm
= Anteil vom Eingriffsbereich	32%	

Für die Flächen der Neuplanung wird für Baufläche vereinfacht die Summe des Nettowohnbauland herangezogen, die gem. §19 Abs.4 BauNVO auch Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen wie Gartenhäuser einschließt. Für die versiegelten Flächen

der Neuplanung - Verkehrsflächen - wird mit dem negativsten Fall, d.h. mit der höchst möglichen Versiegelung gerechnet.

Neuplanung

Geltungsbereich	34.670 qm	
Eingriffsbereich	34.670 qm	
über- bzw. unterbaute Fläche		15.233 qm
versiegelte Verkehrsflächen		5.170 qm
bebaute und versiegelte Flächen		<u>20.403 qm</u>
= Anteil vom Eingriffsbereich	59 %	
Freiflächen , Grünflächen		14.877 qm
= Anteil vom Eingriffsbereich	41%	

Flächenvergleich Bestand - Planung

Grünflächen

Grünflächen Bestand	11.261 qm
Grünflächen Neuplanung	<u>14.267 qm</u>
Grünflächen Differenz	+3.006 qm

bebaute und versiegelte Flächen

bebaute und versiegelte Flächen Bestand	23.409 qm
bebaute und versiegelte Flächen Planung	<u>20.403 qm</u>
bebaute und versiegelte Flächen Differenz	- 4.323 qm

H.11.4 Fazit

Wie die Flächenbilanz zeigt, wird die Eingriffsfläche durch die Planung um 4.323 qm verringert. Diese Bilanz errechnet sich in der Annahme maximaler Versiegelung, welche aber durch die begleitenden Maßnahmen vermieden und reduziert wird.

Diese Art der Aufwertung, sowie die vorab genannten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsreduzierung werden als Ausgleich für den Eingriff in die vorhandenen Grünstrukturen, für die im Bestand vorhandenen zu entfernenden Einzelbäume und Gehölzstrukturen, bzw. für die private Grünfläche an der Etzenhausener Straße betrachtet.

Die Ausweisung von Ausgleichsflächen ist nicht notwendig.

I. BEGRÜNDUNG - UMWELTBERICHT

Verfasser:
GUNDA REUTER
DIPL.ING. LANDSCHAFTSARCHITEKTIN STADTPLANER
GRÖBENRIEDER STR. 12 85221 DACHAU
TEL. 08131/86536
gunda.reuter@marco.de



I.1. EINLEITUNG

Das Areal um den Bahnhof Dachau Stadt war im vorigen Jahrhundert ein Knotenpunkt für Gewerbeansiedlungen, insbesondere landwirtschaftliche Lagerbetriebe haben sich hier aufgrund des Gleisanschlusses etabliert. Diese Betriebe beabsichtigen nun sich zu verlagern, bzw. wurden bereits abgesiedelt. Für das frei werdende Gelände beschloss die Stadt Dachau zur Neuordnung einen Bebauungsplan aufzustellen. Als zukünftige Nutzung ist im Wesentlichen Wohnungsbau geplant.

Der Gesamtumfang des Bebauungsplans beträgt ca. 3,47 ha. Das Nettobauland beläuft sich auf ca. 1,90 ha, die neuen Flächen für öffentlichen Straßenraum betragen ca. 0,31 ha, die öffentlichen Grünflächen belaufen sich insgesamt auf ca. 1,05 ha.

Im Flächennutzungsplan vom Februar 2004 wurde das Gebiet als ein Mischgebiet dargestellt, mit Ausnahme einer privaten Grünfläche an der Etzenhausener Straße. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde jetzt ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes abgewickelt, in dem die Mischgebietsflächen in allgemeines Wohngebiet umgewandelt wurden, zusammen mit einem Grünzug entlang der Bahnlinie.

I.2. BESCHREIBUNG

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten des Stadtgebietes Dachau, zwischen dem alten Stadtkern von Dachau und dem ehemaligen Dorf Etzenhausen. Die historische Verbindung der zwei Ortsteile, die Etzenhausener Straße, durchquert das Gebiet. An dem Kreuzungspunkt der Straße mit der Bahnlinie nach Altomünster befindet sich der Bahnhof Dachau Stadt der S-Bahnlinie A.

Nordwestlich grenzt der Waldfriedhof an, westlich zur Altstadt befindet sich ein klein-strukturiertes Siedlungsgebiet an der Mittermayerstraße, südlich an der Freisinger Straße liegt die ca. 17 ha große Konversionsfläche der ehemaligen Papierfabrik MD.

Die in diesem Bericht verwendete Benennung der einzelnen Flächen beruht auf den Flurnummern lt. digitaler Flurkarte vom Stand 2005, weil auch die hier zitierten Gutachten und anderen Berichte noch auf dieser Einteilung der Flächen basieren. Inzwischen haben sich die Grundstückszuschnitte verändert und wurden neu durch nummeriert. Siehe Anlage 9a bis 9c.

I.2.1 Bestandsaufnahme Naturräumliche Gliederung, Geologie

Naturräumliche Gliederung

Das Bearbeitungsgebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes Dachau am Rand des tertiären Hügellandes zum Talraum der Amper. Die steile Hangkante des tertiären Hügellandes, wie z.B. der Altstadtberg, läuft in diesem östlichen Bereich sanft aus. Hier kommen die Talräume des Webelsbaches und der Amper zusammen und bilden eine flache Zwischenzone. Die Grenze zum tertiären Hügelland befindet sich dabei geologisch betrachtet am östlichen Rand des Waldfriedhofs, d.h. das Areal gehört lt. der Beschreibung des Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP Lkr. Dachau 2005) noch zur naturräumlichen Gliederung „Amperau“.

Geologie

Das Untersuchungsgebiet liegt am Rand des Naturraumes der Münchner Schotterebene im Übergang der quartären Schottermassen zu den tertiären Schichten, die hier nach Westen ansteigen bis zum Ausbiss des Tertiäruntergrunds im westlichen Hügelland, wie beispielsweise am Dachauer Schlossberg.

Die stark wasserdurchlässigen Schottermassen aus dem Quartär dünnen sich nach Norden aus. Durch die Neigung der Münchner Schotterebene nach Nordosten tritt das auf der wasserundurchlässigen Flinzschiefer stauende Grundwasser hier zutage.

Die Boden- und Untergrundverhältnisse im Planungsgebiet werden u.a. in folgenden Untersuchungen beschrieben:

- Am südlichen Rand des Planungsgebiets - an der Freisinger Straße - wurde für das Bauvorhaben „Tunnel Freisinger Straße“ Bestandsbohrungen vorgenommen. „geologischer-geotechnischer Bericht, umweltgeologische Untersuchung zur Machbarkeitsstudie Bahnübergang-Beseitigung Freisinger Straße des baugewissenschaftlichen Büros Bauer, München, Juli 2008“
- Für einen Teilbereich des ehemaligen BayWa-Geländes, entlang der Bahnverladerampe liegen „Orientierende Bodenuntersuchungen BayWa-Betrieb Freisinger Straße in Dachau Teilfläche Ostrand, bfm GmbH, Augsburg, Sept. 2008“ vor.
- Bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes wurden mittels Probebohrungen die „Stellungnahme zur Niederschlagwasserbeseitigung“ des Grundbaulabors München vom 06.08.2009 erarbeitet.

Die geologische Untersuchung von Bauer, 2008, beschreibt den Boden und Untergrund wie folgt: „unter einer 0,2 m bis 0,7 m mächtigen Mutterbodenschicht folgen von 0,4 m bis in etwa 1,5 m unter Geländeoberkante (GOK) Auffüllungen. Darunter folgen geringmächtige Niederterrassenschotter von 0,4 m unter GOK (falls keine Auffüllung vorhanden ist) bis in etwa 4 m unter GOK. Diese werden von Schluffen und Mergel der Molasse von halbfester bis fester Konsistenz unterlagert. Die Mächtigkeit dieser Schichten schwankt zwischen ca. 3,4 m und 6 m. Darunter folgen Fein- bis Mittelsand mit dichter Lagerung.“

Auch die Probebohrungen des Grundbaulabors München kommen zu einem ähnlichen Ergebnis, welches sich wie folgt zusammenfassen lässt: „Im Wesentlichen lagern im Bebauungsgebiet quartäre Kiese über den tertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse. Die Mächtigkeit der quartären Ablagerungen beträgt bis zu 5m. Neben den schluffig-sandigen Kiesen treten hier oberflächennah lokale Auffüllböden auf. Die tertiären Sedimente werden im Wesentlichen von sandigen Schluffen bzw. schluffigen Sanden aufgebaut. Die Zustandsformen der Schluffe wurde als halbfest bis fest beschrieben. Die Bohrbarkeit der Sande wurde als schwer eingestuft“ (Grundbaulabor München 2009). Das heißt, bei den bisherigen Probebohrungen, die sich über das gesamte Plangebiet verteilen, wurden keine tonigen, bzw. undurchlässigen Flinzschiefer berührt.

Die Grenze zum tertiären Hügelland wird in den Gutachten entlang der Höhenlinie 487,25 m ü. NN angegeben, die in Nord-Süd-Richtung auf Höhe der Prälat-Pfanzelt-Straße und weiter durch den Waldfriedhof verläuft.

Topographie

Das Gelände fällt von Westen nach Osten ab, im Westen im Bereich des Waldfriedhofs liegt es bei ca. 481 m ü.NN und im Osten befindet sich die Bahntrasse auf ca. 478.40 m ü.NN.

Eine Höhenkante von ca. 1.25 m befindet sich zwischen Grundstück Fl.-Nr. 698/2 und dem nördlich liegendem Flurstück Fl.-Nr. 679, und des weiteren zwischen Fl.Nr. 678/2 und 744.

I.2.2

Bestandsaufnahme - Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere, Pflanzen, Biotop)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine amtlich kartierten Biotop der Biotopkartierung Bayern, keine geschützten Nass- oder Trockenstandorte nach Art.13d BayNatSchG oder Fundorte der Artenschutzkartierung Bayern vor.

Ein Naturdenkmal - 1 Linde - befindet sich an der Etzenhausener Straße (Naturdenkmalliste der Stadt Dachau Objekt Nr. 30).

Weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes, wie FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile, sind für den Bereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen. (Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP, Lkr. Dachau, 2005) Die seit 16.09.2009 vorliegende - erneuert 09.10.2011 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der Büros Lichti, Dachau, gibt genaue Auskunft über die schutzwürdige Pflanzen- und Tierarten.

Flora

Vorhandene Gehölzbestände:

(Siehe auch Anlage 6 Baumbestand)

- öffentliche Grünfläche an der Etzenhausener Straße, Kinderspielplatz, Rasen mit Einzelbäumen, Linden, intensive Nutzung, ca. 1140 qm
- private Grünflächen an der Etzenhausener Straße, alter Baumbestand: 2 Apfelbäume, 2 Birken, 2 Kastanien, 2 Fichten Rasen mit extensiver Pflege, ca. 2540 qm;
- einzelne Gehölzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen: ausgewachsene Hecken mit Thuja, serbische Fichte, Hainbuche;
- Einzelbäume.

Seltene Pflanzenarten kommen im Gebiet nicht vor. „Pflanzenarten des Anhangs IV nach der FFH-Richtlinie wurden bei verschiedenen Geländebegehungen im Untersuchungsraum nicht gefunden. Sie können aufgrund deren speziellen Ansprüchen und des bekannten Verbreitungsgebiets auch ausgeschlossen werden.“ Lichti, 2009

Die Vegetationsstrukturen in dem Gebiet sind keine natürlichen Bestände, sie sind stark von der Nutzung der Grundstücksflächen beeinflusst. Die vorhandenen Gewerbeflächen sind zum größten Teil versiegelt.

Von gewissem ökologischem Wert sind die wenigen Ruderalstandorte auf mageren Kiesflächen. Die angrenzenden Schotterflächen des Gleiskörpers weisen z.T. artenreiche Saumbestände auf.

Bahnflächen können eine hohe Bedeutung für die Biotopvernetzung besitzen, sie ermöglichen mit ihren durchgehenden Geländestreifen den Austausch und die Wanderbeziehung einzelner Tier- und Pflanzenarten.

(Weber, R. 1961: Ruderalpflanzen und ihre Gesellschaften, Wittenberg ;

Sukopp, H. 1978: Die Veränderung von Flora und Vegetation durch den Menschen, Hamburg)

Fauna

Bei Begehungen im Sommer 2009 im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung saP wurden u.a. folgende Tierarten mit Gefährdungspotential beobachtet oder können vermutet werden:

Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii RL BY gefährdet RL D Gefährdung anzunehmen), oder Weißrandfledermaus (Pipistrellus kuhlii RL BY Daten defizitär)

Bei den Vogelarten wurde der Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) an den Bestandsgebäuden beobachtet, er wird dort brüten. Für den Haussperling (*Passer domesticus*) - RL D Art der Vorwarnliste – ist eine Brut möglich. Diese Tierarten haben ihre Quartiere in oder an alten Gebäuden. Jedoch kann für die Fledermäuse insgesamt zusammengefasst werden: „Das Vorhandensein von Wochenstuben kann aufgrund der insgesamt geringen Beobachtungen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.“ saP Lichti, 2009, 2011

Zusätzlich könnte aufgrund der vorhandenen Ausbildung des Habitats die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) vorkommen.

Schutzgut Boden

Die dort ursprünglich natürlich vorkommenden Böden wurden im Zuge der seit längerer Zeit bestehenden Nutzung als Gewerbegebiet stark verändert und sind in großen Teilen versiegelt. Die Böden haben somit bereits ihre natürliche Funktion verloren.

Die Bodenproben der orientierende Bodenuntersuchung des bfm GmbH, 2008 ergaben: „unter einer 0,2 bis 0,7 m starken humosen Schicht liegen stark sandige Kiese mit einem unterschiedlichen Anteil an Steinen oder Schluff. Die natürlichen Bodenmaterialien sind zu unterschiedlichem Anteil mit verschiedenem Auffüllmaterial vermischt.“

Altlasten

Im Planungsgebiet lagen, bzw. liegen bedingt durch die ehemalige Nutzung als Gewerbegebiet verschiedene Altlastenverdachtsflächen vor. Die Flächen sind oder waren im Altlastenkataster des Landkreises Dachau verzeichnet, wobei das zwingende Ziel darin besteht, die Flächen durch geeignete Sanierungsmaßnahmen altlastenfrei zu stellen.

Die Fläche Fl.Nr. 698/2, Gelände der ehemalige Molkerei Omira war bis 17.06.2010 im Altlastenkataster des Landratsamts Dachau verzeichnet. Sie wurde jedoch auf Grund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, d.h. mittels sorgfältigen Abbruchs der Gebäude und Bodenflächen, bzw. Entsorgung derselben altlastenfrei gestellt und mit Bescheid vom 17.06.2010 aus dem Kataster entlassen. Gutachten hierfür sind BMG 10.12.2008, Kottermair 09.09.2009.

Die Flurstücke des ehemaligen BayWa-Geländes, Fl. Nr. 734, 736, 744/2 (Fl. Nr. nach Stand 2011: 736,736/1, 744/2) waren im Altlastenkataster des Landkreis Dachau eingetragen und sind inzwischen mit Bescheid vom 12.01.2012 des Landratsamtes mit Abschluß der Sanierungsmaßnahmen aus dem Kataster entlassen. Eine Nutzungseinschränkung wurde für diese Flurgrundstücke nicht festgelegt.

Diese Flächen wurden den Boden betreffend ersterkundlich im Sept., bzw. Okt. 2008 untersucht (bfm GmbH, Augsburg, orientierende Bodenuntersuchung 22.09.2008; bfm GmbH, Augsburg, orientierende Bodenuntersuchung 17.10.2008). Hier wurden keine Beeinträchtigung für die Wirkungspfade Boden-Mensch sowie Boden-Grundwasser festgestellt.

Bei einer Untersuchung der Esser Consult, Beweissicherung Untergrund Gebäude wird für den Bereich der nördlichen Maschinenhalle (Düngemittelteil) durch die Einwaschung von Düngersalzen „eine Grundwassergefährdung bzw. bereits vorliegende -verunreinigung postuliert.“ (Esser Consult, Jan. 2010) „Im Bereich ehemaliger Düngemittelflächen liegen lokale Untergrundbelastungen durch Düngemittel vor, die zu lokalen, erheblichen Grundwasserbelastungen geführt haben (Esser Consult, Juni 2010, orient. Untersuchung Boden – Grundwasser). In der Stellungnahme der Wasserwirtschaftsamtes München vom 07.10.2010 wird festgestellt: „Das Grundwasser ist infolge des Eintrags von Düngemittelsalzen in seiner Beschaffenheit erheblich verändert. Zur Beobachtung der weiteren Entwicklung halten wir ein Grundwassermonitoring an den Grundwassermessstellen ... für notwendig“ Des weiteren wurde verfügt, dass der Aushub dieser Flächen, sowie die Ableitung von Wässern der Bauwasserhaltung besondere

Prüfsorgfalt und behördlicher Genehmigung bedürfe und Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser an den kontaminierten Stellen nicht zulässig sei.

Durch eine partielle Entsorgung der Böden wurde der Schadstoffeintrag reduziert, des Weiteren ist der Schadstoffeintrag mittlerweile abgeschlossen.

Inzwischen wurde ein letztes 3. Grundwassermonitoring durchgeführt, mit dem Ergebnis, „dass der Salzaustrag aus dem ehem. BayWa-Grundstück deutlich verarmt.“ (Esser Consult, Aug 2011 3. Bericht Grundwassermonitoring).

Im Schreiben vom 06.10.2011 bestätigt das Wasserwirtschaftsamt München diese Einschätzung und verzichtet aus seiner Sicht auf eine Weiterführung der Grundwasseruntersuchungen. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser sind nach dem jetzigen Stand und bei einem weiteren sachgemäßem Umgang mit den Böden der Flächen keine weiteren erheblichen Belastungen anzunehmen, dementsprechend wurde nun mit Bescheid vom 12.01.2012 die Flächen aus dem Altlastkataster entlassen.

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch, sowie Boden-Pflanze weisen die Böden der Flächen keine Schadstoffgehalte auf, die zu einer Nutzungseinschränkung Veranlassung bieten könnten. (Esser Consult, Sept. 2010) Hierzu liegen auch Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg vom 15.10.2010 sowie Gesundheitsamt Dachau vom 13.10.2010 vor.

Eine südliche Teilfläche von Fl.Nr. 744/2 (Stand 2005), das Flurgrundstück mit der heutigen Flurnummer 744/4 (Stand 2011) zwischen ehemaligen Bahnhofsgebäude und dem heutigen Altenpflegeheim ist bezüglich des Wirkungspfades Boden-Pflanze noch nicht abschließend bodenkundlich untersucht. Hier wurde auch kein Bodenaustausch vorgenommen.

Vorsorglich wurde eine Nutzungsbeschränkung festgesetzt: „das Grundstück kann nicht gärtnerisch (Nutzgarten) genutzt werden.“ Es wurden keine Überwachungs- und Kontrollmaßnahmen festgesetzt. Bescheid des Landratsamtes Dachau vom 12.01.2012, Kataster Nr. 17400791.

Für die geplante Nutzung der Fläche als öffentliche Grünfläche ergeben sich hier keine wesentlichen Einschränkungen. Es wurde darauf geachtet, dass hier keine Nutzpflanzen, d.h. Bäume und Sträucher mit eßbaren Pflanzenteilen zur Verwendung kommen.

Eine Teilfläche von Fl.Nr. 744, städtisches Grundstück, Lagerplatz, wurde bodenkundlich untersucht und bzgl. des Wirkungspfades Boden-Grundwasser als unbedenklich begutachtet. EFUTEK Dez. 2010

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Schutzgut Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Mühlbach, der im Süden nahe an dem Gebiet vorbeifließt. Der Mühlbach ist ein künstlicher Bach, der von der Amper abgeleitet wird. Er verläuft parallel zur Amper und mündet östlich nach der ehemaligen Papierfabrik wieder in diese. Im Norden verläuft der Weblinger Bach.

Schutzgut Grundwasser

Die bereits genannten Baugrunduntersuchungen ergaben für den südlichen Rand des Baugebiets bei der Ermittlung der konkreten Grundwasserverhältnisse vor Ort folgende Angaben:

„Eine Korrespondenz des Grundwasserspiegels mit dem Amperspiegel ist anzunehmen, mit Uferinfiltrationen zumindest bei hohem Amperspiegel bei den vorliegenden relativ gut durchlässigen Quartär-Kiessanden als Grundwasserleiter. Dagegen steht der Mühlbach

vermutlich infolge Sohlenabdichtung ohne Korrespondenz mit dem Grundwasserspiegel.“
(Bauer, 2008)

Die Grundwasserdaten

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Bereich der Freisinger Straße ca. 2,0 m - 2,5 m unter der Geländeoberkante, bei der Messung am 15.07.2008 lag der Grundwasserstand bei 477,1 m ü. NN. Dieser Wasserstand liegt zwischen Mittelwasser und Hochwasser.

Jahreszeitlich bedingt und nach längeren Regenfällen kann der Grundwasserstand stark schwanken. Bei starken Hochwasserereignissen kann das Grundwasser kurzzeitig bis 1,5 m unter Flur ansteigen. Bauer, 2008

Für den Bereich Fl.Nr. 698/2 liegt vom Febr. 2012 eine Grundwasserkote für den mittleren Grundwasserstand von 476,6 m ü. NN vor.

Die Grundwasserfließrichtung im quartären Grundwasserkörper verläuft in der Schotterebene generell von Süden nach Norden. Da sich das Baugebiet jedoch am Übergang von den quartären Schottern zum im Westen gelegenen tertiären Hügelland befindet, ist eine Beeinflussung des Grundwasserstromes und seiner Fließrichtung durch letzteres nicht auszuschließen. So ist eine Grundwasserfließrichtung von Südwesten nach Nordosten zu erwarten.

Durch den relativ geringen Flurabstand und die hohe Durchlässigkeit der anstehenden Böden ist ein hohes potentiell Eintragsrisiko von Schadstoffen in das Grundwasser vorhanden, da die geringmächtige Bodenschicht nur eine geringe Filterleistung erbringen kann.

Über die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes gibt die „Stellungnahme zur Niederschlagswasserbeseitigung“ des Grundbaulabors München vom 06.08.2009 Auskunft.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds wurde mit fünf über das Baugebiet verteilte Kleinbohrungen geprüft. Es ergab sich folgendes Resultat: „Die oberflächennahen Kies- und Sandböden sind aufgrund ihrer Wasserdurchlässigkeit zur Versickerung von Tag- und Niederschlagswasser nach DWA-A 138 geeignet.“ (Grundbaulabor 2009)

Der mittlere Durchlässigkeitsbeiwert ergab sich nach den Bohrlochabsinkversuchen mit $k_f = 1 \cdot 10^{-5}$ m/s. Versickerungsanlagen werden aufgrund des hohen maximalen Grundwasserstandes von -1,5 m in flächigen Versickerungsanlagen empfohlen.

Wasserschutzgebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Luft/Klima

Regionalklimatisch liegt der Landkreis Dachau im Übergangsbereich zwischen dem maritimen, feucht-gemäßigten und dem kontinentalen, winterfeucht-kalten Klima. Der kontinentale Charakter zeigt sich vor allem in der Niederschlagsverteilung: das Niederschlagsmaximum liegt im Hochsommer und das Minimum im Spätwinter. Der durchschnittliche jährliche Niederschlag liegt zwischen 750 und 849 mm (Periode 1961-1990) (Karten zur Wasserwirtschaft, LfW, München 1998), mit einer deutlichen Zunahme bis zu 950 mm an der Hangkante des tertiären Hügellands. Dabei können Gewitter mit Starkregen an mehr als 25 Tagen im Jahr auftreten (ABSP, 2005 Teil 1.1).

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei etwa 7-8 °C. Im Bereich des Dachauer Moores ist mit durchschnittlich 80 Nebeltagen im Jahr zu rechnen.

Hauptwindrichtung ist West bis Süd-West.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes Dachau im Übergang zu den Waldflächen des Waldfriedhofs und zu den Wiesen des Weblinger Tales, über denen Kalt- und Frischluft entsteht. Zwischen dem unbebauten Umland und den bebauten Siedlungsflächen erfolgt ein stetiger Luftaustausch zwischen erwärmter und verbrauchter Luft aus dem Stadtgebiet und der kühleren, sauerstoffreichen und potentiell saubereren Luft aus dem Umland.

Die alte Bebauung, insbesondere die Fabrikgebäude der Molkerei in Nord-Südausrichtung am Rand des Waldfriedhofs bildet einen Riegel für diesen Frischluftstrom.

Durch das leicht abfallende Relief kann der Frischluftstrom zu den tieferen Lagen fallen.

Die Freisinger Straße, Staatsstraße St. 2339, weist erhebliches Verkehrsaufkommen mit ca. 15.000 Fahrzeuge pro Tag auf und dürfte ein wesentlicher Emittent für Feinstaub sein.

Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt zwischen dem ehemaligen Dorf Etzenhausen und dem alten Stadtkern von Dachau, in einer Zwischenzone mit diversen gewerblichen Nutzungen an der Bahnlinie. Es ist eine Übergangszone zwischen Stadt und Dorf - heute zwischen Stadtzentrum und kleinteiligen Wohngebieten - eine Zwischenzone vom Landschaftsraum zum Stadtgebiet. Die offenen ruhigen Flächen bilden dabei einen Übergang, eine grüne Zäsur.

Das Gebiet ist geprägt von Bahnanlagen, Lagerhallen und technischen Versorgungseinrichtungen, und besitzt ein verblichenes industriellen Charme.

Die angrenzende großflächige Industrieansiedlung der Papierfabrik ist in ihrer Nutzung bereits aufgelöst.

Die Etzenhausener Straße mit ihren Baumreihen ist eine wichtige historische Wegeverbindung.

Schutzgut Mensch: Erholung

Ein Spielplatz in der öffentlichen Grünfläche mit ca. 1140 qm dient der Erholung.

Die Etzenhausener Straße ist eine wichtige fußläufige Verbindung der Ortsteile und darüber hinaus ein Spazierweg in die Landschaft. Der Waldfriedhof ist vom Baugebiet nur über den Eingang an der Prälat-Pfanzelt Straße zu erreichen.

Schutzgut Mensch: Lärmbelastung

Lärmquellen für das Baugebiet sind die Freisinger Straße, die Bahnlinie Dachau - Altomünster (S-Bahnlinie A), die Bahnlinie München-Ingolstadt und die Gaststätte im ehemaligen Bahnhofsgebäude.

Die Lärmbelastungen wurden im Rahmen des Bebauungsplans durch das Büro Steger und Partner, München, bewertet. (Büro Steger und Partner, München Bericht Nr. 3045/B1/hu).

Die Freisinger Straße, Staatsstraße St. 2339, weist erhebliches Verkehrsaufkommen mit ca. 15.000 Fahrzeugen pro Tag auf und gilt als wesentlicher Emittent.

Die Gaststätte im ehemaligen Bahnhofsgebäude ist besonders in der Nacht durch ihre Stellplätze ein Lärmemittent.

Die Bahnlinie weist auch Probleme bezüglich Erschütterung auf.

Es liegt ein Gutachten über Erschütterungs- und sekundär-luftschalltechnische Bahnimmissionen des Ingenieurbüros Dr.-Ing. Müller-Boruttau/imb-dynamik-Bericht vor Nr. B.333.79.1 vom 16.12.2008 vor.

Kultur- und Sachgüter

Konversionsflächen haben eine besondere Bedeutung innerhalb einer Stadt. Sie erzählen die Geschichte dieser Stadt.

Das ehemalige Bahnhofsgebäude und das BayWa -Lagerhaus erinnern an die frühere Bedeutung am Knotenpunkt der Bahnlinien und an die Bedeutung der Gleisanlagen. In der Nachkriegszeit anstanden die Molkerei und die großflächigen Lagerhäuser.

Das kleine Bahnhofsgebäude ist heute als Gaststätte genutzt und ist ortsbildprägend. Markant ragt daneben das BayWa-Lagerhaus hoch.

I.3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

I.3.1

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Durch die Bebauung des Gebiets ergeben sich voraussichtlich folgende Umweltauswirkungen:

Arten und Lebensräume (Tiere, Pflanzen, Biotope)

Es sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf Schutzgebiete oder wertvolle Biotopflächen zu befürchten.

Im einzelnen:

Flora

Das Naturdenkmal Linde an der Etzenhausener Straße bleibt unverändert erhalten.

Durch das geplante Bauvorhaben ergibt sich ein Verlust an Gehölzbeständen durch die Bebauung mit den Gebäuden und Tiefgaragen sowie die Herstellung von Straßen, Stellplätzen, Wegen und Plätzen.

1. *Gehölzreihe Thujen an der Grenze Fl.- Nr. 698/679*
2. *Feldahorn*
3. *Gehölzreihe mit serbischen Fichten*
4. *Gehölzreihe mit serbischen Fichten mit Douglasien
an der Prälat-Pfanzelt-Straße auf privaten Grund der Omira*
5. *Platane, Straßenbaum*
6. *Platane, Straßenbaum*
7. *Linde Straßenbaum*
8. *Linde am Spielplatz*

in der privaten Grünfläche an der Etzenhausner Straße, :

9. *2 Apfelbäume*
 10. *2 Birken*
 11. *2 Kastanien*
 12. *3 Fichten*
 13. *Platane Straßenbaum*
 14. *Platane Straßenbaum*
 15. *Hainbuchenhecke*
- Siehe Anlageplan Baumbestand*

Die zu entfernenden Gehölze sind zum Teil nicht standortgerecht, z.B. Thuja und serbische Fichte; sie entstanden aus überalterten Grundstückshecken. Manche der Bäume sind auch nicht mehr standsicher.

Der Verlust der Gehölze und der Gehölzstrukturen und der bestehenden privaten Grünfläche wird durch die Entwicklung neuer Flächen im Grünzug ausgeglichen. Diese dort entstehenden zusammenhängenden Grünstrukturen soll mit mindestens 25% Flächen naturnah ausgebildet werden und können so zur Biotopvernetzung beitragen. Die neu zu pflanzenden Gehölze sind aus dem Spektrum der „heimisch standortgerechten Pflanzen“ zu wählen.

Fauna

Für die Vogelarten lässt sich aussagen, dass durch die Beseitigung einiger Gehölze bei der bau- und anlagenbedingten Flächeninanspruchnahme tatsächliche und mögliche Lebensräume, bzw. Brutplätze direkt verloren gehen, außerdem ist von weiteren vorübergehenden Brutplatzverlusten im Nahbereich des Baubetriebs durch baubedingten Lärm und visuellen Effekten auszugehen. Die meisten Arten sind jedoch im Gebiet mit zahlreichen Brutpaaren vertreten, so dass sich die o.g. Verluste nicht signifikant auf die jeweiligen Erhaltungszustände der lokalen Population auswirken. Die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten bleibt daher im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Zusätzlich werden auch wieder umfangreiche Gehölzpflanzungen ausgeführt.

Zum Schutz der Tierwelt darf die Beseitigung des Gehölzbestands zur Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr erfolgen, bzw. es hat eine zeitnahe Bestandsaufnahme der Brutquartiere zu erfolgen.

Als Ersatz für die Quartiere an Gebäuden, die gegebenenfalls abgebrochen werden, wird festgesetzt, dass an neu zu erstellenden Gebäuden zeitnah Nistplätze geschaffen werden: für den Hausrotschwanz und für den Haussperling 4 artspezifische Nistkästen oder Niststeine

Für die potentiell vorhandene Zauneidechse werden in den neuen naturnahen Grünflächen neue trockene und magere Ersatzhabitats geschaffen.

Fledermäuse wurden an dem ehemaligen Speichergebäude BayWa beobachtet, es besteht dort mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Sommerquartier von Rauhaut- oder Weißbrandfledermäusen, jedoch keine Wochenstube.

Als Ersatz für das Fledermausquartiere wird festgesetzt, dass an neu zu erstellenden Gebäuden zeitnah Nistplätze geschaffen werden: mindestens 2 Spaltenquartiere gleicher Größenordnung und ähnlicher Ausprägung. Die Fledermausquartiere sind möglichst zeitnah zu erstellen und mit einem Fledermausexperten und den Naturschutzbehörden abzustimmen. Die Beseitigung des Quartiergebäudes zur Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Nutzungszeit erfolgen, d.h. voraussichtlich nur im Winterhalbjahr (Siehe Lichti, 2009, 2011).

Mittlere Auswirkung des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Boden

Ein hoher Anteil der Grundstücksflächen im Bestand - ein Flächenanteil von 69% - ist durch die vorhandene Bebauung und die Verkehrsflächen versiegelt.

Hier ist eine Verbesserung der Situation zu erwarten

Geringe Auswirkung auf das Schutzgut Boden – Versiegelung

Durch kontrollierte Sanierungsmaßnahmen der Böden ist langfristig eine Verbesserung zu erwarten.

Geringe Auswirkung auf das Schutzgut Boden – Altlasten

Oberflächengewässer

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Eingriff in den Grundwasserbereich

Infolge des zu erwartenden hohen Grundwasserstandes wird bei der geplanten Bebauung in das Grundwasser eingegriffen werden. Keller und Tiefgaragen werden im Grundwasser bzw. im Grundwasserschwankungsbereich zu liegen kommen. Eine gewisse Erhöhung des Grundwasserstandes im Bereich südwestlich der geplanten Wohnbebauung ist möglich. Es sind Beeinträchtigungen des Grundwasserstandes oder der Fließrichtung durch die Fundamentierung der Gebäude zu befürchten. Die Bearbeitung dieser Problematik ist in den nachfolgenden Bauantragsverfahren zu prüfen. Es ist es vorgesehen, die Gebäude in Teilbereichen über die heutige GOK anzuheben.

Hohe Auswirkung auf das Schutzgut Grundwasser

Eine Belastung des Grundwassers durch weiteren Schadstoffeintrag ist nicht zu erwarten. Durch den Wegfall der Gewerbenutzung ist die Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers verringert.

Wie es sich jedoch zeigte, bedeutete die Baufreimachung, d.h. das Bewegen wie Freilegen problematischer Schichten eine Gefahr für das Grundwasser. Bei den ehemals belasteten Flächen ist bei weiteren Baumaßnahmen eine verstärkte Sorgfalt und erhöhter Kontrollbedarf nötig.

Durch die Umnutzung der Flächen ist aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades - Reduzierung des Flächenteils auf maximal 55% - eine Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Außerdem ist durch die Festsetzung der Versickerung auf eigenen Grund und die dafür notwendigen Maßnahmen eine Erhöhung des Grundwassereintrags gegeben.

Mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser.

Luft/Klima

Das mehrgeschossige Produktionsgebäude der Molkerei, das quer zum Frischluftstrom vom Waldfriedhof stand, ist bereits abgerissen. Durch die Ausrichtung der neuen Bebauung in West-Ost, bzw. durch die Grünachse entlang der Bahn, kann die Frischluft bzw. Kaltluft von der Landschaft in die Stadt fließen.

Durch den hohen Anteil an Grünflächen im neuen Wohnquartier mildert sich der Effekt der innerstädtischen Aufheizung.

Durch die Gebäuderiegel entlang der Bahn bzw. Freisinger Straße werden die Feinstaubemissionen abgehalten.

Die neue Situation bedeutet eine Verbesserung.

Geringe Auswirkung auf das Schutzgut Klima-Luft.

Ortsbild/Landschaftsbild

Die historische Ortsverbindung Etzenhausener Straße ist die strukturgebende Achse des neuen Baugebiets; die Baukörper der Wohnbebauung reihen sich hier auf. Die viergeschossige Bebauung in offener Bauweise nimmt in ihrer Gliederung den Maßstab der Bebauung der Nachbarschaft auf. Zum Waldfriedhof folgt eine niedrige Teppichbebauung mit Atriumhäusern, die durch Abstand und relative Abgeschlossenheit den Friedhof nicht stören. Entlang der Freisinger Straße bzw. entlang der Bahnlinie ist eine geschlossene Bebauung mit lärmabschirmender Wirkung vorgesehen, auch als städtebauliches Pendant zu den großräumigen Bauten des MD-Geländes.

Die neue Bebauung nimmt die Strukturen der Umgebung auf und führt sie weiter.

Die neue Bebauung bewirkt eine wesentliche Veränderung des Ortsbildes.

Hohe Auswirkung auf das Schutzgut Ortsbild

Durch die Umnutzung vom Gewerbestandort zum Wohnquartier verändert das Gebiet seinen Charakter wesentlich. Das Bild einer Zwischenzone geht verloren, die Flächen bekommen im Inneren eine klare Zuordnung: Wohnquartier, Quartiersplatz, Wohnanger usw. Durch die Ausweisung großzügiger Grünflächen und speziell durch die Verwendung von naturnahen Vegetationsstrukturen wird versucht, einen Übergang zu schaffen von intensiver zu extensiver Nutzung, von Stadt und Natur.

Die neuen Grünflächen bilden eine Verknüpfung zum Landschaftsraum sowie einen vermittelnden Übergang zwischen den Ortsteilen.

Mittlere Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild

Erholung

Die neuen Grünflächen vergrößern das Angebot an Erholungsmöglichkeiten. Das Fuß- und Radwegenetz in dem Gebiet wird ausgeweitet und feinmaschig in umgebenden Strukturen eingefügt, z.B. neuer Wegeanschluss Waldfriedhof.

Mittlere Auswirkung auf das Schutzgut Mensch/Erholung

Lärmbelastung

Die Stellung der neuen Baukörper hat bezüglich der Lärmbelastung von der Freisinger Straße eine abschirmende Wirkung für das Bauviertel. Der Lärmeintrag wird sich verringern. An den Gebäuden selbst ist baulicher Schallschutz notwendig.

Das neue Wohngebiet wird durch den Ausbau von ca. 215 neuen Wohneinheiten, wie mit dem bereits erstellten Seniorenheim mit ca. 105 Pflegeplätzen, ein zusätzliches Verkehrsaufkommen produzieren. Für die Einmündung Etzenhausener Straße wurde in der Verkehrsuntersuchung des Büros INGEVOST beim Stand der Planung Dez. 2008 bei 329 WE ein Verkehrsaufkommen von 1400 Kfz-Fahrten pro Tag prognostiziert (Zwischenbericht zur Verkehrsuntersuchung im Kontext des Bauleitplanverfahrens Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 134/05 „Bahnhof Dachau Stadt“, Ingenieurbüro INGEVOST, Planegg, vom 15.12.2008).

Mittlere Auswirkung auf das Schutzgut Mensch/Lärmbelastung

Kultur- oder Sachgüter

Das ehemalige hohe Lagerhaus der BayWa soll erhalten werden, wird jedoch umgestaltet und verliert seine typische und ortsbildprägende Gestalt. Das alte Bahnhofsgebäude bleibt unverändert, dabei ist als langfristiges Ziel vorgesehen, die Gaststätte mit ihrer Nutzung in den Grünzug zu integrieren.

Mittlere Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

I.3.2.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde im Bebauungsplangebiet voraussichtlich weiterhin eine Mischfläche mit Gewerbenutzung bestehen. bzw. das Gelände würde bei Absiedlung der Gewerbebetriebe brachfallen oder mit neuer Bebauung als Einzelbauvorhaben ohne eine Möglichkeit einer Neuordnung bebaut werden.

I.3.3

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes durch die geplante neue Bebauung sind vielfältig. Jedoch sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zusätzlich zu erwarten. Bei der Neuplanung wird mittels unterschiedlicher Konzeptionen versucht, für die einzelnen Schutzgüter Verbesserungen der vorhandenen Situation herbeizuführen.

Die geplanten Maßnahmen zur Verbesserung der einzelnen Aspekte des Umweltschutzes sind bereits unter dem Punkt I.12.2.2.1 "Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung" beschrieben worden, um ihre Auswirkungen zusammen mit den Eingriffen zu beurteilen zu können.

Zusammenfassung der Maßnahmen lt. der Eingriffsregelung

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt und Sicherung einzelner vorhandener Bäume und Gehölzbestände in Teilbereichen, z.B. Baumbestand an der Etzenhausener Straße;
- Erhalt und Vergrößerung der vorhandenen öffentlichen Grünfläche (Spielplatz an der Etzenhausener Straße);
- Neue öffentlichen Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung: ein Grünzug entlang der Bahnlinie durchzieht das Baugebiet in gesamter Länge und schafft eine Biotopvernetzung zur Landschaft. Nördlich der Etzenhausener Straße sollen die Flächen als naturnahe Grünflächen ausgebildet werden, mit Magerstandorten auf kiesigem Untergrund mit Verwendung standorttypischer Gehölzarten.
- Ersatzquartiere für bedrohte Tierarten
- Öffentliche Grünfläche innerhalb des Wohnquartiers zur Durchgrünung des Gebietes;
- Dachbegrünung auf Flachdächern als zusätzliches Lebensraumangebot;
- Private, nicht bebaute Freiflächen werden begrünt.

Schutzgut Wasser und Boden

- Versickerung des Regenwassers im Gebiet;
- Anlage von Dachbegrünungen auf Flachdächern zu Regenrückhalt;
- Versiegelte Flächen werden reduziert;
- Oberboden ist sorgfältig abzutragen und in Mieten zu lagern.

Schutzgut Klima und Luft

- Möglichkeit des Frischluftaustausches über die benachbarte öffentlichen Grünfläche Waldfriedhof und zum Weblinger Tal durch vorwiegend Ost-West gerichtete Baukörper.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Ausbau der Grünzäsur zwischen den Ortsteilen;
- Anpassung des Baugebietes an das Ortsbild
- Einbindung des Baugebietes durch Anpassen der Nutzung an den geplanten öffentlichen Grünzug in der Weiterführung zum MD-Gelände.

Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung)

- Neuanlage einer öffentlichen Grünfläche im Wohnanger mit Spielplatz sowie eines Quartierplatzes als Aufenthaltsräume im Freien;
- Neue Grünflächen für die Naherholung;
- Ausbildung eines feinmaschigen Netzes an Wege- und Grünverbindungen;
- Maßnahmen zum baulichen Schallschutz;
- Lärmindernde Stellung der Baukörper.

I.3.4

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Regionalplan der Region München ist das Planungsgebiet als Bereich gekennzeichnet, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, gemäß Ziel B II2.3. Es liegt zusätzlich in der „Entwicklungsumachse von besonderer Bedeutung“, die von Dachau entlang der Bahn in den nördlichen Landkreis führt (Regionalplan Hrsg. Regierung von Oberbayern, Stand 1998).

Eine dichte Bebauung an Verkehrsknotenpunkten, d.h. an den S-Bahnhaltepunkten, entspricht dem Ziel des Regionalplans und ist auch im Sinne von nachhaltiger Stadtentwicklung. Gezielte Verdichtung schafft anderorts Freiräume, die für alle Nutzer dienlich sein können.

Da angrenzend an das Bebauungsgebiet bereits Wohnbauflächen vorhanden sind, handelt es sich bei der geplanten Bebauung um eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten wurden daher nicht untersucht.

I.4

ZUSÄTZLICHE ANGABEN

I.4.1

Methodik

Für die Umweltprüfung wurden neben einer Bestandsaufnahme im Gelände eine Auswertung und Zusammenfassung des vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, lt. den angeführten Quellenangaben.

I.4.2

Überwachung - Monitoring

Folgende Überwachungsmaßnahmen sind von der Stadt Dachau im Rahmen ihrer Sorgfaltspflicht gemäß §4c BauGB vorgesehen, um unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu ermitteln:

- Überwachung der Einhaltung aller umweltrelevanten Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 134/05 „Bahnhof Dachau Stadt-West“
- Erstellung, Pflege und Erhaltung der städteigenen Flächen nach den umweltrelevanten Vorgaben des Bebauungsplanes.

I.4.3

Zusammenfassung

Die Umwandlung der Konversionsflächen am Bahnhof Dachau Stadt bietet die Möglichkeit bestehende negative Eingriffe in den Landschaftshaushalt auszugleichen. Durch die Schaffung eines durchgehenden Grünzuges wie durch eine Öffnung zum Landschaftsraum kann eine Verbesserung der Grünraumversorgung des Stadtgebiets erreicht werden. Gleichzeitig ist eine städtebauliche Verdichtung an dem Nahverkehrshaltepunkt erwünscht.

Quellenunterlagen

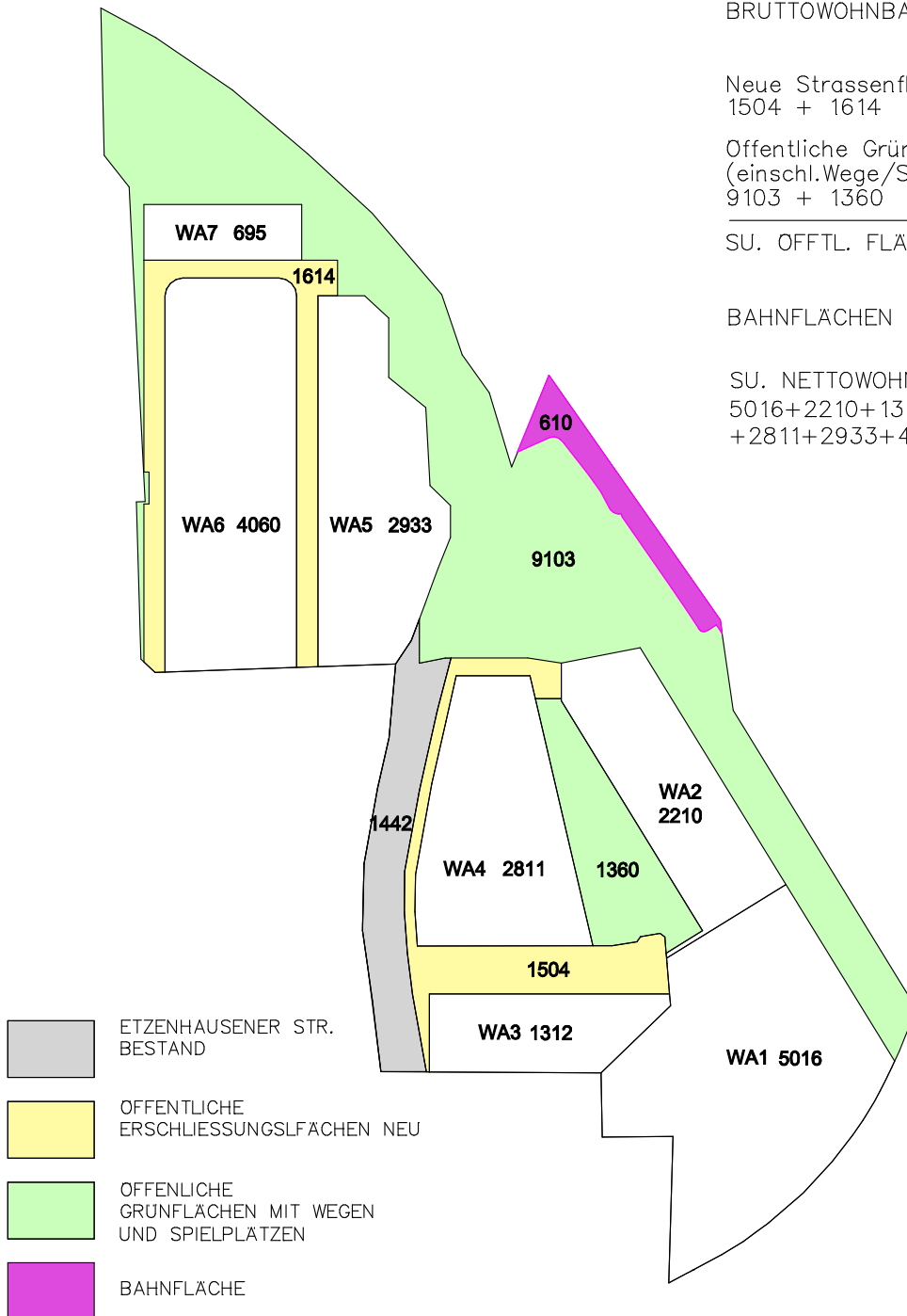
- baugelogisches Büro Bauer GmbH, München, 2008:
geologischer-geotechnischer Bericht; umweltgeologische Untersuchung zur
Machbarkeitsstudie Bahnübergang-Beseitigung Freisinger Straße
- Bayerisches geologisches Landesamt München. BGLA (Hrsg.), 1996:
Geologische Karte von Bayern, 1:500.000,
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2005:
ABSP Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Dachau,
- Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft, 1998:
Karten zur Wasserwirtschaft des Mittlerer Jahresniederschlag in Bayern, Mittlerer
Jahresabfluß in Bayern, Mittlere Jahresverdunstung in Bayern
- bfm GmbH, Augsburg, Sept. 2008:
Orientierende Bodenuntersuchungen BayWa-Betrieb Freisinger Straße in Dachau
Teilfläche Ostrand
- bfm GmbH, Augsburg, 17.10. 2008:
Orientierende Bodenuntersuchungen BayWa-Betrieb Freisinger Straße in Dachau
Teilfläche Westhälfte Ersterkundung Boden
- BMG Blasy + Mader GmbH, Eching am Ammersee, 10.12.2008
Gutachten Ehemaliges Milchwerk Dachau
- EFUTECH GmbH, Deutldorf, 23.12.2010
Gutachten zur Orientierenden Altlastenerkundung , Teilfläche Flurstück 744 in
Dachau
- Esser Consult, München, Jan. 2010
Aktennotiz, Beweissicherung Untergrund unter Flachdachanbau, Lagerhalle,
Zellenspeicher und Maschinenhalle
- Esser Consult, München, Juni 2010
BayWa-Gelände, Orientierende Untersuchung + Beweissicherung „Wirkungspfade
Boden-Grundwasser“, Projekt-Nr. 10-7079
- Esser Consult, München, Sept. 2010
BayWa-Gelände, Untersuchung der Wirkungspfade „Boden-Mensch“ u. „Boden-
Pflanze“ Projekt-Nr. 10-7079
- Esser Consult, München, Aug. 2011-11-01
Grundwassermonitoring 3. Bericht Projekt Nr. 11-7079
- Ingenieurbüro INGEVOST, Planegg, 15.12.2008
Zwischenbericht zur Verkehrsuntersuchung im Kontext des Bauleitplanverfahrens
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 134/05 „Bahnhof Dachau Stadt
- Grundbaulabor, München, 6.8.2009
Stellungnahme zur Niederschlagswasserbeseitigung
- Kottermair, Andreas, Altomünster, 09.09.2009
Gutachten zur ergänzenden Altlastenuntersuchung für die Geländefreimachung
ehem. Betriebsstandort Milchwerke Dachau

- Lichti, Hartmut, Dachau, 16.09.2009:
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für Bebauungsplan Nr. B-134/05
Bereich Bahnhof Dachau Stadt West
- Lichti, Hartmut, Dachau, 09.10.2011:
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für Bebauungsplan Nr. B-134/05
Bereich Bahnhof Dachau Stadt West
- Müller-Boruttau, Dr.-Ing / imb-dynamik Ingenieurbüros, 16.12.2008:
Gutachten Erschütterungs- und sekundär-luftschalltechnische Bahnimmissionen.
Bericht vor Nr. B.333.79.1.
- Regierung von Oberbayern, Hrsg, 1998:
Regionalplan der Region München
- Steger und Partner, München, 18.12.2008
Prognose der einwirkenden Verkehrsgerauschemissionen sowie Beurteilung
möglicher gewerblicher Geräuschemissionen und -immissionen,
Bericht Nr. 3045/B1/hu,
- Sukopp, H., Hamburg, 1978:
Die Veränderung von Flora und Vegetation durch den Menschen
- Weber, R., Wittenberg, 1961:
Ruderalpflanzen und ihre Gesellschaften

FLÄCHENBILANZ :

FLÄCHENANGABEN GRUNDET
UND OHNE GEWAHR !

Ges.FL. Geltungsbereich	34 670 qm
abzügl.Etzenh.Str.Bestand	1 442 qm
BRUTTOWOHNBAULAND	33 228 qm =100%
Neue Strassenflächen 1504 + 1614	3 118 qm =9.39%
Öffentliche Grünflächen (einschl.Wege/Spielplätze) 9103 + 1360	10 463 qm =31.49%
SU. OFFTL. FLÄCHEN	13 581 qm =40.87%
BAHNFLÄCHEN	610 qm = 1.84%
SU. NETTOWOHNBAULAND 5016+2210+1312 +2811+2933+4060+695	19 037 qm =57.29%



I. BEGRÜNDUNG / ANLAGE 1

GROSSE KREISSTADT DACHAU, KONRAD-ADENAUER-STR. 2 - 6
TELEFON 08131 / 75-160

**BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 134/05 BAHNHOF DACHAU STADT WEST
ÖFFENTLICHE FLÄCHEN**



PLANUNGSSTAND:
20.03.2012

M. 1:2000

0 25 50 75 100 125 150m

ENTWURFSVERFASSEN:
EMIL KATH REGIERUNGSBAUMEISTER DIPL.ING. ARCHITEKT BRUCKER STR.77 85221 DACHAU emil.kath@gmx.de TEL:08131/72013
GUNDA REUTER DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKTIN GROBENRIEDER STR.12 85221 DACHAU gunda.reuter@marco.de TEL:08131/86536



ZUSAMMENSTELLUNG:

FLÄCHENANGABEN OHNE GEWAHR !

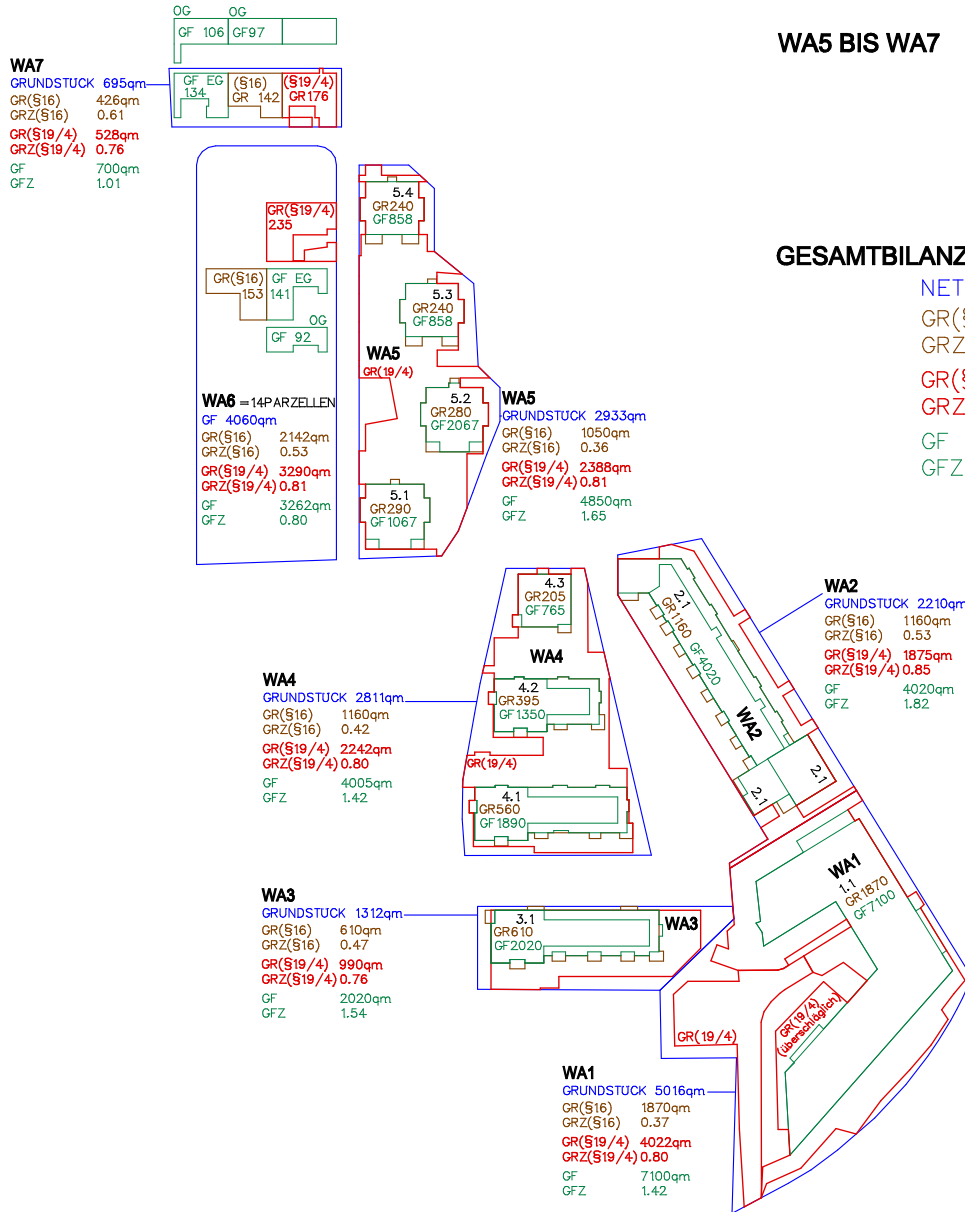
ALTENHEIM WA1	GRUNDSTÜCK 5016qm
	GR(§16 BauNVO) 1870qm
	GRZ(§16 BauNVO) 0.37
	GR(§19/4 BauNVO) 4022qm
	GRZ(§19/4) 0.80
	GF 7100qm
	GFZ 1.42

WA2 BIS WA4	GRUNDSTÜCK 6333qm
	GR(§16 BauNVO) 2930qm
	GRZ(§16 BauNVO) 0.46
	GR(§19/4 BauNVO) 5107qm
	GRZ(§19/4) 0.81
	GF 10045qm
	GFZ 1.59

WA5 BIS WA7	GRUNDSTÜCK 7688qm
	GR(§16 BauNVO) 3618qm
	GRZ(§16 BauNVO) 0.47
	GR(§19/4 BauNVO) 6206qm
	GRZ(§19/4) 0.81
	GF 8812qm
	GFZ 1.15

GESAMTBILANZ WA1 BIS WA7

NETTOWOHNBAULAND	19037qm
GR(§16 BauNVO)	8418qm
GRZ(§16 BauNVO)	0.44
GR(§19/4 BauNVO)	15335qm
GRZ(§19/4)	0.81
GF	22877qm
GFZ	1.20



H. BEGRÜNDUNG / ANLAGE 2a

GROSSE KREISSTADT DACHAU, KONRAD-ADENAUER-STR. 2 - 6
TELEFON 08131 / 75-160

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 134/05 BAHNHOF DACHAU STADT WEST

NETTOWOHNBAULAND
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

M. 1:2000

0 25 50 75 100 125 150m

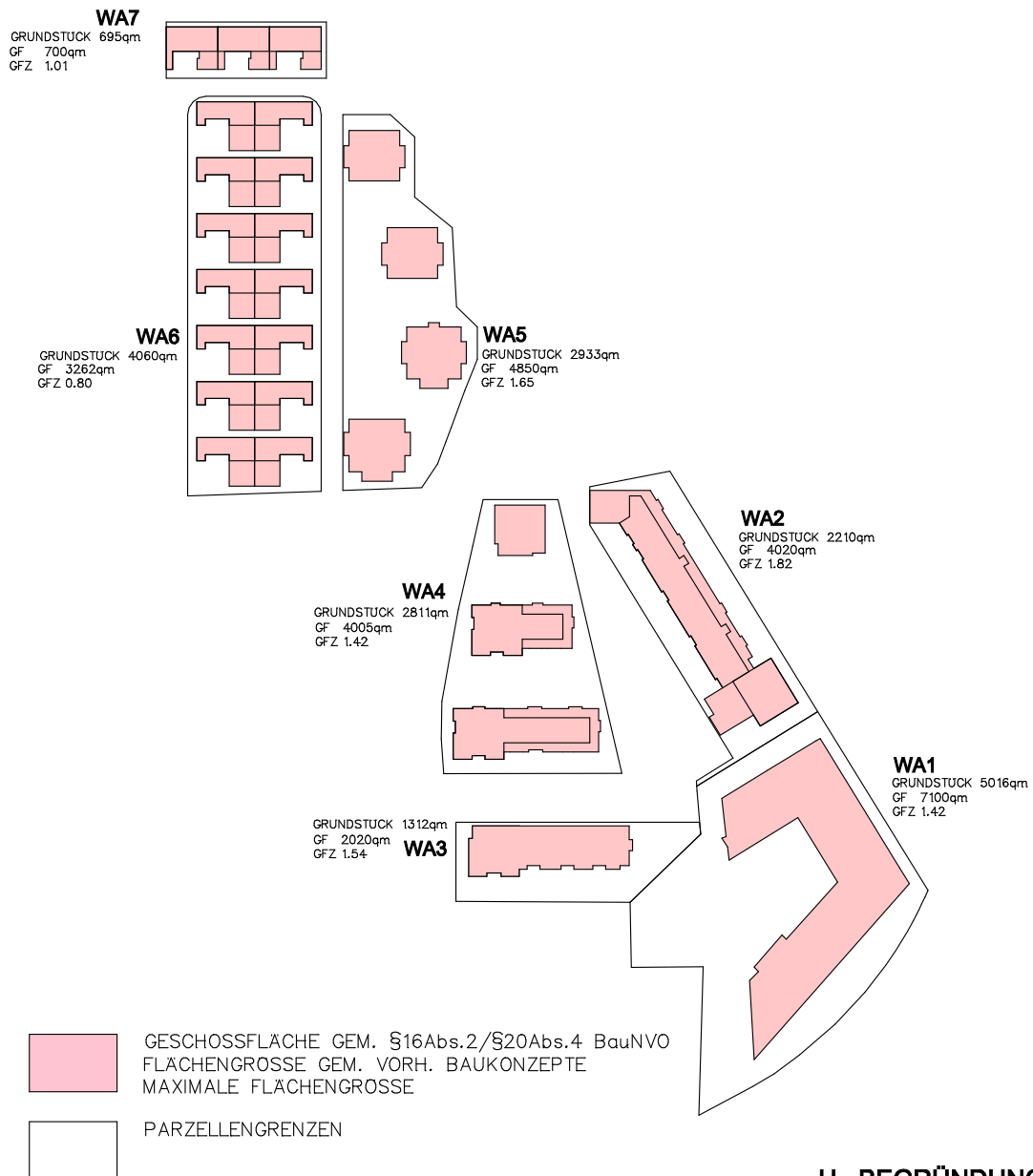
ENTWURFSVERFASSER:

EMIL KATH REGIERUNGSBAUMEISTER DIPL.ING. ARCHITEKT BRÜCKER STR.77 85221 DACHAU emil.kath@gmx.de TEL:08131/72013
GUNDA REUTER DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKTIN GROBENRIEDER STR.12 85221 DACHAU gunda.reuter@marco.de TEL:08131/86536



PLANUNGSSTAND:
20.03.2012





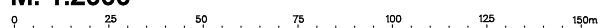
H. BEGRÜNDUNG / ANLAGE 2b

GROSSE KREISSTADT DACHAU, KONRAD-ADENAUER-STR. 2 - 6
 TELEFON 08131 / 75-160

**BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN
 NR. 134/05 BAHNHOF DACHAU STADT WEST**

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 GESCHOSSFLÄCHEN (§16/2 u. §20/4 BauNVO)**

M. 1:2000



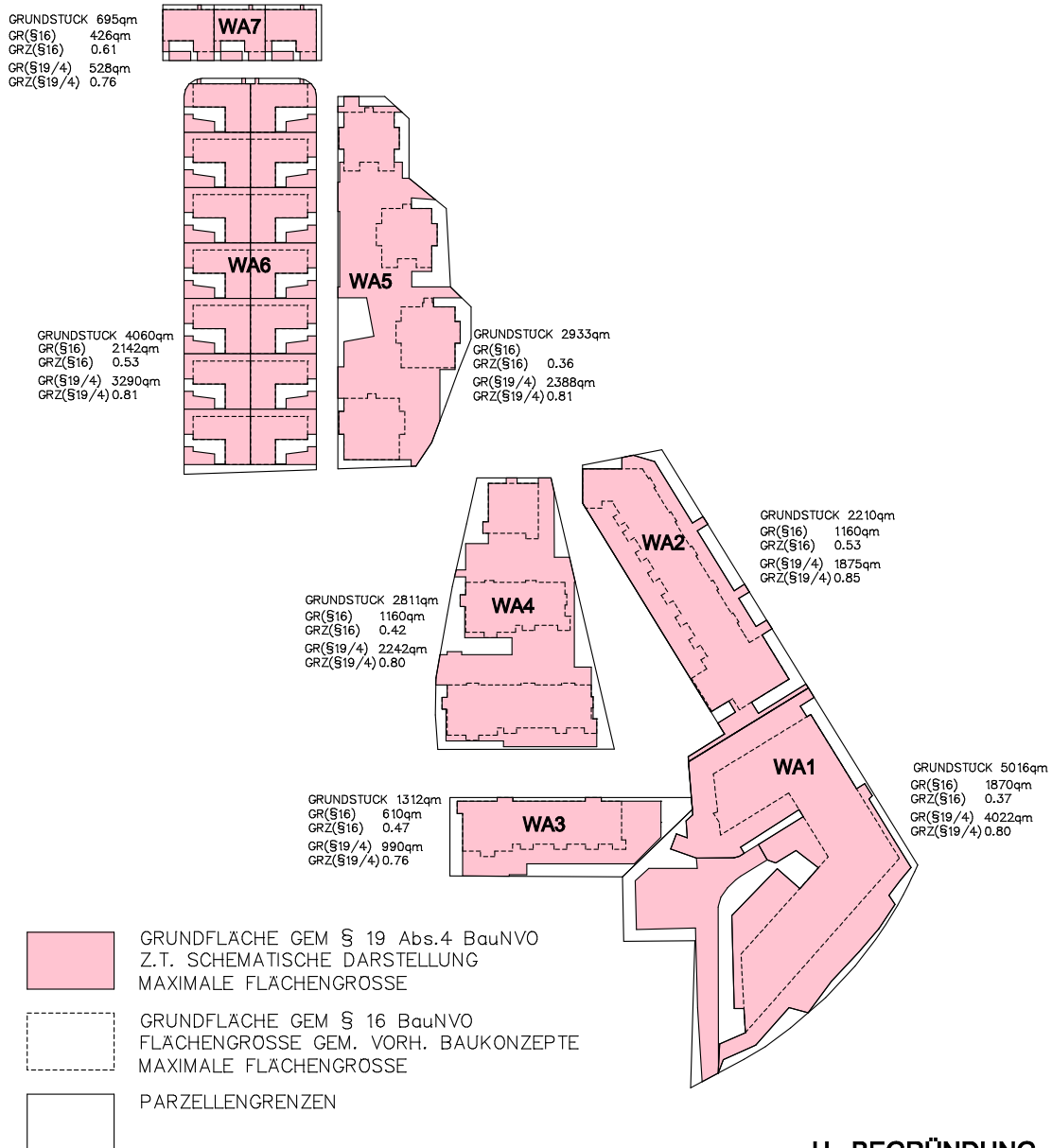
ENTWURFSVERFASSER:

EMIL KATH REGIERUNGSBAUMEISTER DIPL.-ING. ARCHITEKT BRUCKER STR.77 85221 DACHAU emil.kath@gmx.de TEL:08131/72013
 GUNDA REUTER DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKTIN GROBENRIEDER STR.12 85221 DACHAU gunda.reuter@marco.de TEL:08131/86536



PLANUNGSSTAND:
20.03.2012





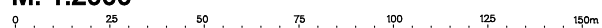
H. BEGRÜNDUNG / ANLAGE 2c

GROSSE KREISSTADT DACHAU, KONRAD-ADENAUER-STR. 2 - 6
 TELEFON 08131 / 75-160

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 134/05 BAHNHOF DACHAU STADT WEST

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 GRUNDFLÄCHEN GEM. § 16 u. 19 Abs.4 BauNVO

M. 1:2000



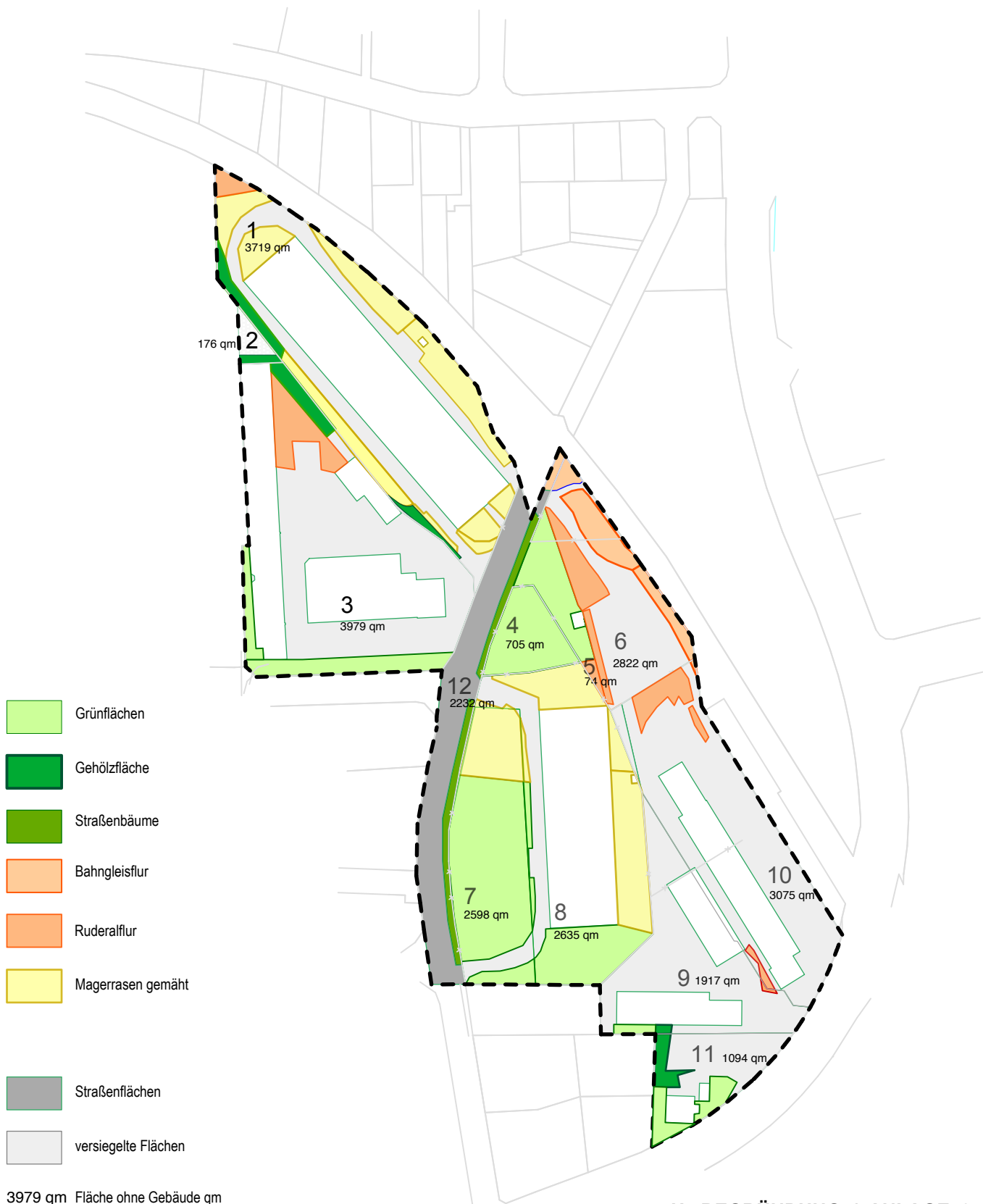
ENTWURFSVERFASSER:

EMIL KATH REGIERUNGSBAUMEISTER DIPL.-ING. ARCHITEKT BRÜCKER STR.77 85221 DACHAU emil.kath@gmx.de TEL: 08131/72013
 GUNDA REUTER DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKTIN GROBENRIEDER STR.12 85221 DACHAU gunda.reuter@marco.de TEL: 08131/86536



PLANUNGSSTAND:
 20.03.2012



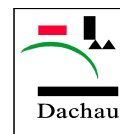


3979 qm Fläche ohne Gebäude qm

H. BEGRÜNDUNG / ANLAGE 3a

GROSSE KREISSTADT DACHAU, KONRAD-ADENAUER-STR. 2 - 6
 TELEFON 08131 / 75-160

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 134/05 BAHNHOF DACHAU STADT WEST
EINGRIFFSREGELUNG FLÄCHEN BESTAND vom 08.2008



PLANUNGSSTAND:
20.03.2012



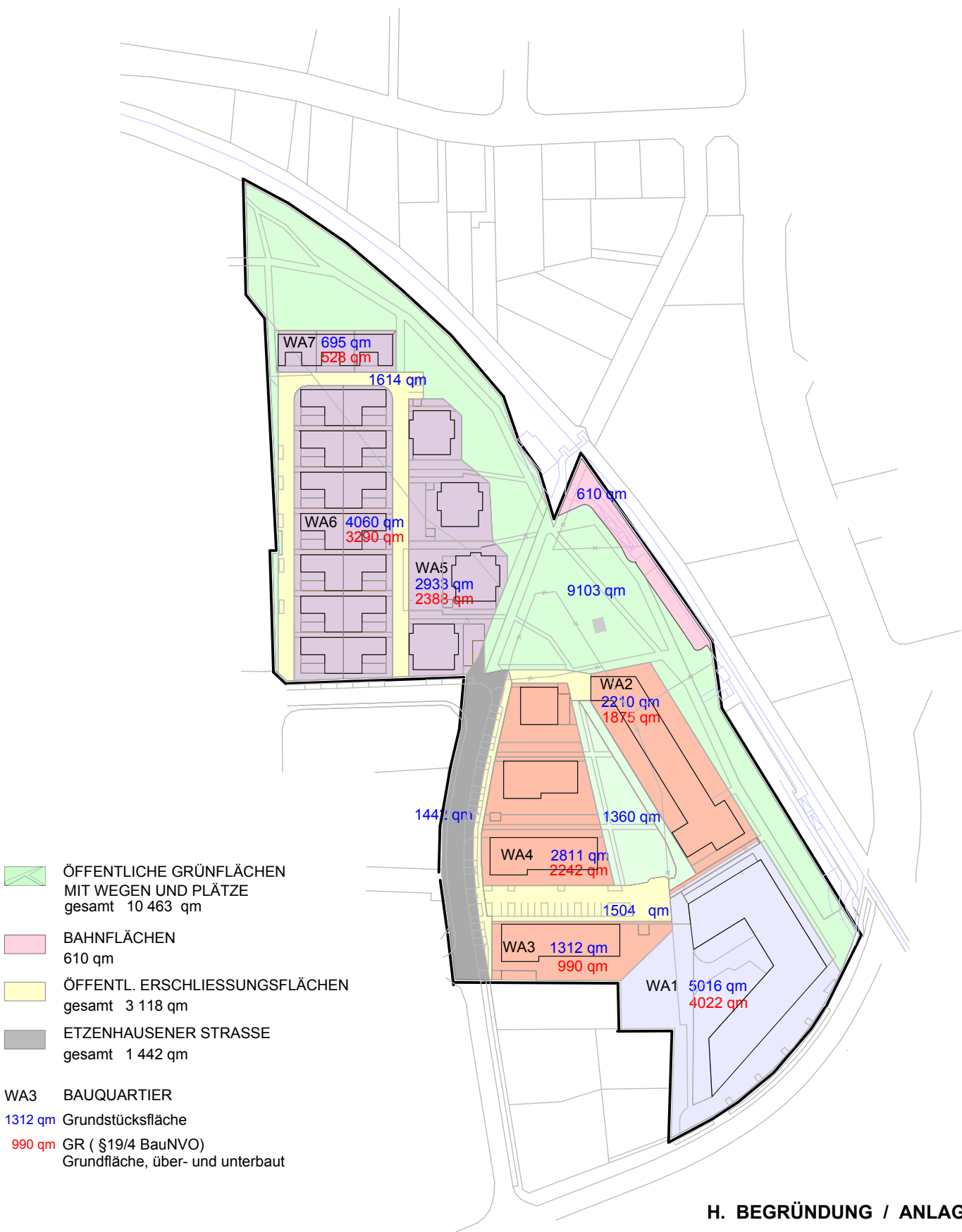
ENTWURFSVERFASSER:
 EMIL KÄTH REGIERUNGSBAUMEISTER DIPL.ING. ARCHITEKT BRUCKER STR.77 85221 DACHAU emil.kath@gmx.de TEL:08131/72013
 GUNDA REUTER DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT GRÖBENRIEDER STR.12 85221 DACHAU gunda.reuter@marco.de TEL:08131/86536

Flächen mit Eingriff

20.03.12

Bestand Bestandsaufnahme Aug. 2008

Flur Nr. Stand Aug. Nr. 2008	Grundeigentümer Nutzung	Fläche brutto	Fläche netto ohne Gebäude	Gebäudegru ndflächen	Vegetationsfl ächen gesamt	Versiegelte Flächen ohne Gebäude	überbaute und versiegelte Fläche
1	679 GfL Lagergebäude	6732	3719	3013	2089	1630	4643
2	Stadt Dachau Friedhof	176	176		46	130	130
3	698/2 OMIRA Molkerei	6469	3979	2491	1255	2723	5214
4	678/2 Stadt Dachau Spielplatz	705	705		705		
5	744/3 GfL Lagerplatz	74	74		74		
6	744 Stadt Dachau Lagerplatz Spielplatz	2846	2822	24	1507	1315	1339
7	677 GfL Grünfläche	2598	2598		2366	232	232
8	677 GfL Lagergebäude	4642	2635	2007	1994	641	2648
9	736 BayWa Werkstatt	2810	1917	893	81	1836	2729
10	744/2 BayWa Lagerhaus	4154	3075	1079	280	2795	3874
11	734 BayWa Wohnhaus	1232	1094	138	366	728	866
12	680 Stadt Dachau Etzenh. Straße	2232	2232		498	1734	1734
Gesamtfläche		34670qm	25026qm	9645qm	11261qm	13764qm	23409qm
Flächenmässiger Anteil		100%	72%	28%	32%	40%	68%
überbaute und versiegelte Fläche		23409 qm	68%				
Vegetationsflächen gesamt		11261 qm	32%				
Geltungsbereich gesamt		34670 qm					



H. BEGRÜNDUNG / ANLAGE 4a

GROSSE KREISSTADT DACHAU, KONRAD-ADENAUER - STR. 2 - 6
 TELEFON 08131 / 75-160

**BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN
 NR. 134/05 BAHNHOF DACHAU STADT WEST
 EINGRIFFSREGELUNG FLÄCHEN NEU**



PLANUNGSSTAND:
20.03.2012



ENTWURFSVERFASSER:
 EMIL KATH REGIERUNGSBAUMEISTER DIPL.ING. ARCHITEKT BRUCKER STR.77 85221 DACHAU email.kath@gmx.de TEL:08131/72013
 GUNDA REUTER DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT GRÖBENRIEDER STR.12 85221 DACHAU gunda.reuter@marco.de TEL:08131/86536

Flächen mit Eingriff
Neuplanung

20.03.12

	Nettowohn- bauland	GR über- bzw unterbaubare Fläche §19/4 BauNVO	private Freifläche, unversiegelt	versiegelte Verkehrsflächen	öffentliche Grünflächen
	100%				
WA1	5016	4022	994		
WA2	2210	1875	335		
WA3	1312	990	322		
WA4	2811	2242	569		
WA5	2933	2388	545		
WA6	4060	3290	770		
WA7	695	426	269		
Verkehrsflächen, öffentliche	1504			3118	
	1614				
Bahnfläche	610			610	
Grünflächen, öffentliche	9103				9103
	1360				1360
Etzenhausener Straße	1442			1442	
Gesamtfläche	34670 qm	15233 qm	3804 qm	5170 qm	10463 qm
Flächenmässiger Anteil	100,0%	43,9%	11,0%	14,9%	30,2%
Anteil der überbauten und unterbauten Fläche im WA		25,0%	75,0%		
überbaute und versiegelte Fläche im Geltungsbereich		20403 qm	59%		
unversiegelte Fläche		14267 qm	41%		
Geltungsbereich gesamt		34670 qm	100%		



**ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
WEGEN UND PLÄTZE DER
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**
 gesamt 10 463 qm
 Grünzug neue Flächen 9 103 qm
 davon vorh. Spielplatz 1 249 qm
 Wohnanger 1 360 qm

- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**
- LAUBBAUM ZU PFLANZEN**
- BÄUME ZU ERHALTEN**
- BAUM ZU ENTFERNEN**
- BÄUME AUSSERHALB
GELTUNGSBEREICH**

H. BEGRÜNDUNG / ANLAGE 5

GROSSE KREISSTADT DACHAU, KONRAD-ADENAUER-STR. 2 - 6
 TELEFON 08131 / 75-160

**BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN
 NR. 134/05 BAHNHOF DACHAU STADT WEST
 GRÜNFLÄCHEN**

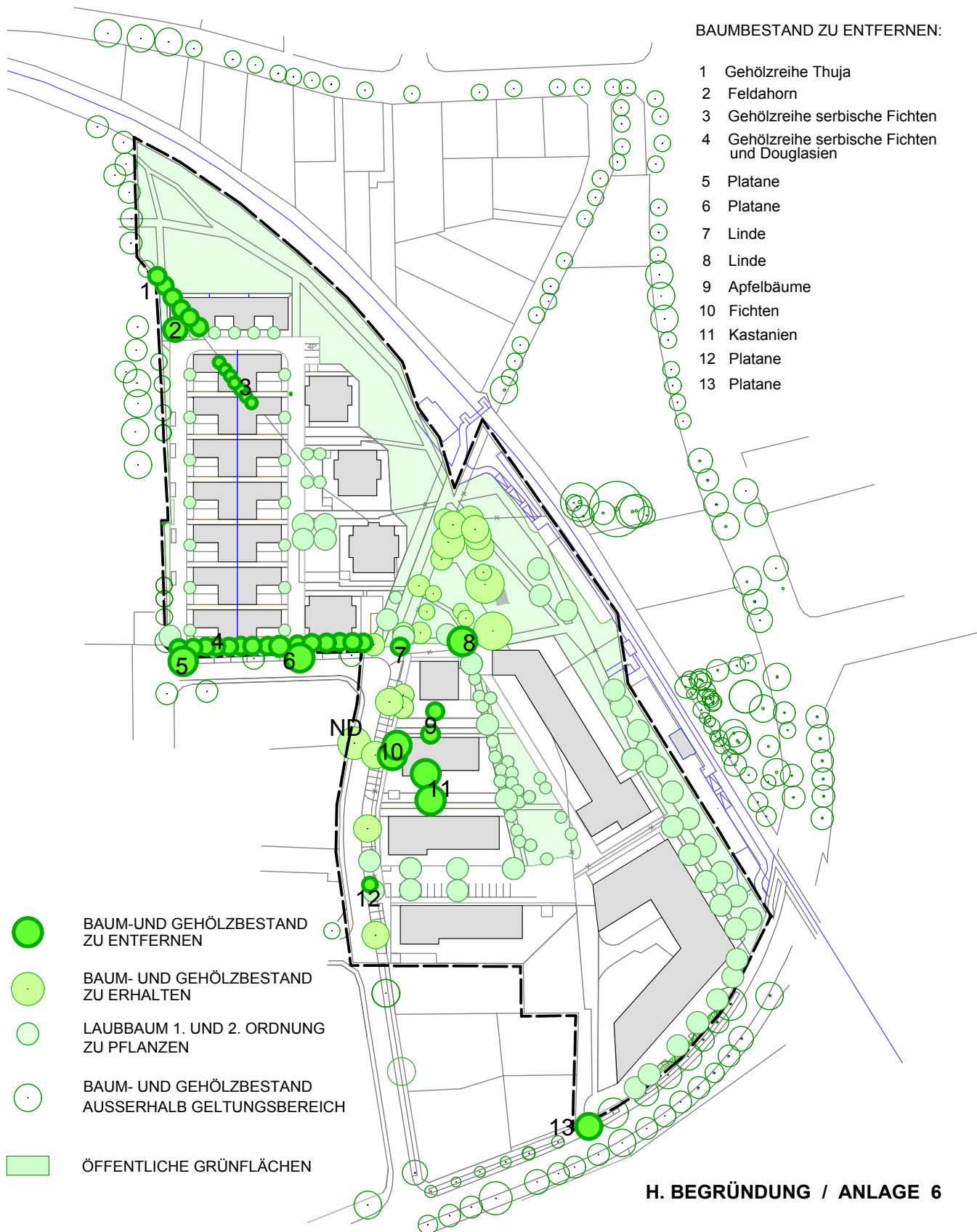


PLANUNGSSTAND:
20.03.2012



ENTWURFSVERFASSEN:
 EMIL KATH REGIERUNGSBAUMEISTER DIPL.ING. ARCHITEKT BRUCKER STR.77 85221 DACHAU emil.kath@gmx.de TEL:08131/72013
 GUNDA REUTER DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT GRÖBENRIEDER STR.12 85221 DACHAU gunda.reuter@marco.de TEL:08131/86536





BAUMBESTAND ZU ENTFERNEN:

- 1 Gehölzreihe Thuja
- 2 Feldahorn
- 3 Gehölzreihe serbische Fichten
- 4 Gehölzreihe serbische Fichten und Douglasien
- 5 Platane
- 6 Platane
- 7 Linde
- 8 Linde
- 9 Apfelbäume
- 10 Fichten
- 11 Kastanien
- 12 Platane
- 13 Platane

- BAUM-UND GEHÖLZBESTAND ZU ENTFERNEN
- BAUM- UND GEHÖLZBESTAND ZU ERHALTEN
- LAUBBAUM 1. UND 2. ORDNUNG ZU PFLANZEN
- BAUM- UND GEHÖLZBESTAND AUSSERHALB GELTUNGSBEREICH
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

H. BEGRÜNDUNG / ANLAGE 6

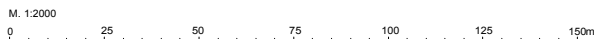
GROSSE KREISSTADT DACHAU, KONRAD-ADENAUER-STR. 2 - 6
 TELEFON 08131 / 75-160

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN
 NR. 134/05 BAHNHOF DACHAU STADT WEST

BAUMBESTAND



PLANUNGSSTAND:
 20.03.2012



ENTWURFSVERFASSER:
 EMIL KATH REGIERUNGSBAUMEISTER DIPL.ING. ARCHITEKT BRUCKER STR.77 85221 DACHAU emil.kath@gmx.de TEL:08131/72013
 GUNDA REUTER DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT GRÖBENRIEDER STR.12 85221 DACHAU gunda.reuter@marco.de TEL:08131/86536

Die Anlagen 7a bis 7d (Modellfotos) sind in dieser Datei wegen der zu hohen Dateigröße nicht enthalten!

ANLAGE 8 ZUR BEGRÜNDUNG Stand 20.03.2012

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 134/05
Bahnhof Dachau Stadt
Bahn-Immissionen**

Erschütterungs- und Sekundär-
luftschalltechnische Untersuchung

**imb-dynamik-Bericht Nr. B333.79.1b vom 04.05.2009
– erweiterte Zusammenfassung –**

Auftraggeber: Große Kreisstadt Dachau
Stadtbauamt
Abteilung Stadtplanung, Hochbau, Umweltschutz
Dipl.-Ing. Dietmar Sagmeister
Konrad-Adenauer-Straße 2-6
85221 Dachau

Bearbeitet von: Dr.-Ing. Frank H. Müller-Boruttau
Dr.-Ing. Holger Molzberger

Zusammenfassung

Situation

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungs- und Begrünungsplanes Nr. 134/04 der Stadt Dachau in der Nähe der Bahnlinie München – Altomünster waren im Vorfeld die Erschütterungsimmissionen zu untersuchen.

Die vorbeifahrenden Züge tragen in das Erdreich und in benachbarte Gebäude Körperschallwellen ein, die von den Nutzern der Gebäude als Erschütterungen bzw. sog. „sekundärer Luftschall“ wahrgenommen werden können. Es war sicherzustellen, dass

- die in der geplanten Bebauung gegebenen sekundären Luftschall- und Erschütterungsimmissionen die Grenzwerte der einschlägigen Richtlinien einhalten, und
- die Eigentümer/Nutzer unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und konstruktiver Aspekte möglichst wenig bzw. keinen wahrnehmbaren Immissionen ausgesetzt werden.

Für diese Aussagen waren Messungen erforderlich, die die Erschütterungsimmissionen auf dem Baugelände erfassen.

Ergebnisse und Gesamtbeurteilung

Für die nachfolgenden Analysen der Körper- und der Sekundärluftschall-Immissionen wurde eine „übliche Bebauung“ folgendermaßen definiert:

- Gebäude mit im Wohnungsbau üblichen Spannweiten (< 6 m)
- Massivbauweise
- vollständige Unterkellerung
- keine aufgeständerten Baukörper
- keine Bereiche mit punktgestützten Flachdecken

Für die so definierte „übliche Bebauung“ gilt:

Körperschall (Erschütterungen) nach DIN 4150/2:

Die Anforderungen der DIN 4150/2 werden eingehalten. Einzelne Zugfahrten können jedoch im spürbaren Bereich liegen, d.h. die Fühlschwelle überschreiten.

Sekundärluftschall nach VDI-Richtlinie 2719:

Die Mindest- bzw. die Komfortanforderung der VDI-Richtlinie 2719 werden in der zukünftigen Bebauung im Bereich bis 16 m bzw. bis 20 m Abstand vom Gleis nicht eingehalten. In Hinblick auf die Forderung nach qualitativ besonders hochwertigem Wohnraum sollte die Komfortanforderung immer angestrebt werden. Es gilt auch zu beachten, dass einzelne Zugfahrten deutlich höhere Luftschallpegel als die gemessenen Diesel-Triebwagen hervorrufen können.

Für nicht unter obige Definition einer „üblichen Bebauung“ fallende Baukonstruktionen gilt:

Die Immissionssituation stellt sich in diesem Fall deutlich komplexer dar. Bei ungünstigen Parameterkonstellationen können die Erschütterungen um ca. Faktor 5-8 höher ausfallen als in den konventionellen Gebäuden, sodass die Anforderungen nach DIN 4150/2 bis zu einem Gleisabstand von ca. 60 m überschritten werden können.

Resultierende Angaben zur baulichen Ausführung

Im Fall einer obenstehend definierten „üblichen Bebauung“ gilt:

Im vorliegenden Fall liegen die zu erwartenden Erschütterungswerte unter den Anforderungen nach DIN 4150/2, der prognostizierte sek. Luftschall jedoch teils deutlich über den Anhaltswerten der VDI-Richtlinie 2719.

Der maßgebende Frequenzbereich der Anregung für den sek. Luftschall beginnt bei ca. 60 Hz. Für die Gebäude im Bereich Gleisabstand kleiner 20 m ist eine baudynamische Maßnahme zur Schwingungreduzierung erforderlich. Je nach Situation wird für diese Gebäude die Ausführung einer elastischen Lagerung erforderlich sein. In Grenzfällen kann eine spezielle Auslegung der schwimmenden Estriche für die Einhaltung der geltenden Richtlinien ausreichen.

Für nicht unter obige Definition einer „üblichen Bebauung“ fallende Baukonstruktionen gilt:

In Abhängigkeit des Gleisabstandes, des Abstandes vom Bahnhof und der Baukonstruktion können sowohl die zu erwartenden Erschütterungswerte über den Anforderungen nach DIN 4150/2, als auch die prognostizierten sek. Luftschallimmissionen deutlich über den Anhaltswerten der VDI-Richtlinie 2719 liegen.

- Im südlichen Teil des Baugeländes (WA 1 bis WA 4) wäre eine nähere baudynamische Betrachtung des geplanten Gebäudes bei einem Gleisabstand < 20 m erforderlich.
- Für den nördlichen Teil des Baugeländes (WA 5, WA 6 und WA 7) gilt: Es sollte eine baudynamische Auslegung des Gebäudes (dyn. Gutachten) bei einem Gleisabstand < 60 m erfolgen.

Es lässt sich keine pauschale Maßnahme für den Schutz vor Erschütterungen angeben, da der Frequenzgehalt der Erschütterungen sehr niederfrequent ist. Übliche Maßnahmen der Erschütterungsreduktion (z.B. eine Elastische Lagerung) sind in dem betroffenen Frequenzbereich daher nahezu wirkungslos bzw. können die eingetragenen Schwingungen sogar noch verstärken, so dass hier speziell dimensionierte Maßnahmen, die i.d.R. jedoch einen deutlichen Eingriff in die Baukonstruktion darstellen, eingeplant werden müssen.

Wir empfehlen, für den Bereich WA 5, WA 6 und WA 7, Gleisabstand < 60 m, im Fall von Abweichungen von obenstehender Definition einer „üblichen Bebauung“, die Erstellung eines bauwerksbezogenen dynamischen Gutachtens festzuschreiben.

Aufgrund des frühen Planungszeitpunktes, zu dem ein solches dynamisches Gutachten sinnvoll erscheint, empfehlen wir, dieses im Bebauungsplan gemeinsam mit dem Bodengutachten im Sinne einer Grundlagenerhebung festzuschreiben. Wie erwähnt, kann die Ausführung von Maßnahmen des Erschütterungsschutzes speziell im vorliegenden Fall weitreichende Eingriffe in die Gebäudekonstruktion erfordern.

Für weitere Planungen, Beratungen und Auslegungen sowie den erschütterungstechnischen Nachweis im Einzelfall (dynamisches Gutachten) steht unser Ingenieurbüro Ihnen gerne zur Verfügung.

gezeichnet

Dr.-Ing. Eur.-Ing. Frank H. Müller-Boruttau
Beratender Ingenieur BYIK, VDI, VDEI
Sachverständiger für Baudynamik
Sachv. d. Eisenbahnbundesamtes
für elast. Elemente im Oberbau

gezeichnet

Dr.-Ing. H. Molzberger

Wir sind als Messstelle nach §26 BImSchG anerkannt.

Wir liefern zertifizierte Qualität DIN EN ISO 9001:2000.

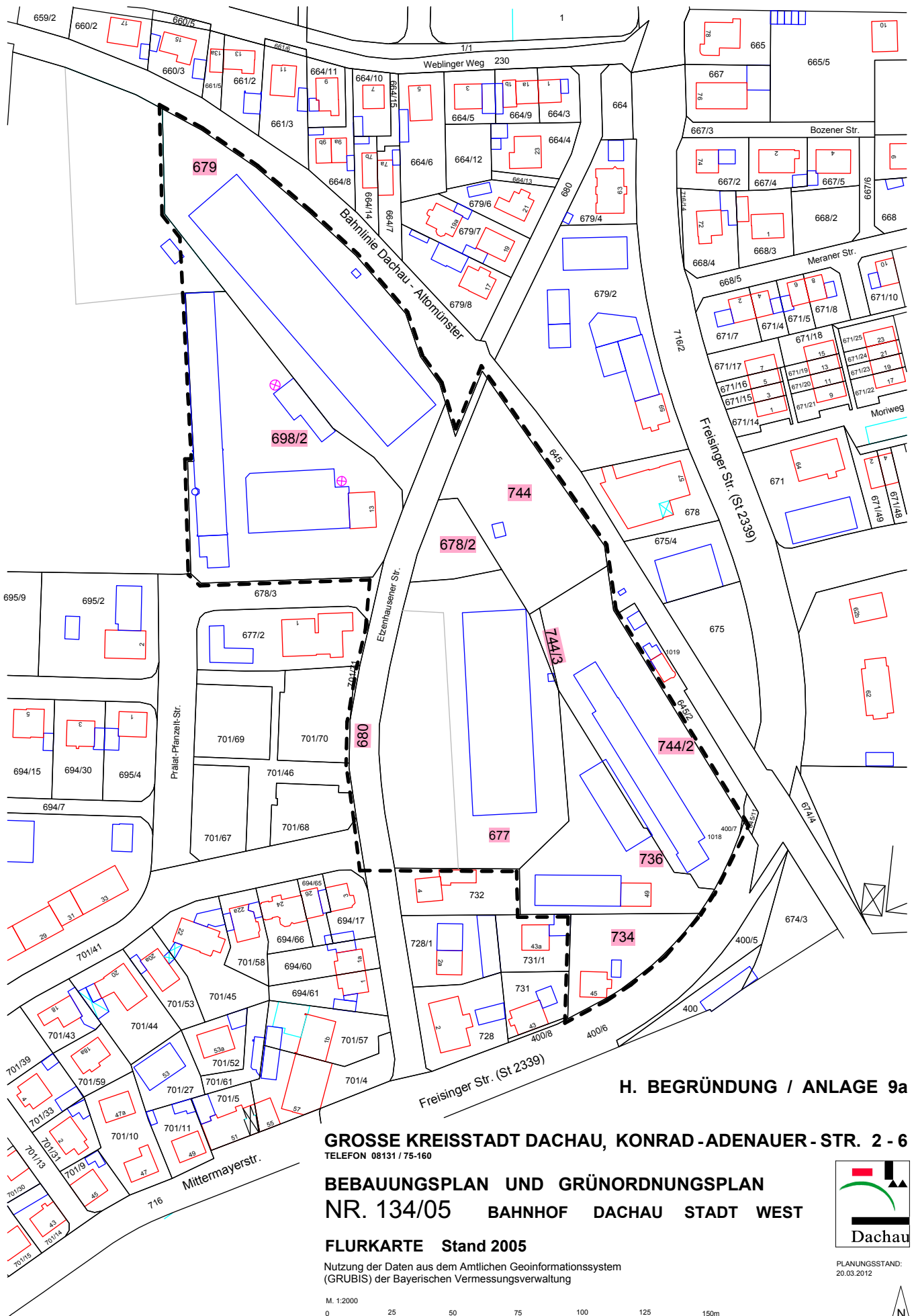


Lage der Messstelle

Abb. 4.1



Messstelle Dachau Bahnhof Stadt, eingleisige Bahnlinie München - Altomünster



H. BEGRÜNDUNG / ANLAGE 9a

GROSSE KREISSTADT DACHAU, KONRAD-ADENAUER-STR. 2 - 6
 TELEFON 08131 / 75-160

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 134/05 BAHNHOF DACHAU STADT WEST

FLURKARTE Stand 2005

Nutzung der Daten aus dem Amtlichen Geoinformationssystem
 (GRUBIS) der Bayerischen Vermessungsverwaltung

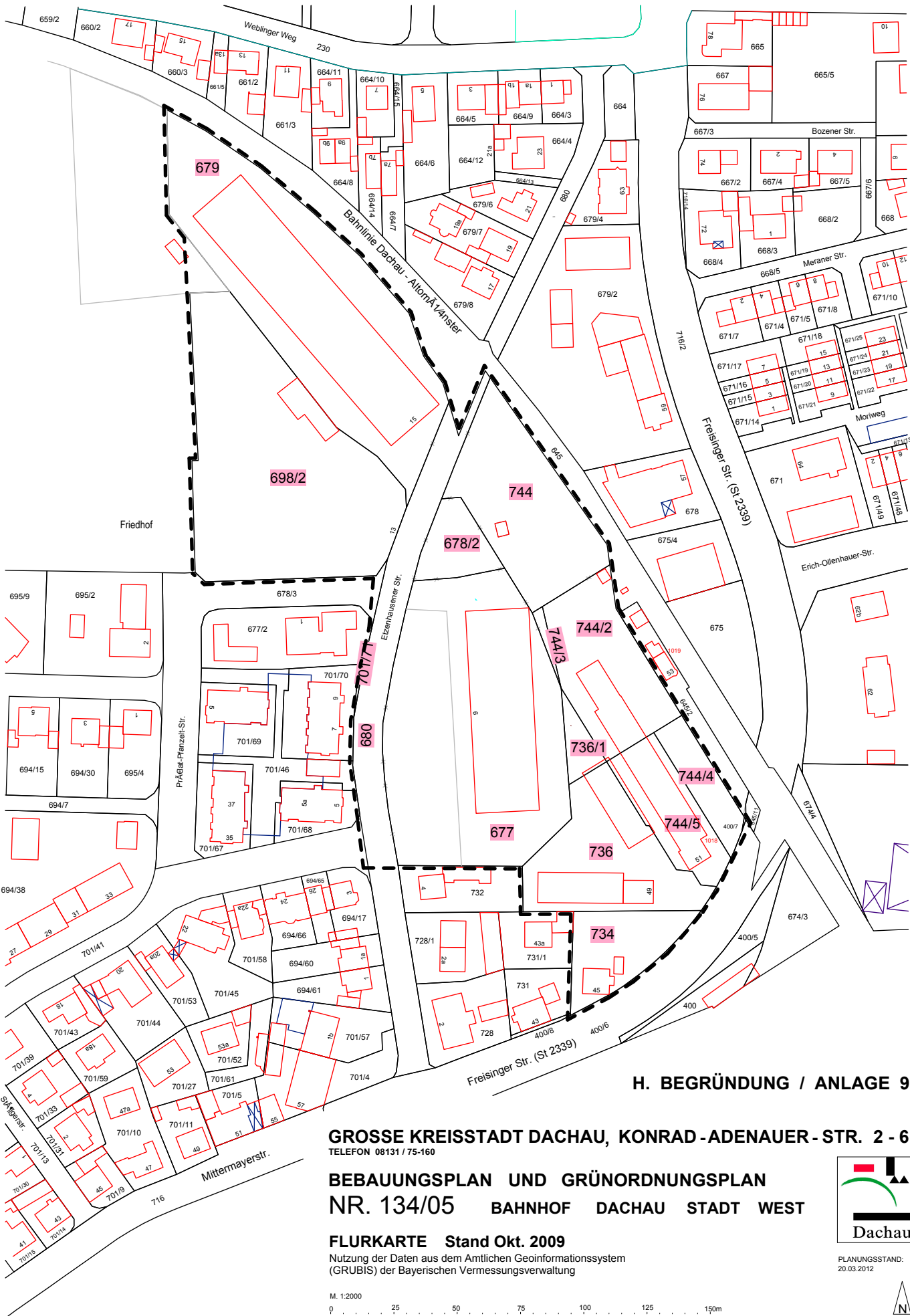
M. 1:2000
 0 25 50 75 100 125 150m

ENTWURFSVERFASSER:
 EMIL KATH REGIERUNGSBAUMEISTER DIPL.-ING. ARCHITEKT BRUCKER STR.77 85221 DACHAU emil.kath@gmx.de TEL:08131/72013
 GUNDA REUTER DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT GRÖBENRIEDER STR.12 85221 DACHAU gunda.reuter@marco.de TEL:08131/86536



PLANUNGSSTAND:
 20.03.2012





H. BEGRÜNDUNG / ANLAGE 9b

GROSSE KREISSTADT DACHAU, KONRAD-ADENAUER-STR. 2 - 6
 TELEFON 08131 / 75-160

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNNORDUNGSPLAN
NR. 134/05 BAHNHOF DACHAU STADT WEST

FLURKARTE Stand Okt. 2009

Nutzung der Daten aus dem Amtlichen Geoinformationssystem
 (GRUBIS) der Bayerischen Vermessungsverwaltung

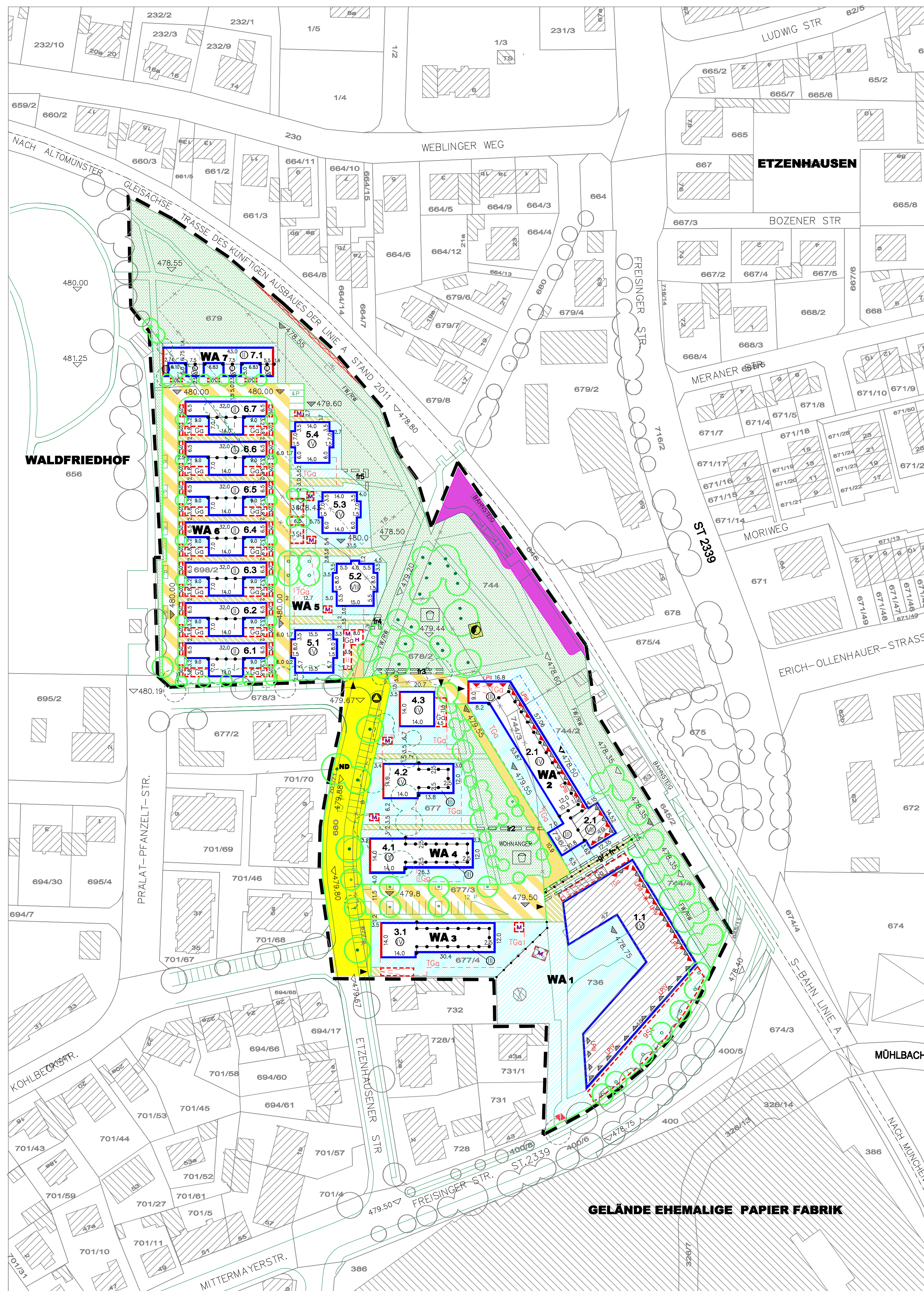


PLANUNGSSTAND:
 20.03.2012

M. 1:2000
 0 25 50 75 100 125 150m



ENTWURFSVERFASSER:
 EMIL KATH REGIERUNGSBAUMEISTER DIPL.-ING. ARCHITEKT BRUCKER STR.77 85221 DACHAU emil.kath@gmx.de TEL:08131/72013
 GUNDA REUTER DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT GRÖBENRIEDER STR.12 85221 DACHAU gunda.reuter@marco.de TEL:08131/86536



GEOBASISDATEN: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung, Datenbezug Stand 04.01.2012

B. PLANZEICHNUNG M. 1 : 1000

	GRZ §16	GRZ §19	GFZ		GRZ §16	GRZ §19	GFZ
WA 1	0.37	0.80	1.42	WA 5	0.36	0.81	1.65
WA 2	0.53	0.85	1.82	WA 6	0.53	0.81	0.80
WA 3	0.47	0.76	1.54	WA 7	0.61	0.76	1.01
WA 4	0.42	0.80	1.42				

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DURCH PLANZEICHEN

- D.01 NATURDENKMAL LINDE
- D.02 SICHTFLÄCHE, FREIZUHALTEN FÜR EINEN STORUNGSFREIEN BAHNBETRIEB

C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- C.01 GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (PAR.9 ABS.7 BauGB)
- C.02 **WA 1** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (PAR.4 ABS.2 U. ABS.3 NR.2 UND PAR.13 BauNVO) MIT KENNZIFFER, Z.B. ALLGEMEINES WOHNGEBIET NR.1 GEMASS TEXTFESTSETZUNG G.1
- C.03 BAUGRENZE (PAR.9 ABS.1 NR.2 BauGB UND PAR.23 ABS.3 BauNVO) UNTERERDISCHE BAULICHE ANLAGEN / KELLERERWEITERUNGEN
- C.04 BAULINIE (PAR.9 ABS.1 NR.2 BauGB UND PAR.23 ABS.2 BauNVO)
- C.05 BAUGRENZE (PAR.9 ABS.1 NR.2 BauGB UND PAR.23 ABS.3 BauNVO)
- C.06 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN (HIER : ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, WANDHOHE)
- C.07 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN (HIER : ABGRENZUNG VON ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN UNTEREINANDER)
- C.08 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (PAR.9 ABS.1 NR.2 BauGB UND PAR.20 BauNVO) ALS HOCHSTGRENZE (PAR.9 ABS.1 NR.2 BauGB UND PAR.20 BauNVO) ZWINGEND Z.B. 1 VOLLGESCHOSS
- C.09 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (PAR.9 ABS.1 NR.2 BauGB UND PAR.20 BauNVO) ZWINGEND Z.B. 4 VOLLGESCHOSSE
- C.10 **GRZ §16 0.38** GRUNDFLÄCHENZAHL (PAR.9 ABS.1 NR.1 BauGB, PAR.16 U.PAR.19 ABS.1-3 BauNVO) (ALLE BAULICHEN ANLAGEN INCLUSIVE TERRASSEN UND NEBENANLAGEN) ALS HOCHSTGRENZE, Z.B. GRZ 0.38, FESTGESETZT GEM.NEBENSTEHENDER TABELLE
- C.11 **GRZ §19 0.80** GRUNDFLÄCHENZAHL (PAR.9 ABS.1 NR.1 BauGB UND PAR.19 ABS.4 BauNVO) (ALLE BAULICHEN ANLAGEN INCLUSIVE TERRASSEN UND NEBENANLAGEN SOWIE ANLAGEN UNTER DER GELÄNDEOBERFLÄCHE) ALS HOCHSTGRENZE, Z.B. GRZ 0.80, FESTGESETZT GEM.NEBENSTEHENDER TABELLE
- C.12 **GFZ 0.99** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (PAR.9 ABS.1 NR.1 BauGB UND PAR.20 BauNVO) (HAUPTGEBÄUDE ÜBER GELÄNDEOBERFLÄCHE JEDOCH OHNE BALKONE U. LOGGIEN) ALS HOCHSTGRENZE, Z.B. GFZ 0.99, FESTGESETZT GEM.NEBENSTEHENDER TABELLE
- C.13 NEBENANLAGE IN ERDGESCHOSSIGER BAUWEISE (PAR.9 ABS.1 NR.4 U.22 BauGB) GARAGEN, RAMPEN, VER-/ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN, ETC.
- C.14 TIEFGARAGENRAMPE
- C.15 EIN- UND AUSFAHRT
- C.16 NEBENANLAGE TIEFGARAGE ÜBERDECKUNG FÜR GRÜNFLÄCHEN MINDESTENS 0.8 METER
- C.17 FLÄCHE FÜR STELLPLATZE AUF PRIVATER FLÄCHE NICHT UMSCHLOSSEN UND NICHT ÜBERDECKT
- C.18 FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGE ELEKTRIZITÄT (PAR.9 ABS.1 NR.12 BauGB) TRAFOSTATION
- C.19 FLÄCHE FÜR ABFALLENTSORGUNG (PAR.9 ABS.1 NR.14 BauGB) HIER: SAMMELSTELLE FÜR WERTSTOFFE
- C.20 STRASSENABGRENZUNGSLINIE (PAR.9 ABS.1 NR.11 BauGB)
- C.21 OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (PAR.9 ABS.1 NR.11 BauGB)
- C.22 OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (PAR.9 ABS.1 NR.11 BauGB) MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: FUSS- UND RADWEG
- C.23 OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (PAR.9 ABS.1 NR.11 BauGB) VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- C.24 FAHRRECHT UND/ ODER LEITUNGSRECHT (PAR.9 ABS.1 NR.21 BauGB) **gr+fr1**=GEH- UND FAHRRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT **fr2**=LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN WA2/WA4 **fr3**=FAHRRECHT ZUGUNSTEN WA4,3 **fr4**=FAHRRECHT ZUGUNSTEN WA5,2 **fr5**=FAHRRECHT ZUGUNSTEN WA5,3
- C.25 LAUBBAUM 1.ORDNUNG MIND.STU 20-25 CM ZU PFLANZEN UND ZU ERHALTEN
- C.26 LAUBBAUM 2. BIS 3. ORDNUNG MIND.STU 18-20 CM ZU PFLANZEN UND ZU ERHALTEN
- C.27 BAUM- UND GEHÖLZBESTAND ZU ERHALTEN
- C.28 BAUM- UND GEHÖLZBESTAND ZU ENTFERNEN
- C.29 OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- C.30 PRIVATE ZU BEGRÜNDENDE FREIFLÄCHE
- C.31 PRIVATE ZU BEGRÜNDENDE FREIFLÄCHE EINFRIEDUNG NICHT ZULASSIG
- C.32 PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN
- C.33 SPIELPLATZ
- C.34 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ANFORDERUNGEN AN DEN BAULICHEN SCHALLSCHUTZ BEWASS LÄRMPELBEREICH III UND IV GEMASS TEXTFESTSETZUNG F.9.1
- C.35 LÄRMPELBEREICH FÜR MASSNAHMEN ZUM BAULICHEN SCHALLSCHUTZ Z.B. LÄRMPELBEREICH III GEMASS TEXTFESTSETZUNG F.9.1
- C.36 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (LÄRMSCHUTZ), UNZULASSIG SIND ZUM LÜFTEN NOTWENDIGE FENSTER VON AUFWENTHALTSRÄUMEN GEMASS TEXTFESTSETZUNG F.9.2
- C.37 GRUNDSTÜCKZUFAHRT (PAR.9 ABS.2 NR.2 BauGB) BIS ZUR FERTIGSTELLUNG DER GEPLANTEN ZUFAHRTSSTRASSE ÜBER DIE ETZENHAUSENER STR. BEFRISTET ZULASSIG
- C.38 GELÄNDEHOHE MAXIMAL Z.B. 478.50 METER ÜBER NN (MEERESHÖHE)
- C.39 FLÄCHE FÜR BAHNANLAGEN

E. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- E.01 **677** FLURSTÜCKNUMMER GEMARKUNG DACHAU
- E.02 BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- E.03 ENTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- E.04 **35** HAUSNUMMER
- E.05 BESTEHENDE GEBÄUDE RECHTS WOHN-, LINKS GERWERE- UND/ODER NEBENGEBÄUDE
- E.06 GEBÄUDE, DIE ABGEBROCHEN WERDEN KÖNNEN
- E.07 **2.1** GEBÄUDEKENNZAHL FÜR EINZELNE BAURÄUME INNERHALB VON BAULINIEN UND BAUGRENZEN
- E.08 VORSCHLAG FÜR GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- E.09 VORSCHLAG FÜR GÜEDERUNG DER OFFENTLICHEN VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHEN FAHRBAHNNEN, WEGE UND PKW-PARKPLATZE, Z.B. 7 PARKPLATZE
- E.10 **FW/RW** FUSSWEG UND/ODER RADWEG
- E.11 BAHNANLAGEN MIT GLEISACHSE UND BAHNSTEIG PLANUNG DER LINIE A, STAND 2011 DIE ANLAGEN LIEGEN ÜBERWIEGEND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
- E.12 VORSCHLAG FÜR BAUMSTANDORTE 1. ORDNUNG (GROSSER KREIS) 2. ORDNUNG (KLEINER KREIS)
- E.13 BAUMBESTAND AUSSERHALB GELTUNGSBEREICH ZU ENTFERNEN
- E.14 BAUMBESTAND AUSSERHALB GELTUNGSBEREICH
- E.15 GELÄNDEHOHE BESTAND Z.B. 497.95 METER ÜBER NN (MEERESHÖHE)
- E.16 GELÄNDEHOHE GEPLANT Z.B. 497.95 METER ÜBER NN (MEERESHÖHE)
- E.17 **14.0** MASSZAHL IN METER Z.B. 14.0 METER
- E.18 MÜLLSAMMELSTELLE IN NEBENANLAGE
- E.19 HEIZZENTRALE IN NEBENANLAGE
- E.20 **FREISINGER STR. ST2339** STRASSENNAME STAATSTRASSE NR.2339

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 134/05 BAHNHOF DACHAU STADT WEST

RECHTSGÜLTIGE PLANFASSUNG 20.03.2012

GEZ: 07.01.2009 KA.	<p>M 1 : 1000</p> <p>0 25 50 75m</p>
GEA: 29.01.2009 KA.	
GEA: 19.09.2009 KA.	
GEA: 07.11.2011 KA.	BEARBEITER: EMIL KATH
GEA: 20.03.2012 KA.	DATE: E_2012_03_20_recht.s12

GROSSE KREISSTADT DACHAU
KONRAD-ADENAUER-STR. 2-6
85221 DACHAU
TELEFON (08131) 75-0 TELEFAX (08131) 75-160



ENTWURFSVERFASSER:
 EMIL KATH REGIERUNGSBAUMEISTER DIPL.ING. ARCHITEKT BRUCKER STR.77 85221 DACHAU emil.kath@gmx.de TEL:08131/72013
 GUNDA REUTER DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKTIN GROBENRIEDER STR.12 85221 DACHAU gunda.reuter@marco.de TEL:08131/86536

Große Kreisstadt Dachau

Bebauungs- und Grünordnungsplan BP134/05 Bahnhof Dachau Stadt West

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

A Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden:

Altlasten:

Ehemaliges Milchwerk: Nach Sanierung ist dieses Gelände aus dem Altlastenkataster gestrichen worden, d.h. die Böden sind nicht erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet und eignen sich für Wohnnutzung.

Ehemaliges BayWa-Gelände: Das Gelände ist umfassend untersucht. Für die Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Pflanze bestehen gemäß den Fachbehörden keine Nutzungseinschränkungen. Auch für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser sind keine weiteren erheblichen Belastungen anzunehmen, die einer Wohnnutzung widersprechen. Für das Flurstück 744/4 im öffentlichen Grünzug wurde eine eigene Pflanzliste festgesetzt und dabei Pflanzen mit essbaren Pflanzenteilen ausgeschlossen.

Lärmschutz:

Am Ostrand des Wohngebietes wurden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen insbes. der Staatsstraße St 2339 und der Gaststätte "Lokalbahn" getroffen.

Erschütterungsschutz:

Für bauliche Maßnahmen, die näher als 60 m zur Gleisachse der Bahn liegen, wurden besondere bauliche Anforderungen festgesetzt um die einschlägigen Richtwerte für sekundären Luftschall und Erschütterungen einzuhalten.

Artenschutz:

Für Fledermäuse wurden Festsetzungen für Ersatzquartiere getroffen, als Lebensraum für Zauneidechsen wurden 10% der öffentlichen Grünflächen als Sukzessionsflächen festgesetzt.

Erneuerbare Energien:

Es wurden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b des Baugesetzbuches getroffen, die bauliche Maßnahmen für einen Anteil von 30 % am Gesamtenergiebedarf umfassen.

B Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden:

Öffentlichkeit:

Bei den erneuten öffentlichen Auslegungen gab es keine Anregungen der Öffentlichkeit.

Insbesondere im Rahmen der öffentlichen Auslegung gab es umfangreiche Stellungnahmen der betroffenen Grundeigentümer/Bauträger zu vielen Details der Planung, die in die weitere Planung eingeflossen sind, soweit dies mit den angestrebten städtebaulichen Zielen der Stadt vereinbar war.

Insbesondere im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung äußerten sich Nachbarn aus dem Umfeld des Geltungsbereichs zu Verkehrsthemen, zu oberirdischen Stellplätzen,

zur Höhe der Gebäude, aber auch zu Energie- und Ökologithemen, die nur teilweise in die Planung aufgenommen werden konnten.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

Anregungen des Eisenbahnbundesamtes führten zu Planänderungen und einer zweiten erneuten Auslegung der Planung.

Hinweise des Landratsamtes zur Altlastensituation führten zu einem vorübergehenden Ruhen des Bebauungsplanverfahrens bis zur Entlassung der betroffenen Flächen aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster und zu speziellen Festsetzungen zur Bepflanzung eines Teilbereichs des öffentlichen Grünzugs.

Eine Vielzahl weiterer detaillierter Anregungen wurden in die Planung übernommen, soweit Rechtsgrundlagen vorlagen und andere Belange nicht entgegenstanden.

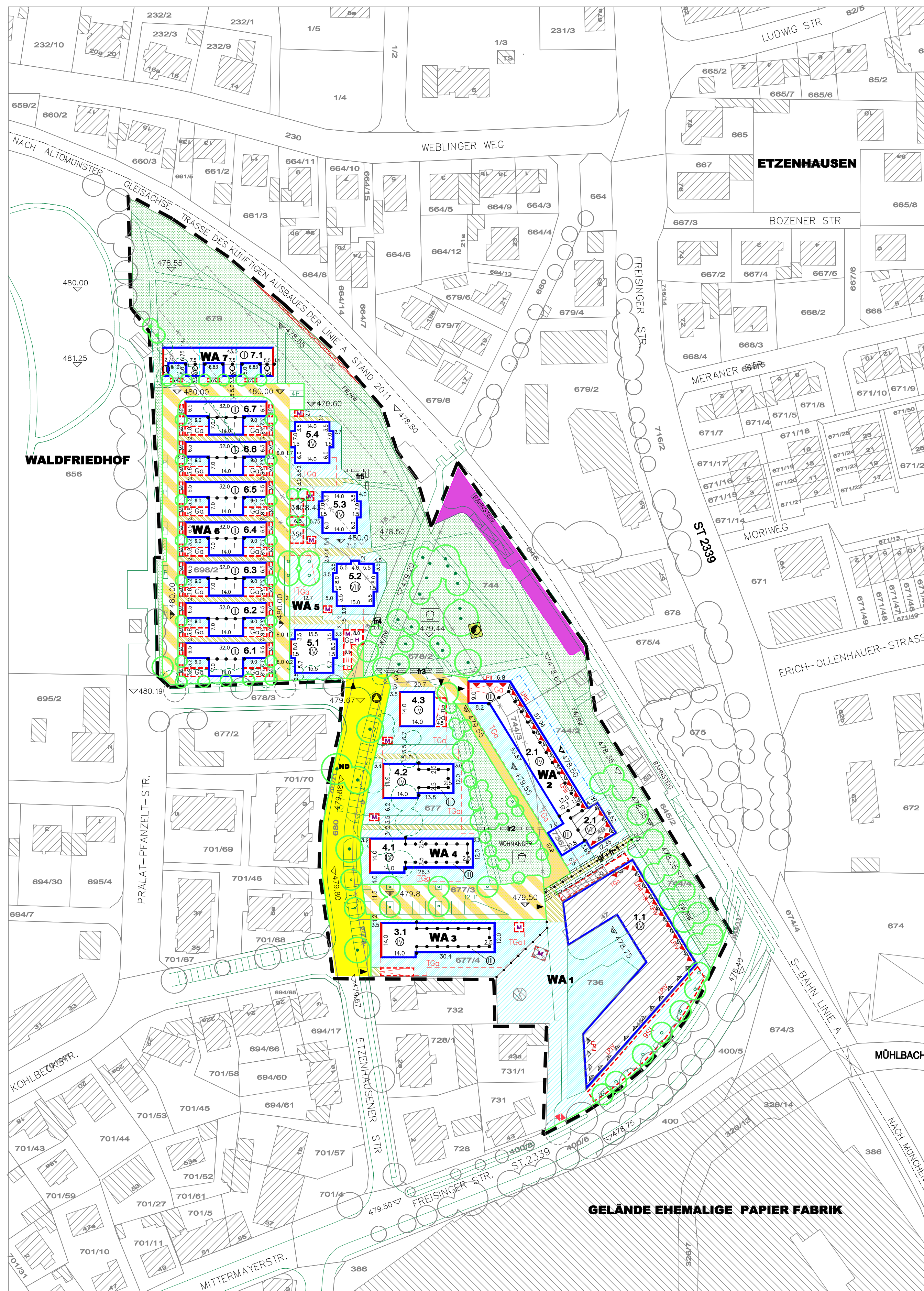
Sonstige Beteiligte:

Insbesondere der Thementisch Umwelt-Natur-Energie der Stadtentwicklungsplanung und das Architekturforum Dachau brachten viele Vorschläge zur Planung ein, die jedoch nur vereinzelt vom Bauausschuss als Planungsziele übernommen wurden. Beispielsweise wurde die vorgeschlagene Verbreiterung des Grünzugs abgelehnt. Gesamtstädtisch gesehen soll durch eine Verdichtung in diesem Innenstadtbereich am Stadtrand Bauland eingespart werden.

C Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde:

Eine Planungsalternative würde das Beibehalten des bisherigen Zustands mit Mischnutzung (MI) darstellen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Friedhof und den Wohngebieten entlang der Etzenhausener Straße müsste dann auch weiterhin mit gewerblichen Nutzungen gerechnet werden, die diese schützenswerten Nutzungen "nicht wesentlich stören". Dies war nicht planerisches Ziel der Stadt, auch weil in der Innenstadt keine Nachfrage nach gewerblicher Nutzung, die Bahnanschluss benötigt, erkennbar ist. Auf den -über das Planungsgebiet hinaus wirksamen- öffentlichen Grünzug entlang der Bahn wäre dann zu verzichten gewesen.

Große Kreisstadt Dachau
Abt. Stadtplanung und Hochbau
5.11/dsa
13.06.2012



GEOBASISDATEN: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung, Datenbezug Stand 04.01.2012

B. PLANZEICHNUNG M. 1 : 1000

	GRZ §16	GRZ §19	GFZ		GRZ §16	GRZ §19	GFZ
WA 1	0.37	0.80	1.42	WA 5	0.36	0.81	1.65
WA 2	0.53	0.85	1.82	WA 6	0.53	0.81	0.80
WA 3	0.47	0.76	1.54	WA 7	0.61	0.76	1.01
WA 4	0.42	0.80	1.42				

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DURCH PLANZEICHEN

- D.01 NATURDENKMAL LINDE
- D.02 SICHTFLÄCHE, FREIZUHALTEN FÜR EINEN STÖRUNGSFREIEN BAHNBETRIEB

C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- C.01 GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (PAR.9 ABS.7 BauGB)
- C.02 **WA 1** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (PAR.4 ABS.2 U. ABS.3 NR.2 UND PAR.13 BauNVO) MIT KENNZIFFER, Z.B. ALLGEMEINES WOHNGEBIET NR.1 GEMASS TEXTFESTSETZUNG C.1
- C.03 BAUGRENZE (PAR.9 ABS.1 NR.2 BauGB UND PAR.23 ABS.3 BauNVO) UNTERERDISCHE BAULICHE ANLAGEN / KELLERERWEITERUNGEN
- C.04 BAULINIE (PAR.9 ABS.1 NR.2 BauGB UND PAR.23 ABS.2 BauNVO)
- C.05 BAUGRENZE (PAR.9 ABS.1 NR.2 BauGB UND PAR.23 ABS.3 BauNVO)
- C.06 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN (HIER : ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, WANDHOHE)
- C.07 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN (HIER : ABGRENZUNG VON ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN UNTEREINANDER)
- C.08 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (PAR.9 ABS.1 NR.2 BauGB UND PAR.20 BauNVO) ALS HOCHSTGRENZE (PAR.9 ABS.1 NR.2 BauGB UND PAR.20 BauNVO) ZWINGEND Z.B. 1 VOLLGESCHOSSE
- C.09 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (PAR.9 ABS.1 NR.2 BauGB UND PAR.20 BauNVO) ZWINGEND Z.B. 4 VOLLGESCHOSSE
- C.10 **GRZ §16 0.38** GRUNDFLÄCHENZAHL (PAR.9 ABS.1 NR.1 BauGB, PAR.16 U.PAR.19 ABS.1-3 BauNVO) (ALLE BAULICHEN ANLAGEN INCLUSIVE TERRASSEN UND NEBENANLAGEN) ALS HOCHSTGRENZE, Z.B. GRZ 0.38, FESTGESETZT GEM.NEBENSTEHENDER TABELLE
- C.11 **GRZ §19 0.80** GRUNDFLÄCHENZAHL (PAR.9 ABS.1 NR.1 BauGB UND PAR.19 ABS.4 BauNVO) (ALLE BAULICHEN ANLAGEN INCLUSIVE TERRASSEN UND NEBENANLAGEN SOWIE ANLAGEN UNTER DER GELÄNDEOBERFLÄCHE) ALS HOCHSTGRENZE, Z.B. GRZ 0.80, FESTGESETZT GEM.NEBENSTEHENDER TABELLE
- C.12 **GFZ 0.99** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (PAR.9 ABS.1 NR.1 BauGB UND PAR.20 BauNVO) (HAUPTGEBÄUDE ÜBER GELÄNDEOBERFLÄCHE JEDOCH OHNE BALKONE U. LOGGIEN) ALS HOCHSTGRENZE, Z.B. GFZ 0.99, FESTGESETZT GEM.NEBENSTEHENDER TABELLE
- C.13 NEBENANLAGE IN ERDGESCHOSSIGER BAUWEISE (PAR.9 ABS.1 NR.4 U.22 BauGB) GARAGEN, RAMPEN, VER-/ENTSORGUNGSANLAGEN, ETC.
- C.14 TIEFGARAGENRAMPE
- C.15 EIN- UND AUSFAHRT
- C.16 NEBENANLAGE TIEFGARAGE ÜBERDECKUNG FÜR GRÜNFLÄCHEN MINDESTENS 0.8 METER
- C.17 FLÄCHE FÜR STELLPLATZE AUF PRIVATER FLÄCHE NICHT UMSCHLOSSEN UND NICHT ÜBERDECKT
- C.18 FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGE ELEKTRIZITÄT (PAR.9 ABS.1 NR.12 BauGB) TRAFOSTATION
- C.19 FLÄCHE FÜR ABFALLENTSORGUNG (PAR.9 ABS.1 NR.14 BauGB) HIER: SAMMELSTELLE FÜR WERTSTOFFE
- C.20 STRASSENABGRENZUNGSLINIE (PAR.9 ABS.1 NR.11 BauGB)
- C.21 OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (PAR.9 ABS.1 NR.11 BauGB)
- C.22 OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (PAR.9 ABS.1 NR.11 BauGB) MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: FUSS- UND RADWEG
- C.23 OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (PAR.9 ABS.1 NR.11 BauGB) VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- C.24 FAHRRECHT UND/ ODER LEITUNGSRECHT (PAR.9 ABS.1 NR.21 BauGB) **gr+fr1**=GEH- UND FAHRRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT **fr2**=LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN WA2/WA4 **fr3**=FAHRRECHT ZUGUNSTEN WA4,3 **fr4**=FAHRRECHT ZUGUNSTEN WA5,2 **fr5**=FAHRRECHT ZUGUNSTEN WA5,3
- C.25 LAUBBAUM 1.ORDNUNG MIND.STU 20-25 CM ZU PFLANZEN UND ZU ERHALTEN
- C.26 LAUBBAUM 2. BIS 3. ORDNUNG MIND.STU 18-20 CM ZU PFLANZEN UND ZU ERHALTEN
- C.27 BAUM- UND GEHÖLZBESTAND ZU ERHALTEN
- C.28 BAUM- UND GEHÖLZBESTAND ZU ENTFERNEN
- C.29 OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- C.30 PRIVATE ZU BEGRÜNDENDE FREIFLÄCHE
- C.31 PRIVATE ZU BEGRÜNDENDE FREIFLÄCHE EINFRIEDUNG NICHT ZULASSIG
- C.32 PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN
- C.33 SPIELPLATZ
- C.34 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ANFORDERUNGEN AN DEN BAULICHEN SCHALLSCHUTZ BEWASS LÄRMPELBEREICH III UND IV GEMASS TEXTFESTSETZUNG F.9.1
- C.35 LÄRMPELBEREICH FÜR MASSNAHMEN ZUM BAULICHEN SCHALLSCHUTZ Z.B. LÄRMPELBEREICH III GEMASS TEXTFESTSETZUNG F.9.1
- C.36 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (LÄRMSCHUTZ), UNZULASSIG SIND ZUM LÜFTEN NOTWENDIGE FENSTER VON AUFENTHALTSRÄUMEN GEMASS TEXTFESTSETZUNG F.9.2
- C.37 GRUNDSTÜCKZUFAHRT (PAR.9 ABS.2 NR.2 BauGB) BIS ZUR FERTIGSTELLUNG DER GEPLANTEN ZUFAHRTSSTRASSE ÜBER DIE ETZENHAUSENER STR. BEFRISTET ZULASSIG
- C.38 GELÄNDEHOHE MAXIMAL Z.B. 478.50 METER ÜBER NN (MEERESHOHE)
- C.39 FLÄCHE FÜR BAHNANLAGEN

E. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- E.01 **677** FLURSTÜCKNUMMER GEMARKUNG DACHAU
- E.02 BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- E.03 ENTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- E.04 **35** HAUSNUMMER
- E.05 BESTEHENDE GEBÄUDE RECHTS WOHN-, LINKS GERWERBE- UND/ODER NEBENGEBÄUDE
- E.06 GEBÄUDE, DIE ABGEBROCHEN WERDEN KÖNNEN
- E.07 **2.1** GEBÄUDEKENNZAHL FÜR EINZELNE BAURÄUME INNERHALB VON BAULINIEN UND BAUGRENZEN
- E.08 VORSCHLAG FÜR GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- E.09 VORSCHLAG FÜR GÜEDERUNG DER OFFENTLICHEN VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHEN FAHRBAHNNEN, WEGE UND PKW-PARKPLATZE, Z.B. 7 PARKPLATZE
- E.10 **FW/RW** FUSSWEG UND/ODER RADWEG
- E.11 BAHNANLAGEN MIT GLEISACHSE UND BAHNSTEIG PLANUNG DER LINIE A, STAND 2011 DIE ANLAGEN LIEGEN ÜBERWIEGEND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
- E.12 VORSCHLAG FÜR BAUMSTANDORTE 1. ORDNUNG (GROSSER KREIS) 2. ORDNUNG (KLEINER KREIS)
- E.13 BAUMBESTAND AUSSERHALB GELTUNGSBEREICH ZU ENTFERNEN
- E.14 BAUMBESTAND AUSSERHALB GELTUNGSBEREICH
- E.15 GELÄNDEHOHE BESTAND Z.B. 497.95 METER ÜBER NN (MEERESHOHE)
- E.16 GELÄNDEHOHE GEPLANT Z.B. 497.95 METER ÜBER NN (MEERESHOHE)
- E.17 **14.0** MASSZAHL IN METER Z.B. 14.0 METER
- E.18 MÜLLSAMMELSTELLE IN NEBENANLAGE
- E.19 HEIZZENTRALE IN NEBENANLAGE
- E.20 **FREISINGER STR.** STRASSENNAME **ST2339** STAATSTRASSE NR.2339

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 134/05 BAHNHOF DACHAU STADT WEST

RECHTSGÜLTIGE PLANFASSUNG 20.03.2012

GEZ: 07.01.2009 KA.	<p>M 1 : 1000</p> <p>0 25 50 75m</p>
GEA: 29.01.2009 KA.	
GEA: 19.09.2009 KA.	
GEA: 07.11.2011 KA.	BEARBEITER: EMIL KATH
GEA: 20.03.2012 KA.	DATE: E_2012_03_20_recht.s12

GROSSE KREISSTADT DACHAU
KONRAD-ADENAUER-STR. 2-6
85221 DACHAU
TELEFON (08131) 75-0 TELEFAX (08131) 75-160



ENTWURFSVERFASSER:
 EMIL KATH REGIERUNGSBAUMEISTER DIPL.ING. ARCHITEKT BRUCKER STR.77 85221 DACHAU emil.kath@gmx.de TEL:08131/72013
 GUNDA REUTER DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKTIN GROBENRIEDER STR.12 85221 DACHAU gunda.reuter@marco.de TEL:08131/86536