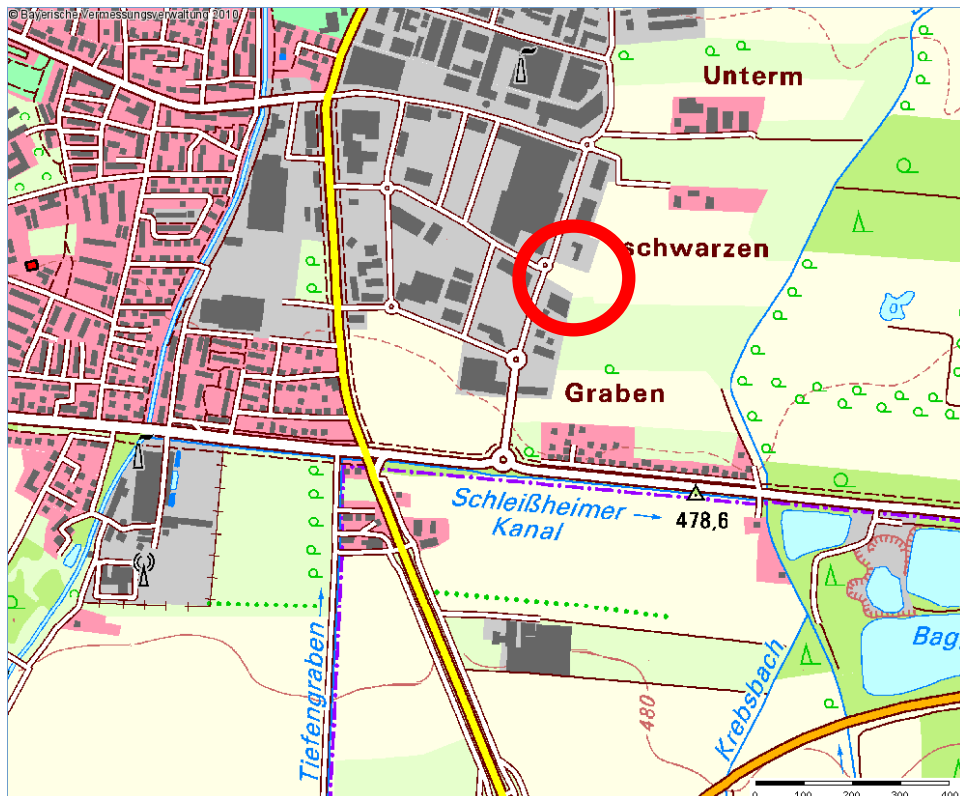


Dachau

GROSSE KREISSTADT DACHAU



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 154/10

„Vorhaben- und Erschließungsplan Kopernikusstraße 11“

Datum	22.12.2010, 14.03.2011
Vorhabenträger	Angelika Müller August-Pfaltz-Straße 44, 85221 Dachau Richard Wurm Thomas-Schwarzer-Straße 13, 85221 Dachau
Verfasser	Frank Bernhard REIMANN Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck Martin LOHDE Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt Leonhardsplatz 1, 82256 Fürstenfeldbruck

Präambel:

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt gemäß
§§ 2 bis 4c sowie §§ 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom
23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998
(GVBl. S. 796),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom
23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes
(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

SATZUNG

INHALT:

1. **Festsetzungen durch Text**
2. **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text**
3. **Festsetzungen durch Planzeichen**
4. **Planunterlage und Hinweise durch Planzeichen**
5. **Planzeichnung und Vorhabenplan i.d.F vom 14.03.2011**
6. **Verfahrenshinweise**
7. **Begründung**

Satzung ausgefertigt am:

Peter Bürgel
Oberbürgermeister

Siegel

Dieser vorhabenbezogener Bebauungsplan ersetzt mit seinen Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 55/90 für das Gebiet „Gewerbepark am Schwarzen Graben“ i.d.F. vom 12.10.1992.

1. Festsetzungen durch Text

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO und § 12 Abs. 3a BauGB)

1.1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

1.1.2 Es sind nur Betriebe zulässig, deren flächenhaftes immissionswirksames Emissionsverhalten auf den zugehörigen privaten Grundstücksflächen folgende flächenbezogene Schallleistungspegel nicht überschreiten:

Tag	Nacht
65 db(A)/m ²	50 db(A)/m ² .

Dazu ist bei Genehmigungsanträgen bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“¹ nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile (IRWA) an den Immissionsorten nicht überschritten werden. Sie ergeben sich aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln unter Anwendung der VDI-Richtlinie 2714² mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände Abschirmungen durch bestehende und künftig mögliche Bebauung auf den Gewerbegebietsflächen werden nicht berücksichtigt.

Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

1.1.3 Nicht zulässig sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

1.1.4 Ausnahmsweise können zugelassen werden Lagerhäuser und Lagerplätze, sowie Schank- und Speisewirtschaften.

1.1.5 Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1 Die Grundflächenzahl beträgt 0,80. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten, die mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit, Schotterrasen u. Ä.) versehen sind, bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,83 überschritten werden.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

1.3.1 Die Höhenlage der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses wird mit max. 0,60 m über Geländeoberkante, bezogen auf den Gehbahnausschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt.

1.5 Gestaltung von Dächern (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.5.1 Es sind nur extensiv begrünte Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 5°) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und auf Flachdächern

1.5.2 Als Dachaufbauten sind nur Schedoberlichter zulässig. Diese dürfen die traufseitige Außenwandhöhe bis zur Gebäudehöhe überschreiten, sofern sie nicht mehr als 20 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses beanspruchen.

¹ **TA Lärm:** „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998, GMBI. Nr. 26 vom 28. August 1998 S. 503

² **VDI- Richtlinie 2714:** „Schallausbreitung im Freien“, Januar 1988

1.6 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 1.6.1 Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung, nur an den Fassaden und unterhalb der traufseitigen Außenwandhöhe zulässig. Laufende Schriften, intermittierendes Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht) und bewegende Werbeanlagen (sog. Mega-Licht-Wechsler-Anlagen) sind unzulässig.
- 1.6.2 Ausnahmsweise können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Fassaden folgende Werbeanlagen zulässig:
- Ein Werbepylon (Dreiecksanordnung) mit einer Höhe von bis zu 8,0 m und einer Ansichtsfläche von bis zu 13 m² je Seite und
 - bis zu drei Werbestelen (Angebots-Preistafeln) mit einer Größe von max. 2,0 x 3,0 m.
- 1.6.3 Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

1.7 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 1.7.1 Es sind nur offene, sockellose Einfriedungen als Draht- oder Stahlgitterzaun mit einer Höhe von mind. 1,40 m bis max. 1,60 m zulässig.
- 1.7.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind keine Einfriedungen zulässig.

1.8 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 1.8.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Umgrenzung für Flächen für Pflege- und Waschplätze zulässig.

1.9 Freiflächen- und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 1.9.1 Flächen von Stellplätzen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit, Schotterrasen u. Ä.) ausgeführt werden. Ausgenommen sind Flächen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.) eine Versiegelung erfordern.
- 1.9.2 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke und Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind:
- als Blumenwiese, zweimahdig auf nährstoffarmem Substrat und/oder als Staudenflächen, mit Wildstauden- und Gräsercharakter (u.a. Geranium-, Alchemilla-Arten),
 - mit großkronigem Laubbaum - Esche (*Fraxius excelsior*) Hochstamm, StU³ 20 - 25 cm und
 - mit punktuellen Strauchpflanzungen (heimische Arten der Traubenkirschen-Eschenwald-Gesellschaft (*Pruno-Fraxinetum*)) zu bepflanzen.

Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Die zu erhaltenden Bäume sind in ihren Beständen zu sichern und zu erhalten, bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.

Nadelgehölze, insbesondere Fichten (*Picea abies*), serbische Fichten (*Picea omorika*), Blaufichten (*Picea pungens*), Tannen (*Abies alba*) und Lebensbaum (*Thuja occidentalis*) sind nicht zulässig.

³ StU: Stammumfang

2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

2.1 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Dachau) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

2.2 Schallschutz

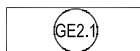
Zusammen mit dem Bauantrag ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, mit dem nachgewiesen wird, dass durch den gesamten Betriebsumfang auf dem Betriebsgrundstück die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

2.3. Artenschutz

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, somit in der Zeit vom 1.10. – 28.02, vorgenommen werden.

3. Festsetzungen durch Planzeichen

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Gewerbegebiet, hier Teilbereich 2.1, siehe Festsetzungen durch Text.

3.2 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

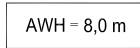


Baugrenzen

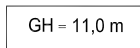


Standort für einen Werbepylon, dieser kann um bis zu 5 m verschoben werden.

3.3 Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

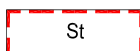


Traufseitige Außenwandhöhe als Höchstgrenze, hier z.B. 8,0 m
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Gehwegabschnitts der Kopernikusstraße bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhautoberkante oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

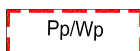


Gebäudehöhe als Höchstgrenze, hier z.B. 11,0 m
Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante des Gehwegabschnitts der Kopernikusstraße bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. Die Gebäudehöhe darf mit den Schedoberlichter um 2,0 m überschritten werden.

3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Umgrenzung von Flächen für überdachte und nicht überdachte Pflege- bzw. Waschplätze

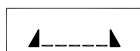
3.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg



Straßenbegrenzungslinie



Ein- und Ausfahrtsbereich, nur hier sind Ein- und Ausfahrten zulässig.

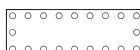
3.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)



Anpflanzen von Bäumen, hier Esche (Fraxius excelsior), Hochstamm, StU: 20 - 25 cm



Erhalten von Bäumen; hier Esche (Fraxius excelsior)

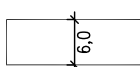


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, siehe Festsetzung durch Text

3.7 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 9 Abs. 1 BauGB)



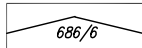
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes



Vermaßung in Metern, hier z.B. 6,0 m

4. Planunterlage und Hinweise durch Planzeichen

4.1 Planunterlage



bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummer, hier z.B. 686/6



bestehende oberirdische Wohn- und Nicht-Wohngebäude mit Hausnummer, hier z.B. Nr. 11)



Loggia, Arkade, Durchfahrt



Vordach oder freistehende Überachung

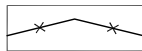


Flur-, Straßenname, Nutzungsbezeichnung, (z.B. Kopernikusstraße)

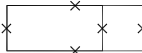


bestehender Straßenverlauf

4.2 Hinweise



aufzuhebende Flurstücksgrenzen



abzubrechendes Gebäude oder Gebäudeteil



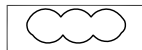
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan



geplante Gebäudestellung des Vorhaben

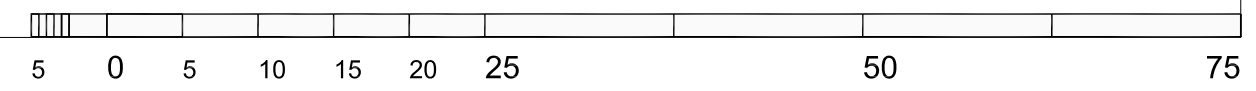
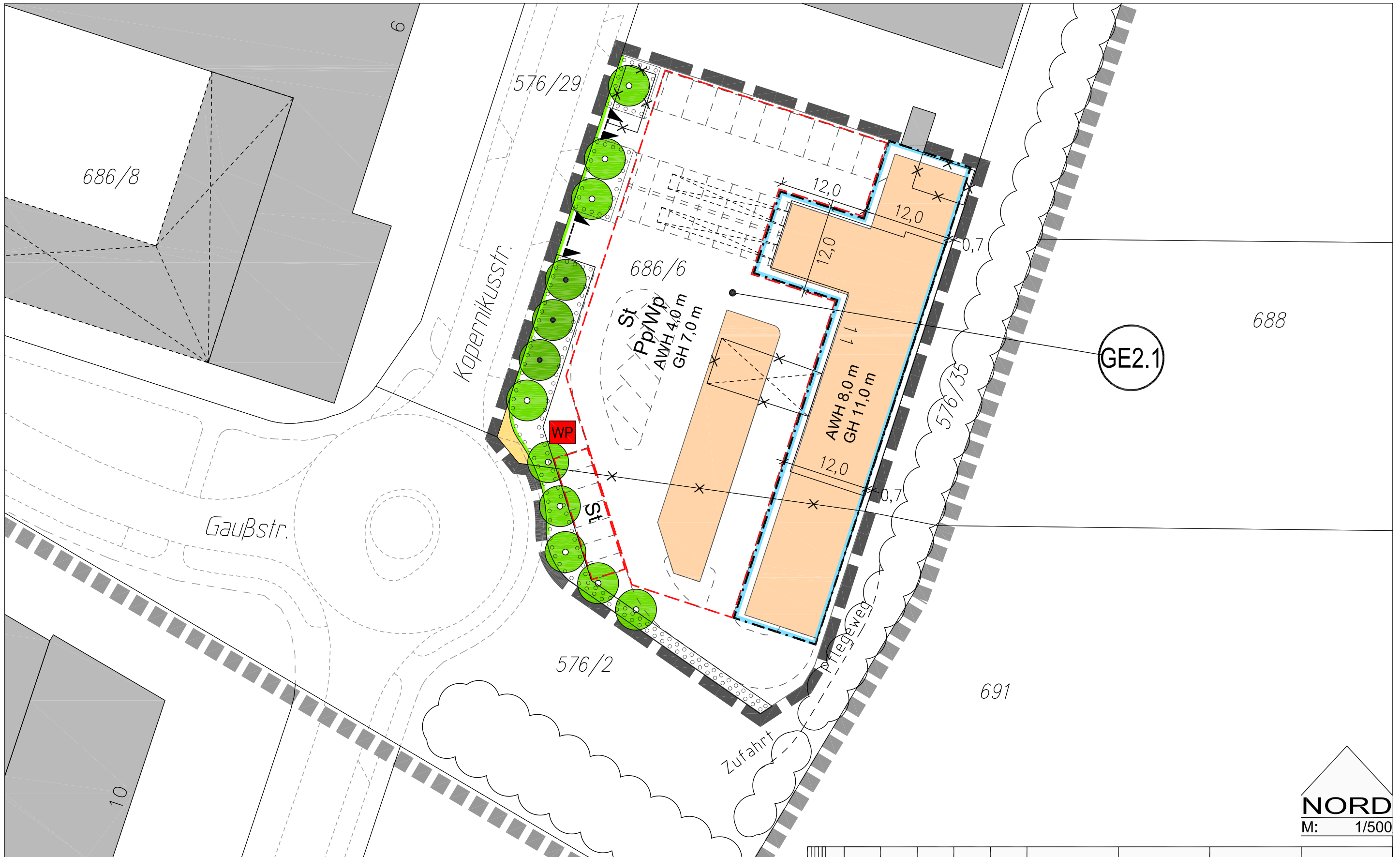


geplante Aufteilung Nutzungen (z.B. versiegelten Flächen, Stell- und Waschplätze etc.)



bestehender Gehölzbestand des Ortsrandes außerhalb des Geltungsbereichs

5. Planzeichnung mit Vorhaben- und Erschließungsplan i.d.F. vom 14.03.2011



Plangrundlage © Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Stand: 12-2009



6. Verfahrenshinweise

- 6.1 Der Bauausschuss des Stadtrates hat am 21.09.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 154/10 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
- 6.2 Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen, allerdings wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 18.10.2010 bis einschließlich 03.11.2010 die Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten (Ersatzbeteiligung nach § 13a Abs. 3 BauGB).
- 6.3 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.02.2011 bis einschließlich 07.03.2011 öffentlich ausgelegt.
- 6.4 Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 03.05.2010 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dachau, den

gez. Peter Bürgel
Oberbürgermeister

-
- 6.5 Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 16.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Dachau, den

gez. Peter Bürgel
Oberbürgermeister

7. Begründung

- 7.1. Vorhaben, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung
- 7.2. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten
- 7.3. Ausgangssituation
- 7.4. Verfahren
- 7.5. Ver- und Entsorgung
- 7.6. Grundzüge des planerischen Konzepts
- 7.7. Festsetzungen und Hinweise
- 7.8. Auswirkungen

7.1. Vorhaben, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, für den bestehenden Standort der Waschanlage eine verträgliche Erweiterung städtebaulich zu sichern. Hierzu soll die bestehende Waschanlage saniert, vergrößert und die Leistungsfähigkeit erhöht werden.

Die Fa. Flipper Autowasch Dachau GmbH betreibt seit 1997 ein Autowaschzentrum mit einer Waschstraße, SB-Waschplätzen, automatischer Polieranlage, Staubsaugerplätzen und Fahrzeugaufbereitung. „Im Laufe der Jahre wurden oft technische Verbesserungen, Ersatzinvestitionen und Renovierungen vorgenommen. Nun ist es aber dringend erforderlich das die alte Technik komplett ausgebaut wird und neue, innovative Aggregate eingebaut werden. Im Rahmen dieses technischen Austausches muss das Gebäude komplett grundlegend saniert werden (Sicherstellung von flüssigkeitsdichten Böden, Mauerwerk, u.v.m.).

Der weltweite Automobilmarkt ist auch dadurch gekennzeichnet, dass in den vergangenen Jahren die Karosserieformen weit vielfältiger wurden, was die Anforderungen für eine anspruchsvolle automatische Fahrzeugwäsche laufend erhöhte. Um eine möglichst große Vielfalt von Fahrzeugen (Bsp. Minis, Beetles, Sportwägen, Cabrios, Pickups, Transporter, usw.) perfekt zu reinigen, braucht man eine Vielzahl von hintereinandergeschalteten, unterschiedlichen Aggregaten um auch wirklich jeden Typ optimal schonend erfassen zu können.

Innerhalb der bestehenden Gebäudelänge bzw. Kettenlänge ist es nicht mehr möglich eine dem Stand der besten Technik entsprechende Waschanlagentechnik einzubauen. Neben diversen Textilwäschern müssen wir künftig unbedingt diverse Hochdruckaggregate unterbringen, wozu aber der derzeitige Platz bzw. Kettenlänge bei weitem nicht reicht.

Die dringend nötige Ausweitung bzw. Verlängerung auf der derzeit bestehenden Anstellspur (derzeitiges Grundstück) ist nicht sinnvoll bzw. nicht möglich, weil die Schleppkette einer Autowaschstraße nur als durchgängige Gerade gebaut werden kann. Es gibt europaweit keine einzige um eine Kurve führende Schleppkette. Selbst wenn es technisch möglich wäre, würde sich dann die Problematik einer zu kurzen Anstell- und Pufferspur mit Stau- und Unfallgefahr hin zur Kopernikusstraße stellen.⁴

Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die Waschzahlen durch die Maßnahme nicht wesentlich steigen werden. Derzeit werden in der Waschstraße jährlich ca. 80.000 Fahrzeuge und in den SB Waschplätzen ca. 25.000 Fahrzeuge im Jahr gewaschen. Primäres Ziel ist, die derzeitige Auslastung zu sichern und in den nächsten 10 Jahre eine jährliche Waschzahlensteigerung von ca. 2 %-3 % zu erhalten.

Geplant sind insbesondere folgende Maßnahmen:

- Wegfall von Fremdnutzungen (z.B. Gebäude des Imbisses, Fremdbüros im OG von Unternehmern),
- Umbau des Obergeschosses (z.B. Büro, Sozialräume, Schulungsräume, Lager, Ver- und Entsorgungstechnik),
- Optimierung der Verkehrsbeziehungen (z.B. Verbreiterung des Vorwaschplatzes, Vergrößerung der Kurvenradien, Kassenhaus für Spitzenstunden, Vermeidung von Rangier- und Einschlagvorgängen, Schaffung einer zusätzlichen Ausfahrt, Parallelaufstellung der Waschplätze zum Hauptgebäude, „Fluchtweg“ für Sonderfahrzeuge)
- Erhöhung der Leistungsfähigkeit (z.B. gerader Kettenverlauf, Einsatz von Hochdruck Waschrobotern),
- Attraktivitätssteigerung (z.B. Schaffung eines Kundengangs und Lounge),

⁴ Fa. Flipper Autowasch Dachau GmbH „Beschreibung des Renovierungs- und Bauvorhabens VEP 154/10 an der Kopernikusstraße“, vom 15.10.2010

- deutliche Erhöhung der Recyclingquote des Waschstraßen-Waschwassers (bisher ca. 80 %) und Intensivierung der Regenwassernutzung,
- Verbesserung des Schallschutzes (z.B. teilweise Einhausung im Ausfahrtsbereich der Waschstraße),
- Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen (zur Entlastung des öffentlichen Verkehrsraumes) und
- Energiegewinnung vor Ort (z.B. Photovoltaikpaneele, Geothermie, kleines Blockheizkraftwerk mit Wärmerückgewinnung für Gebäude, Warmwasser- und Gebläseluftbeheizung).



Abb. 1: Konzeptansicht Nord

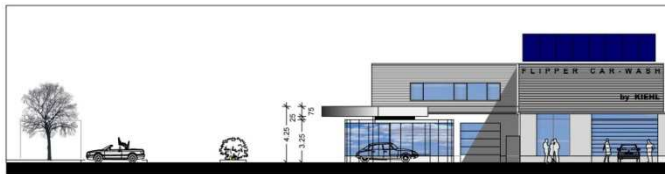


Abb. 2: Konzeptansicht Süd



Abb. 3: Konzeptansicht West (Kopernikusstraße)

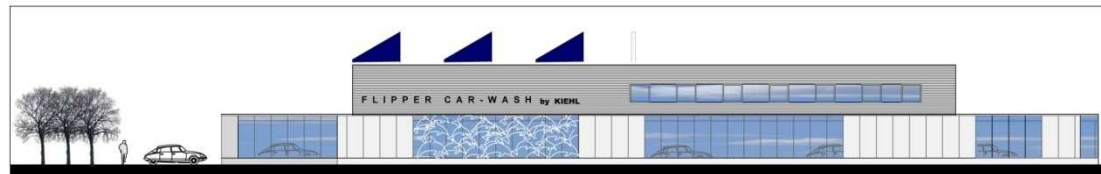


Abb. 4: Konzeptansicht Ost (Ortsrand)

7.2. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten

7.2.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 1988⁵ wurde von der Regierung von Oberbayern⁶ genehmigt. Mehrere Änderungsverfahren wurden bereits durchgeführt und sind rechtswirksam.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet im Bereich des Gewerbegebietes (GE 10.7) mit Emissionsbeschränkung. Umgeben wird das Plangebiet im Norden durch das emissionsbeschränkte Gewerbegebiet (GE 10.7), im Osten „Grünfläche“, darüber hinaus durch die „Fläche für die Landwirtschaft“, im Süden durch „Grünfläche“ darüber hinaus emissionsbeschränktes Gewerbegebiet (GE 10.9) und im Westen durch die „wichtige Verkehrsstraße“ darüber hinaus durch das emissionsbeschränkte Einkaufszentrum (SO 10.12). Überlagert wird es stellenweise mit „Bäume geplant“ und „Wichtige Fuß- und Radwegverbindung“.

⁵ Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum i.d.F. vom 06.08.1988

⁶ Regierung von Oberbayern vom 18.07.1988 AZ 420-4621-DAH-3-1



Abb. 5: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

7.2.2. Bebauungspläne



Abb. 6: Rechtsverbindlicher Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 55/90 „Gewerbepark am schwarzen Graben“⁷

Für den Geltungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbepark am Schwarzen Graben“⁸ der bereits 5-mal geändert wurde. Damit ist dieser Bereich nach § 30 BauGB zu beurteilen.

⁷ Nr. 55/90 Stand 12.10.1992

⁸ Nr. 55/90 Stand 12.10.1992, mit der 1. Änderung Nr. 69/93, 2. Änderung Nr. 76/95, 3. Änderung Nr. 92/97, 4. Änderung Nr. 93/97 und 5. Änderung Nr. 95/97

Dieser setzt für die südliche Teilfläche der Fl.-Nr. 686/6 (Kopernikusstraße 11) als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 2 mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 65 db(A)/m² und nachts 50 db(A)/m²) fest. Ferner wird die höchstzulässige Grundflächenzahl mit GRZ 0,8 (BauNVO 1990), die Zahl der Vollgeschosse mit zwei (mit einer maximalen Traufhöhe von 8,0 m und einer Giebel bzw. Firsthöhe von 11,0 m), abweichende Bauweise (mit einseitigem Grenzsanbau), überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien), Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen festgesetzt.

Die nördliche Teilfläche der Fl.-Nr. 576/2 wird als öffentliche Grünfläche mit flächiger Bepflanzung und Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Nachdem der Bebauungsplan im Jahre 1992 erlassen wurde, galt die Abstandsregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO 1982).

7.2.3. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Stadt Dachau hat folgende Satzung erlassen:

- Satzung der Großen Kreisstadt Dachau über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung vom 14.12.2005⁹ (Stellplatzsatzung)

7.2.4. Raumordnung

Für die Nordostumfahrung Dachau mit Umfahrung Hebertshausen der Staatstraße (St 2047, St 2063, St 2339) wurde im Jahr 2005 ein Raumordnungsverfahren durchgeführt, das am 27.01.2006 positiv abgeschlossen wurde. Nachdem lediglich die grobe Linienführung vorliegt, soll für einen möglichen Anschluss der „Gaußstraße“ an die Nordostumfahrung ein Trassenkorridor vorgehalten werden, falls eine geplante Anbindung nicht umsetzbar ist.

7.3. Ausgangssituation

7.3.1. Abgrenzung und Größe



Abb. 7: Bestandsaufnahme Juli 2010

Der Geltungsbereich beinhaltet die Teilflächen der Fl.-Nrn. 686/6 und 576/2 und weist eine Ausdehnung von ca. 50 m auf 80 m (ca. 0,365 ha) auf. Das Gebiet ist als eben zu bezeichnen.

Die südliche Teilfläche der Fl.-Nr. 686/6 (Kopernikusstraße 11) mit einem ein- bis zweigeschossigen Gebäude mit Waschanlage, Büronutzung und 27 Stell- bzw. Pflegeplätzen und einem eingeschossigen Pavillon für Pizzaverkauf bebaut ist. Markanter Baumbestand ist entlang der

⁹ Bekanntmachung: 17./18.12.2005 (Dachauer Nachrichten) mit Änderungssatzung (Änderung der Richtzahlen) vom 12.02.2010 in Kraft seit 01.03.2010

Kopernikusstraße mit drei Großbäumen (Fraxinus excelsior - Esche) vorhanden. Auf der nördlichen Teilfläche der Fl.-Nr. 576/2 (Teil der Gaußstraße) ist eine Grünfläche mit Baum- und Gehölzbestand u.a. aus Arten wie Hartriegel (Cornus), Hasel (Corylus avellana), Kirsche (Prunus), Esche (Fraxinus) vorhanden.

7.3.2. Umgebung

Umgeben wird das Plangebiet im Norden von Einzelhandelsnutzung (Drogerie, Bekleidung), im Osten durch Ortsrandeingrünung, darüber hinaus durch landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerbau), im Süden durch die Grünfläche, darüber hinaus mit einem Bürogebäude und im Westen durch den großflächigen Einzelhandel (Bau- und Gartenmarkt).

7.3.3. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung für den Individualverkehr erfolgt durch die „Kopernikusstraße“, die eine räumliche Trennung (Fahrbahn, öffentliche Parkflächen, Gehweg) gliedert mit Grüninseln aufweist.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestelle Gaußstraße (Regionalbus 726) in direkter Nähe.

Verkehrsrechtlich ist keine Geschwindigkeitsbeschränkung angeordnet.

7.3.4. Artenschutzrechtliche Prüfung

Es ist davon auszugehen, dass die Hecke ein Habitat für Singvögel und Heckenbrüter ist. Gerade bei der Durchführung der Baumaßnahme ist durch hohe Lärm- und Staubemissionen damit zu rechnen, dass die Tiere in ihrem Lebensraum gestört werden und infolgedessen diesen Raum meiden bzw. auf weiter weggelegene Bäume und Sträucher, die in der Umgebung vorhanden sind, ausweichen.

Laut Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde Dachau¹⁰ ist nicht mit dem Vorkommen besonders und streng geschützter Arten nach BNatSchG und Anhang IV der FFH-Richtlinie zu rechnen. Das Vorkommen von heimischen Singvögeln wie Finken, Amseln, Drosseln, die nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützt sind und die die bestehende Feldgehölzhecke als Habitat nutzen, ist jedoch anzunehmen. Wie oben beschrieben, haben die Tiere bei Störung ihres Habitats Ausweichmöglichkeiten.

7.4. Verfahren

7.4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Stadt Dachau hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar¹¹.

Erfasst werden damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen, wie hier vorhanden, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

7.4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiete

Durch Überplanung des festgesetzten Gewerbegebiets wird die Zulässigkeit von Vorhaben (die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz¹²) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Denn im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben, zugelassen, dass in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planänderung die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter, namentlich die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der

¹⁰ Telefonat vom 29.11.2010

¹¹ Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007 – Mustererlass Punkt 2.1.2.1

¹² Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie¹³ bzw. Vogelschutzrichtlinie¹⁴) durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner sieht das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan keine Umweltprüfung vor, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL¹⁵ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit **nicht** erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB), es wird daher davon abgesehen.

7.4.3. *Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung*

Durch den Bebauungsplan entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

So liegt die durch den Bebauungsplan festgesetzte maximale Grundfläche bei ca. 2.920 m² (+728 m²) und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern besitzen - § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Es gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Anhaltspunkte für einen engen sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängenden Bebauungsplan sind nicht gegeben.

Die weitgehende Beibehaltung der Festsetzungen von Maßnahmen zur Grünordnung ist im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Nachverdichtung zu kompensieren.

7.5. Ver- und Entsorgung

7.5.1. *Strom-/Wasser-/Gas-/Löschwasserversorgung - Abwasserentsorgung*

Erfolgt über die Stadtwerke Dachau. Bei der Ermittlung des Löschwasserbedarfes wird von einem "mittleren" Löschwasserbedarf d.h. 192 m³/h gemäß der W 405¹⁶ ausgegangen.

7.5.2. *Müllentsorgung*

Erfolgt zentral über den Landkreis Dachau, Abfallwirtschaftsbetrieb.

7.5.3. *Glasfaserversorgung*

Kann für Telefon, Fernsehen und Internet über die Netze der DCC Dachau CityCom GmbH, Dachau erfolgen.

7.5.4. *Fernmeldeversorgung*

Kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung¹⁷ ist mit bis zu 6 Mbit/s zu 95 % gegeben.

7.6. Grundzüge des planerischen Konzepts

7.6.1. *Städtebauliches, grünordnerisches und verkehrliches Konzept*

Nachdem die vorhandene Bebauung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes abweicht, wird die vorgefundene städtebauliche Tiefenabfolge (Straße, öffentlicher Grünstreifen, Gehweg, privater Grünstreifen, Stellplätze, Gebäude, Ortsrand) fortentwickelt. So wird im Wesentlichen das Gebäude nach Süden bzw. Norden erweitert und die störende Bebauung des privaten Grünstreifens beseitigt.

Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan entwickelte grünordnerische Konzept wird weitgehend beibehalten und der neuen Situation angepasst. Mittel- bis langfristig ist es Ziel, die jetzt noch nach Westen abknickende Ortsrandeingrünung (Fl.-Nr. 576/35) gerade nach Süden (auf Fl.-Nr. 691) weiterzuführen und an die Ortsrandeingrünung (Fl.-Nr. 691/8) anzuschließen.

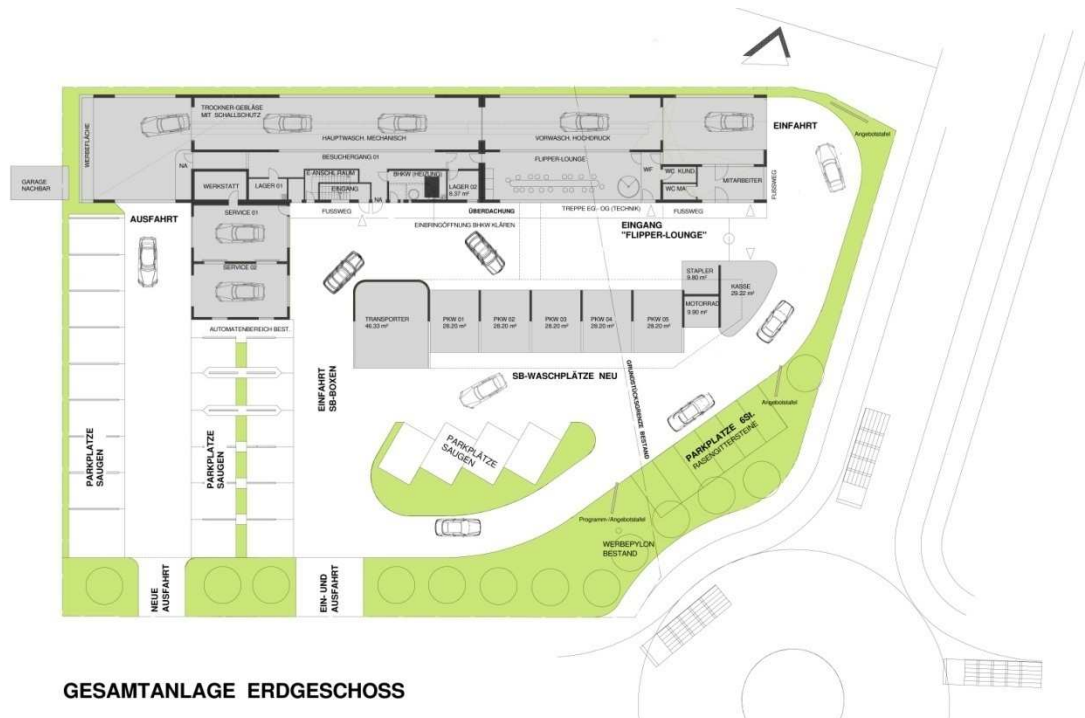
¹³ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

¹⁴ Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

¹⁵ Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, ABl. EG Nr. L1 197 S. 30

¹⁶ DVGW (1978): Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches

¹⁷ Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas



GESAMTANLAGE ERDGESCHOSS

Abb. 8: Grundrisskonzept mit möglicher Anbindung Stand Dez. 2010

Das verkehrliche Konzept der Erschließung der Baufläche über die Kopernikusstraße wird beibehalten. Außerhalb des Geltungsbereichs soll mittelfristig eine Anbindung an die Umfahrung Hebertshausen der Staatstraße (St 2047, St 2063, St 2339) offengehalten werden. So wird eine entsprechende Fläche für die Anbindung freigehalten.

7.6.2. Niederschlagswasserkonzept

Für das Gebiet wurde eine dezentrale Entwässerung gewählt. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes von 1,0 m bis 1,5 m unter Gelände ist besonderes Augenmerk auf die Versickerung zu legen. Vonseiten des Vorhabenträger ist vorgesehen, dass ein Teil des Niederschlagswassers der Dachflächen (hier ca. 645 m² des Waschstraßengebäudes) in einem Regenwasserbehälter (mit ca. 30 m³) gesammelt wird und für die Klarspülmaßnahmen in der Waschstraße und SB-Waschplätzen verwendet wird.

7.6.3. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende öffentliche Verkehrsfläche, hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Wohngebieten erkennbar.

Bauordnungsrechtliche Anforderungen für die Bauwerke werden im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren geprüft bzw. nachgewiesen.

7.7. Festsetzungen und Hinweise

7.7.1. Vorgehen

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt durch ein eigenständiges Planwerk. Dieses baut auf den Regelungsinhalt des bisherigen Bebauungsplans auf. So wird im Wesentlichen auf den Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches (BauGB), die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) zurückgegriffen.

7.7.2. Vorhaben- und Erschließungsplan

Auf einen selbstständigen Vorhaben- und Erschließungsplan wird verzichtet, so ist der Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Bebauungsplanurkunde identisch.

7.7.3. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung, als emissionsbeschränktes Gewerbegebiet, inklusive der Ausnahmen und Ausschlüsse wird beibehalten. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

7.7.4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt mit zwei erhalten.

Beim Maß der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen für Gewerbegebiet (§ 17 BauNVO) mit GRZ von 0,8 festgesetzt.

Durch das Vorhaben muss die gesetzliche Kappungsgrenze mit einer GRZ 0,80 überschritten werden. So wird eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,83 (zusätzlich 110 m²) festgelegt. Diese Überschreitung ist gerechtfertigt, da es sich um die Erweiterung einer bestehenden Waschanlage handelt und im südlichen Bereich die Vorhaltung einer Straßenerschließung vorgesehen ist. Diese Überschreitung wird ausgeglichen, durch:

- Die Flächen für die Stellplätze die mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen errichtet werden (umfassen eine Fläche von ca. 90 m²),
- die Flächen des festgesetzten Geh- und Fahrtrechtes (ca. 20 m²),
- die Dachflächen, die extensiv begrünt (ca. 180 m²/alternativ mit PV Anlagen bestückt werden können) werden müssen und
- eine Sammlung von Niederschlagswasser von den Dachflächen vorgesehen ist, die dem Wasserkreislauf der Waschanlage zugeführt werden.

Durch diese Festsetzung werden sowohl die Auswirkungen der Versiegelung auf die Regenrückhaltefunktion und den Oberflächenabfluss als auch auf das Kleinklima und das Landschaftsbild minimiert und die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

7.7.5. Über- und unterbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf Grundlage des Vorhabenplanes festgelegt und teilen sich in großzügige Bauräume. Hierbei wird zwischen dem Hauptbaukörper (Baugrenzen) und den Nebengebäuden (Umgränzung von Flächen für überdachte und nicht überdachte Pflege- bzw. Waschplätze¹⁸) unterschieden.

7.7.6. Höhenlage

Um die Einbindung in den Ortsrand zu erhalten, werden sowohl die traufseitigen Außenwand als auch die Gebäudehöhen bestimmt. Diese richtet sich nach der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Höhenentwicklung.

7.7.7. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und der baulichen Anlagen (wie Dachform, Einfriedigung und Werbeanlagen) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum.

So werden insbesondere Werbeanlagen für Fremdwerbung ausgeschlossen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Ferner wird wegen der Ortsrandlage (Wirkung in die freie Landschaft) festgesetzt und bestimmt, dass die Werbeanlagen nur bis zu einer bestimmten Höhe zulässig sind. Hierzu wird der vorhandene Werbepylon (in seiner bisherigen Größe) gesichert und drei Werbestelen (in der für das Gewerbegebiet üblichen Größenbeschränkungen), festgelegt.

7.7.8. Immissionsschutz

Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurden ein Schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro Möhler+Partner¹⁹ erstellt, dessen Ergebnisse als immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel in den Festsetzungen des Bebauungsplanes niederschlag gefunden haben.

¹⁸ Ähnlich der Festsetzungssystematik für Garagen

¹⁹ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 55/90 "Gewerbepark am Schwarzen Graben" in Dachau - Bericht 229, Juni 1992

Im Rahmen der Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Kottermair²⁰ erstellt. Darin hat sich gezeigt, dass die Erweiterung der Gewerbebebietsfläche in die ehemalige Grünfläche hinein an der Wohnnachbarschaft nicht zu einer maßgeblichen Erhöhung der Gesamtgeräuschsituation führt.

Aufgrund der erzielten Berechnungsergebnisse bei zugewiesenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln von tags 65 dB(A)/m² und nachts 50 dB(A)/m² kann für die Bestandsfläche das Lärmkontingent aufrechterhalten werden und in gleicher Höhe auch für die Erweiterungsfläche vergeben werden.

Eine Änderung des Rechenverfahrens der zugrunde liegenden VDI 2714 ist nicht erforderlich und auch nicht zielführend.

7.7.9. Abstandsflächen

Bei den Abstandsflächen werden, die bauplanungsrechtlichen Anforderungen (Baugrenzen bzw. Umgrenzung für überdachte und nicht überdachte Pflege- bzw. Waschplätze) vorangestellt. Aufgrund der Überprüfung der Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung für Gewerbegebiete (0,25 H mind. 3 m) können die Abstandsflächen auf dem Grundstück (Fl.-Nr. 686/6 bzw. Teilfläche Fl.-Nr. 576/2) eingehalten werden bzw. auf die Hälfte der öffentlichen Grünflächen (Fl.-Nr. 576/35, Ortsrandeingrünung gem. Punkt 3.7.4 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes) übertragen werden. Lediglich nach Norden (außerhalb des Geltungsbereichs) ergibt sich auf eine Länge von ca. 44 m und einer Tiefe von max. 3,0 m eine theoretische Übertragung der Abstandsflächen. Dies ist allerdings unbeachtlich, da nach Norden keine Grundstücksgrenze vorhanden ist und es im Eigentum des Vorhabenträgers steht.

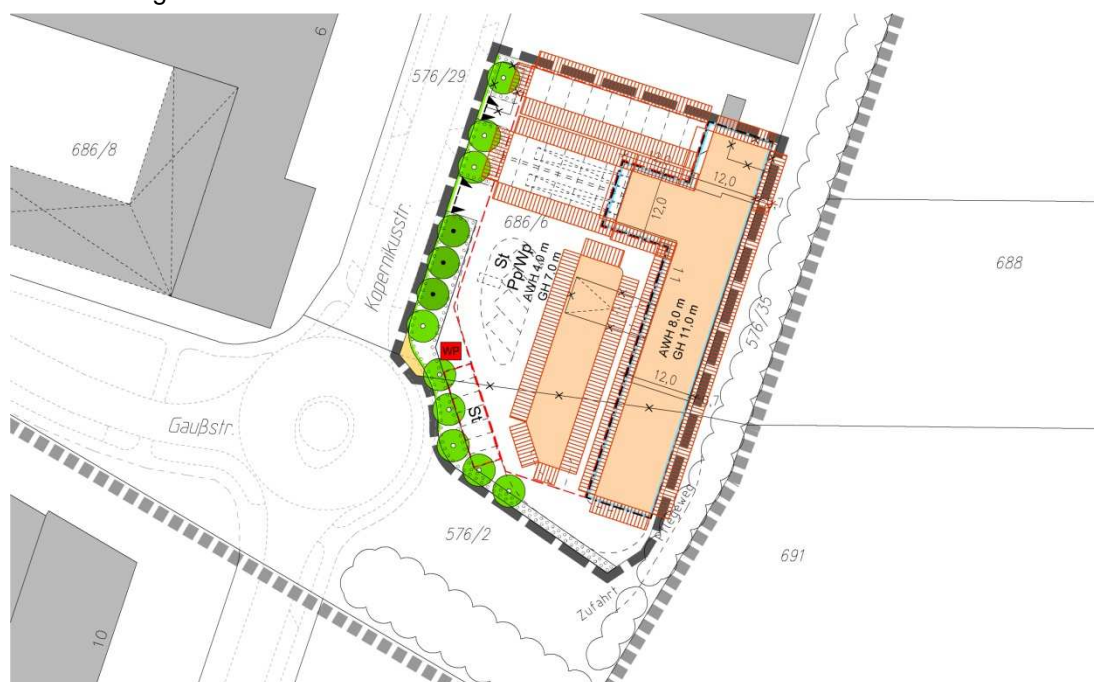


Abb. 9: Lage der Abstandsflächen aufgrund der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen

7.7.10. Verkehrsfläche

Am Südwesteck der Fl.-Nr. 686/6 wurde der öffentliche Gehweg über das Baugrundstück geführt. Um die Wegebeziehung aufrecht zu erhalten, wird die entsprechende Fläche als öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

7.7.11. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und die Einbindung und den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu verbessern. So binden die Begrünungsmaßnahmen den Baukörper in die Landschaft und Straßenraum ein. Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Erhöhung des Rückhaltevolumens des Niederschlagswassers und der Verzögerung der Abflussgeschwindigkeit.

²⁰ Schalltechnische Untersuchung zur möglichen Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - Am Schwarzen Graben“ in der Großen Kreisstadt Dachau vom 08.11.2010, Auftragsnummer „3868.1 / 2010 - PT“

Ferner setzen die Festsetzungen den bisherigen Grünordnungsplan zum Bebauungsplan fort und ergänzen ihn.

7.7.12. *Maßangabe*

Die Maßangabe der Baugrenzen erfolgt zurückhaltend.

7.8. Auswirkungen

7.8.1. *Bauliche Nutzung – Bestand*

Art	Fläche	Verteilung
öffentliche Grünfläche	ca. 905 m ²	24,8%
eingeschränktes Gewerbegebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 2.740 m ²	75,2%
Geltungsbereich	ca. 3.645 m²	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 645 m ²	GRZ = 0,24
Grundflächen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 1.780 m ²	Überschr. GRZ 176%
Summe Versiegelung Bauland	ca. 2.425 m²	88,5%
Verkehrsfläche	ca. 15 m ²	
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 2.440 m²	66,9%

Tab. 1: Bauliche Nutzung – Flächenverteilung - Bestand

7.8.2. *Bauliche Nutzung – zulässig*

Art	Fläche	Verteilung
öffentliche Grünfläche	ca. 905 m ²	24,8%
eingeschränktes Gewerbegebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 2.740 m ²	75,2%
Geltungsbereich	ca. 3.645 m²	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 2.192 m ²	GRZ = 0,80
Grundflächen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 0 m ²	Überschr. GRZ 0%

Tab. 2: Bauliche Nutzung – Flächenverteilung - zulässig

7.8.3. *Bauliche Nutzung – neu*

Art	Fläche	Verteilung
öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 15 m ²	0,4%
eingeschränktes Gewerbegebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 3.630 m ²	99,6%
Geltungsbereich	ca. 3.645 m²	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 2.904 m ²	GRZ = 0,80
Grundflächen (inkl. § 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 3.010 m ²	4%
Summe Versiegelung Bauland	ca. 3.013 m²	GRZ (§19IV) = 0,83
Straßenverkehrsfläche	ca. 15 m ²	
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 3.028 m²	83,1%

Tab. 3: Bauliche Nutzung – Flächenverteilung - neu

7.8.4. *Maßnahmen zur Verwirklichung*

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die erforderlichen Grundstücksgeschäfte (Bauland zu Verkehrsfläche und Grünfläche zu Bauland) werden durch einen privatrechtlichen Vertrag alternativ durch den notariell beurkundeten Durchführungsvertrag übertragen werden.

7.8.5. *Durchführungsvertrag*

Im Zuge des Durchführungsvertrages verpflichten sich die Vorhabenträger zur:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb einer festgelegten Frist,
- Abtretung der Wegefläche (öffentliche Straßenverkehrsfläche),
- Ersatzfläche für die entfallene öffentliche Grünfläche (auf Fl.-Nr. 1899/5, Nähe Kufsteiner Str.),
- Durchführung von Rohdungsmaßnahmen auf Fl.-Nr. (im Falle einer Nichtdurchführung des Vorhabens entsprechende Ersatzmaßnahmen) und
- Regelung über die zulässige Nutzungen.

7.8.6. Ersatzmaßnahmen



Abb. 10: Lage der Ersatzfläche FI.-Nr. 1899/5, Nähe Kufsteiner Straße mit umgebenden Biotopen (rot schraffiert) und anschließendem Landschaftsbestandteil (grün schraffiert)

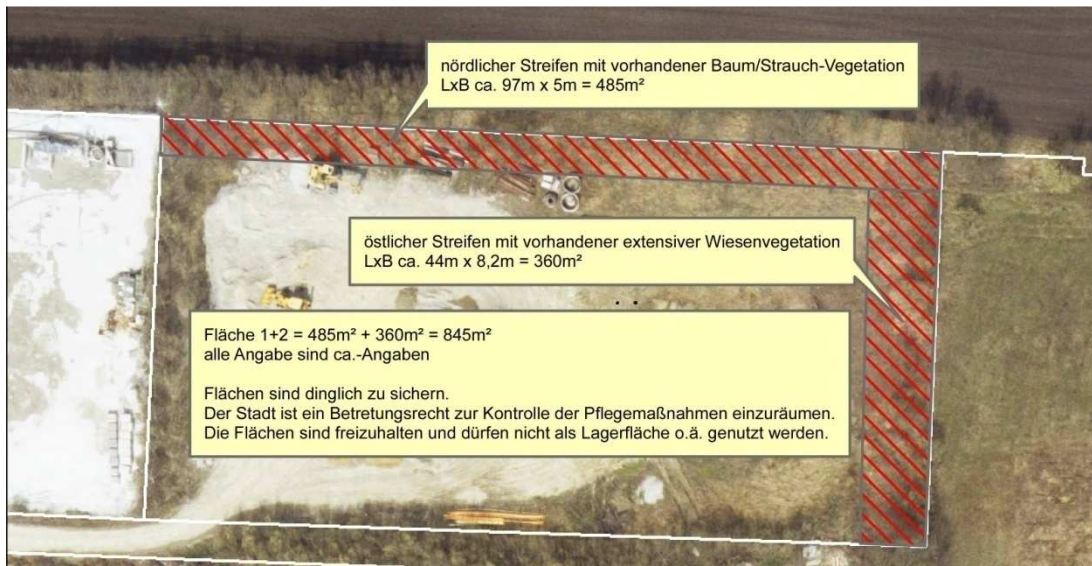


Abb. 11: Verortung der Flächen und Maßnahmen der Ersatzfläche FI.-Nr. 1899/5

Nachdem vonseiten des Vorhabenträger die Überplanung der öffentlichen Grünfläche vorgesehen ist wird eine entsprechende Ersatzmaßnahme auf FI.-Nr. 1899/5 vorgesehen. Diese auf diesem Grundstück teilweise extensive Wiesenstruktur mit Gehölzen soll gesichert werden. Für die Bilanzierung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“²¹ zurückgegriffen.

Vorhandene Fläche	Bestand	Größe	Eingriffs-schwere	Faktor	benötigt Ausgleichs-fläche
Grünstreifen - extensives Straßenbegleitgrün	Kat. II	380 m ²	Typ. A	0,8	304 m ²
Ortsrand mit Gehölzen	Kat. II	525 m ²	Typ. A	1	525 m ²
Summe der erstzetzenden Fläche					829 m²

Tab. 4: Bilanzierung der zu ersetzenden Fläche

²¹ Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

7.8.7. *Auswirkungen*

Durch die Verwirklichung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

7.8.8. *Flächennutzungsplanes*

Ferner wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abgewichen. Nachdem sich bei dem festgesetzten Baugebiet lediglich Randkorrekturen gegenüber der Darstellung des Flächennutzungsplans ergeben und an der räumlichen Zuordnung der Baugebiet festgehalten wird, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Allerdings kann der Flächennutzungsplan auch im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) werden.

Dachau, den

.....
Peter Bürgel
Oberbürgermeister


.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner