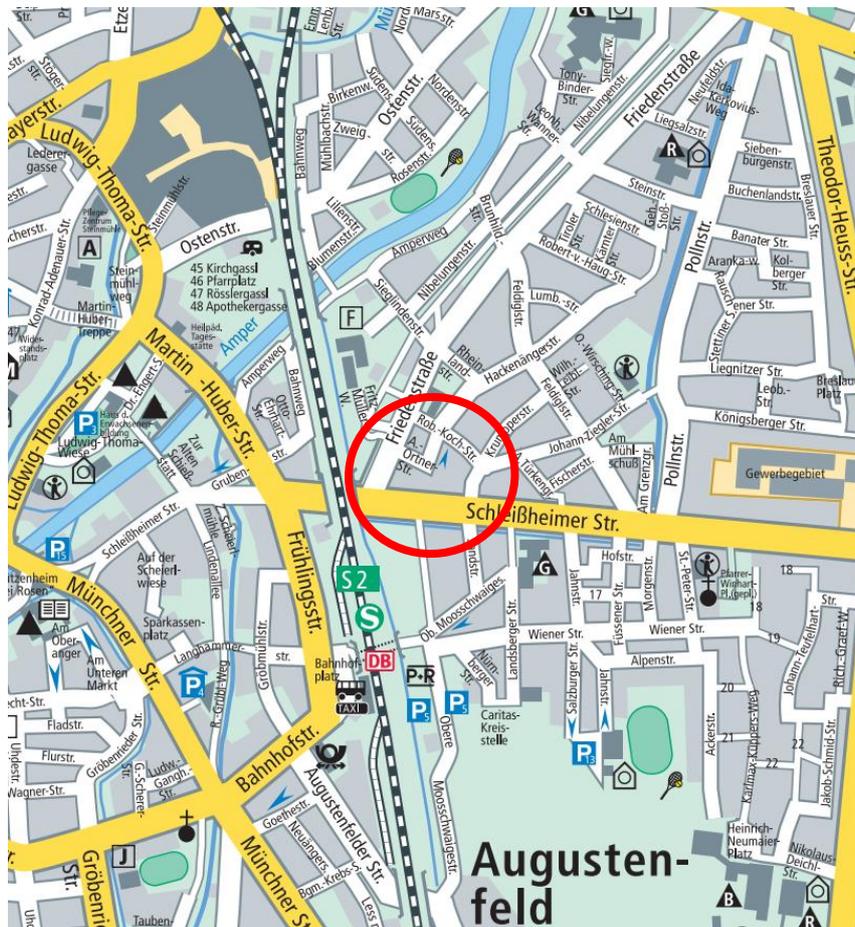




Dachau

## GROSSE KREISSTADT DACHAU



### Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 186/21 „Schleißheimer Straße 45 Wohnungsbau und Kindertagesstätte“

Entwurf / Stand 23.07.2024

Stadtbauamt Dachau  
Abteilung Stadtplanung

In Kraft getreten am: .....

## **Präambel**

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt

aufgrund der §§ 2 bis 4a sowie 9 und 10 Abs. 1 sowie § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bay-NatSchG), in der jeweils am Tag der Bekanntmachung dieser Satzung gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als

## **SATZUNG.**

Satzung ausgefertigt am .....

Dachau, den .....

Siegel

Florian Hartmann  
Oberbürgermeister

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>VERFAHRENSHINWEISE</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>PLANZEICHNUNG</b>	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b>	<b>7</b>
1.	Art der baulichen Nutzung	7
2.	Maß der baulichen Nutzung	7
3.	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	9
4.	Gestaltungsfestsetzungen	10
5.	Stellplätze, Nebenanlagen	10
6.	Ver- und Entsorgungsleitungen	11
7.	Grünordnung	11
8.	Klimaschutz	14
9.	Aufschüttungen und Abgrabungen	14
10.	Immissionsschutz	14
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>16</b>
1.	Grundwasser	16
2.	Niederschlagswasser	16
3.	Denkmalschutz	17
4.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	17
5.	Schutz von Pflanzenbeständen	17
6.	Allgemeiner und Besonderer Artenschutz	18
7.	Kampfmittelbelastungen	18
<b>E</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>20</b>
1.	Planungsrechtliche Situation	20
2.	Übergeordnete Planungen / planerische Ausgangslage	20
3.	Beschreibung des Planungsgebiets	23
4.	Planungskonzept	25
5.	Begründung der textlichen Festsetzungen	26
6.	Seveso-II-Richtlinie	32
7.	Energie	32
8.	Städtebauliche Daten / Flächenbilanz	33
9.	Erschließung des Baugebietes	33
10.	Kosten	33
<b>F</b>	<b>DIN-NORMEN</b>	<b>34</b>

## A VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Bauausschuss des Stadtrates hat am 08.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 186/21 „Schleißheimer Straße 45 Wohnungsbau und Anlagen für soziale Zwecke“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2023 hat in der Zeit vom 09.11.2023 bis 30.11.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2023 hat in der Zeit vom 09.11.2023 bis 30.11.2023 stattgefunden.
4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 23.07.2024 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... wurde der Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
6. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom .....als Satzung beschlossen.

Dachau, den .....

Siegel

Florian Hartmann  
Oberbürgermeister

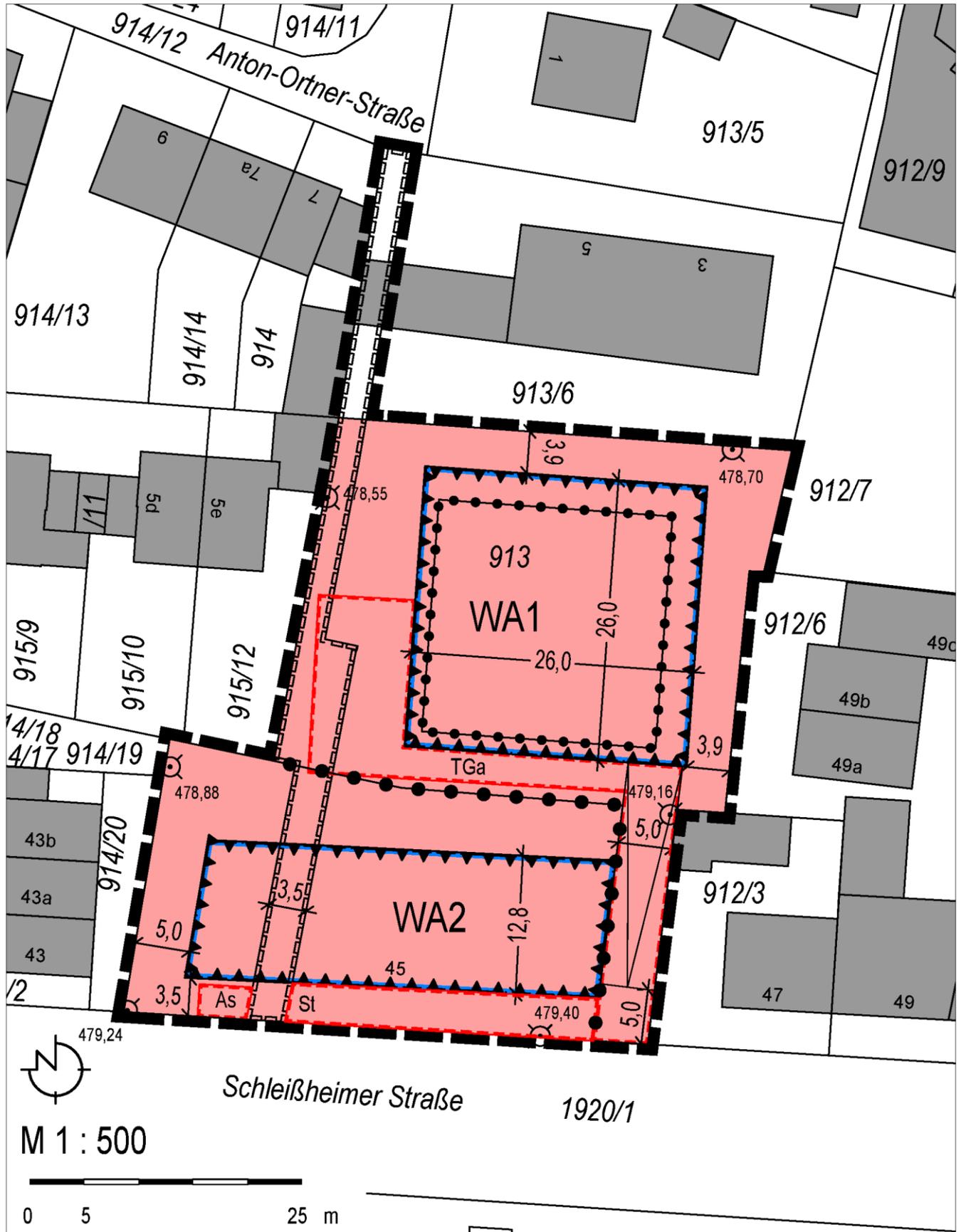
7. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Dachau, den .....

Siegel

Florian Hartmann  
Oberbürgermeister

## B PLANZEICHNUNG



## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

### Baugrenzen



Baugrenze

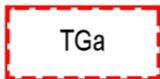
### Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahrradfahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Tga

Fläche für die Tiefgarage einschließlich ihrer Zufahrt



St

Fläche für die Stellplätze

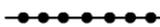


As

Fläche für Sammelanlagen für Abfall



Abgrenzung unterschiedlicher Teilbaugebiete (WA1, WA2)

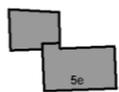


Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

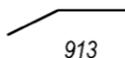


Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV gemäß Ziffer 10 der textlichen Festsetzungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer



913

Flurgrenze und Flurnummer



2,0 9,0

Maßangaben (Meter)



Tiefgaragenrampe

478,88

bestehende Geländehöhe

## **C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

#### 1.1. Zulässig sind:

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### 1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- b) Anlagen für Verwaltungen

#### 1.3. Nicht zulässig sind:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) Gartenbaubetriebe
- c) Tankstellen

#### 1.4. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des Teilbaugebiets WA2 sind nur Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 2.1. Teilbaugebiet WA1

##### 2.1.1. Grundfläche, Geschossfläche

§ 16, §§ 19 und 20 BauNVO

Die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen im Teilbaugebiet WA1 beträgt 965 m<sup>2</sup>. Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) wird eine weitere zulässige Grundfläche von 350 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die zulässige Geschoßfläche im Teilbaugebiet WA1 beträgt 2.028 qm. Im vierten Vollgeschoss (Staffelgeschoss) sind weitere 400 m<sup>2</sup> Geschoßfläche zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die festgesetzte Baugrenze um bis zu 1,50 m für Gebäudeteile im Sinne des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BayBO wie Gesimse und Dachüberstände überschritten werden.

§ 23 Abs. 5 BauNVO bleibt unberührt.

### 2.1.2. Höhe der baulichen Anlagen

§ 18 BauNVO

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) darf max. 478,95 m ü. NHN betragen (unterer Bezugspunkt).

Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (= Wandhöhe) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.

Die Gesamthöhe (GH) des 3. Vollgeschosses darf 488,35 m ü. NHN nicht überschreiten. Erforderliche Absturzsicherungen (Geländer) sind mindestens um ihre Höhe von der Außenwand zurückzusetzen.

Die Gesamthöhe (GH) des zurückversetzten Staffelgeschosses darf max. 491,75 m ü. NHN betragen.

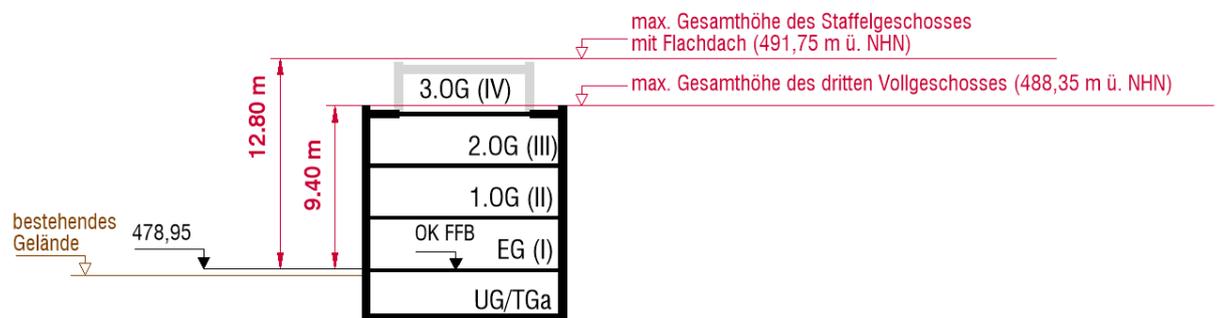


Abbildung 1: Beispielhafte Systemskizze für ein zurückversetztes Staffelgeschoss mit Flachdach im allgemeinen Wohngebiet (WA), o. M.

### 2.1.3. Vollgeschosse

§ 20 BauNVO

Es sind maximal 4 Vollgeschosse (IV) zulässig. Das vierte Geschoss muss an der Nord- und Ostseite zu den Baugrenzen 3,00 m Abstand und an der Süd- und Westseite 1,50 m Abstand zu den Baugrenzen haben (zurückversetztes Staffelgeschoss).

## 2.2. Teilbaugebiet WA2

### 2.2.1. Grundfläche, Geschossfläche

§ 16, §§ 19 und 20 BauNVO

Die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen im Teilbaugebiet WA2 beträgt 750 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Geschossfläche im Teilbaugebiet WA2 beträgt 1.104 m<sup>2</sup>.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die festgesetzte Baugrenze um bis zu 1,50 m für Gebäudeteile im Sinne des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BayBO wie Gesimse und Dachüberstände überschritten werden. Diese Gebäudeteile müssen zudem mindestens 5,0 m Abstand untereinander einhalten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in der Erdgeschosszone der Südfassade des südlichen Bauraums ist jedoch nicht zulässig.

§ 23 Abs. 5 BauNVO bleibt unberührt.

### 2.2.2. Höhe der baulichen Anlagen

#### § 18 BauNVO

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) darf max. 479,45 m ü. NHN betragen (unterer Bezugspunkt).

Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe/Wandhöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.

Folgende Höhen sind maximal zulässig:

- Wandhöhe Nordseite 490,95 m ü. NHN
- Wandhöhe Südseite 488,25 m ü. NHN
- Gesamthöhe 492,65 m ü. NHN

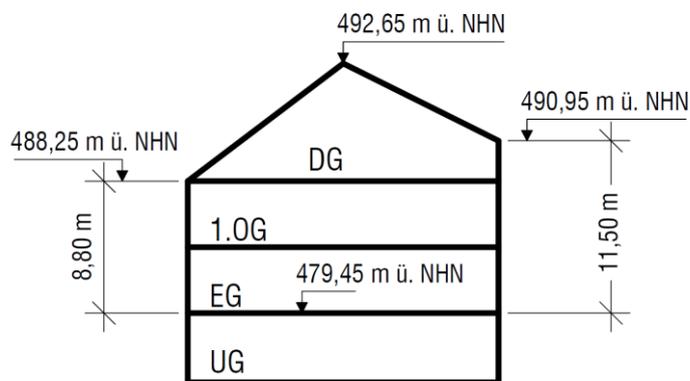


Abbildung 2: Beispielfähige Systemskizze für die max. Gebäudehöhen.

### 2.2.3. Vollgeschosse

#### § 20 BauNVO

Es sind maximal drei Vollgeschosse (III) zulässig.

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

### § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

#### 3.1. Überbaubare Grundstücksflächen

##### § 23 BauNVO

3.1.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

3.1.2. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist durch Terrassen, Balkone sowie untergeordnete Vorbauten um bis zu 1,5 m Tiefe und 3,0 m Breite zulässig. Diese Gebäudeteile müssen zudem mindestens 5,0 m Abstand untereinander einhalten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in der Erdgeschosszone der Südfassade des südlichen Bauraums ist jedoch nicht zulässig.

3.1.3. Die Tiefgarage mit ihrer Zufahrt ist nur in dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich zulässig.

### 3.2. Abstandsflächen, Abstandsregelung Art. 6 BayBO

Die Abstandsflächensatzung der Stadt Dachau vom 28.01.2021 ist nicht anzuwenden. Der Bebauungsplan lässt kein von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zu. Für die Abstandsfläche gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Bayerische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

## 4. **Gestaltungsfestsetzungen** § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

### 4.1. Dachform und Dachneigung

In der überbaubaren Fläche im Teilbaugebiet WA1 sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° – 5° zulässig.

In der überbaubaren Fläche im Teilbaugebiet WA2 sind ausschließlich Satteldächer oder asymmetrische Satteldächer zulässig.

### 4.2. Fassadengestaltung, Dacheindeckung

4.2.1. Grelle und leuchtende Farben, glänzende, reflektierende Oberflächen sind für Verglasungen, Solaranlagen, Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

4.2.2. Photovoltaik- und Solaranlagen dürfen die Gesamthöhe des Gebäudes maximal um 1,00 m überschreiten und müssen allseitig um ihre Höhe vom Dachrand eingerückt sein.

### 4.3. Einfriedungen

4.3.1. Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum, die geschlossenen Wandcharakter aufweisen (beispielhaft Mauern, Gabionenwände, Panelverkleidungen, Betonwände), sind unzulässig.

4.3.2. Offene Einfriedungen sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen.

4.3.3. Bei Einfriedungen ist eine maximale Höhe von 1,60 m zulässig.

4.3.4. Es ist ein Durchlass von mind. 8 cm (gemessen vom Bodenniveau) für Kleintiere vorzusehen.

## 5. **Stellplätze, Nebenanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO

5.1. Oberirdische KFZ-Stellplätze sind außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen nicht zulässig.

- 5.2. Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen im Bereich der Eingangszonen zulässig.
- 5.3. Flächen für das oberirdische Parken von Fahrzeugen sowie Flächen für das oberirdische Abstellen von Fahrrädern sind mit versickerungsfähigen Belägen, z. B. mit Schotterterrassen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial herzustellen.
- 5.4. Nebenanlagen, die der Erschließung der Gebäude dienen (z. B. Zufahrten), sind überall auf den Grundstücken zulässig.
- 5.5. Räume zur Aufstellung der Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Der in der Planzeichnung dargestellte Bereich als Fläche für Sammelanlagen für Abfall muss für die temporäre Aufstellung der Müllbehälter am Abholtag zur Verfügung gestellt werden.

## 6. Ver- und Entsorgungsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

## 7. Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

- 7.1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25

### 7.1.1. Artenlisten

Je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum aus nachfolgender Liste auf dem Grundstück zu pflanzen:

In befestigten Bereichen sind folgende besonders stadtklimaverträgliche Bäume zu pflanzen:

#### a) Großkronige Bäume (1. Ordnung) (Pflanzennamen bot./dt.)

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| ▪ <i>Quercus robur</i> 'Fastigiata' | Säulen-Eiche            |
| ▪ <i>Quercus cerris</i>             | Zerreiche               |
| ▪ <i>Tilia tomentosa</i> 'Szeleste' | Ungarische Silber-Linde |

#### b) Mittelkronige Bäume (2. Ordnung) (Pflanzennamen bot./dt.)

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| ▪ <i>Acer campestre</i> 'Huibers Elegant' | Feld-Ahorn              |
| ▪ <i>Alnus x spaethii</i>                 | Späths Erle             |
| ▪ <i>Fraxinus ornus</i>                   | Manna-Esche             |
| ▪ <i>Ostrya carpinifolia</i>              | Europäische Hopfenbuche |
| ▪ <i>Sophora japonica</i> 'Regent'        | Japanischer Schnurbaum  |
| ▪ <i>Ulmus hollandica</i> 'Columella'     | Säulen-Ulme             |

## c) Kleinkronige Bäume (3. Ordnung) (Pflanzennamen bot./dt.)

- *Acer monspessulanum* Französischer Ahorn

Darüber hinaus sind folgende weitere standortgerechte Bäume + Sträucher zulässig:

## d) Großkronige Bäume (1. Ordnung) (Pflanzennamen bot./dt.)

- *Acer campestre 'Elsrijk'* Kegel-Feldahorn
- *Betula pendula* Sand-Birke
- *Populus tremula* Zitter-Pappel
- *Populus nigra 'Italica'* Pyramiden-Pappel
- *Tilia cordata* Winter-Linde

## e) Mittelkronige Bäume (2. Ordnung) (Pflanzennamen bot./dt.)

- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Carpinus betulus 'Lucas'* Hainbuche
- *Prunus avium* Vogel-Kirsche

## f) Kleinkronige Bäume (3. Ordnung) (Pflanzennamen bot./dt.)

- *Amelanchier lamarckii* Kupfer-Felsenbirne
- *Amelanchier arborea 'Robin Hill'* Baum-Felsenbirne 'Robin Hill'
- *Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn
- *Malus sylvestris* Wild-Apfel
- *Magnolia kobus* Kobushi-Magnolie
- *Prunus in Sorten* Rosengewächse in Sorten
- *Sorbus latifolia 'Henk Vink'* Breitblättrige Mehlbeere
- *Salix caprea* Sal-Weide
- *Magnolia spec.* Magnolie in Sorten

## g) Sträucher (Pflanzennamen bot./dt.)

- *Amelanchier lamarckii* Kupfer-Felsenbirne
- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* Haselnuss
- *Hippophae rhamnoides* Sanddorn
- *Ligustrum vulgare* Gewöhnlicher Liguster
- *Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche
- *Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn
- *Crataegus laevigata* Zweigriffeliger Weißdorn
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rosa canina* Hunds-Rose
- *Rosa glauca* Hecht-Rose
- *Salix purpurea* Purpur-Weide
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball

## 7.1.2. Pflanzqualitäten

Für die Bepflanzungen sind folgende Mindestpflanzqualitäten festgesetzt:

- Bäume 1. und 2. Ordnung H., 4 x v, m.B., StU 20-25 cm
- Bäume 3. Ordnung H., 3 x v, m.B., StU 18-20 cm

- Solitär-Stammbusch 4 x v, m.B., 400-450 cm
- Sträucher / Solitär / Heister 3 x v, m.B., 150-200 cm

#### 7.1.3. Anforderungen an Baumstandorte

Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen ist einheitlich für Bäume 1. bis 3. Ordnung je Standort ein Mindestwurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu gewährleisten. Pro Baum ist eine spartenfreie, offene Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen. Zu verwenden sind Substrate nach ZTV-Vegtra Mü (Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten, Ausgabe 2016).

Überdeckte Baumscheiben sind nur ausnahmsweise und dann nur in Verbindung mit entsprechenden Wurzelraum-Belüftungs- und Bewässerungssystemen und vergrößerter Pflanzgrube zulässig.

#### 7.1.4. Fassadenbegrünung

Geeignete Fassadenflächen ab einer Breite von 3,0 m sind zu mind. 1/3 mit hochwachsenden Schling- und Kletterpflanzen oder Spaliergehölzen zu begrünen. Nicht geeignet sind die Flächen von Fenster- und Türöffnungen sowie Arkaden, Balkonen und Loggien. Je 5 m Wandlänge ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Sollte der Direktbewuchs mit Selbstklimmern aufgrund der Wandbeschaffenheit nicht verwendbar sein, sind bodengebundene Gerüstkletterpflanzen vorzusehen oder die Pflanzen mithilfe wandgebundener Systeme als „Hängende Gärten“ in Behältern oder Körben aufzuhängen.

Für die Fassadenbegrünung muss ein ausreichend großer Pflanzraum von mind. 0,5 m<sup>2</sup> und mind. 0,5 m Tiefe vorgesehen werden. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mind. 1,0 m<sup>3</sup> betragen.

#### 7.2. Begrünung von Flachdächern

Auf mindestens 75 % der Dachflächen ist eine Dachbegrünung herzustellen. Die Gesamtdachfläche darf bei der Berechnung um die Flächen von Gauben und Dachfenstern reduziert werden.

Für die Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von > 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Dach-Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### 7.3. Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Bepflanzungen haben in der ersten Pflanzperiode (Frühjahr, Herbst) nach Fertigstellung der Erschließungsflächen bzw. nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen. Bäume und Sträucher sind bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen hinsichtlich Art (8.1.1) und Pflanzqualität (8.1.2) zu entsprechen.

#### 7.4. Private Grundstücksflächen

Nicht überbaute oder für oberirdische Nebenanlagen, z.B. Tiefgaragenzufahrt, Wege, Kurzzeitstellplätze, Aufstellfläche, Fahrradabstellanlagen benötigte Flächen sind zu begrünen.

## 8. Klimaschutz

(nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Bei Flachdächern sind mindestens 35 % der Gesamtdachfläche mit Photovoltaik und / oder Solarthermie auszustatten.

Werden Photovoltaik- / Solarthermieanlagen auf den Fassadenflächen errichtet, können diese auf die in Satz 1 genannten Anlagen auf den Dachflächen angerechnet werden.

## 9. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind **im allgemeinen Wohngebiet (WA)** ausschließlich zur Erschließung der Gebäude zulässig und dürfen maximal +/- 0,50 m betragen. Davon ausgenommen ist die Tiefgaragenzufahrt.

## 10. Immissionsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 10.1.1. Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen, KITA- Räume) i. S. d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).
- 10.1.2. Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit Planzeichen **▲▲▲▲▲** gekennzeichneten Fassaden, sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Raumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.
- 10.1.3. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind unten abgebildet. Sie ergeben sich aus der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 8371.1 / 2023 - TK, vom 12.07.2023, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

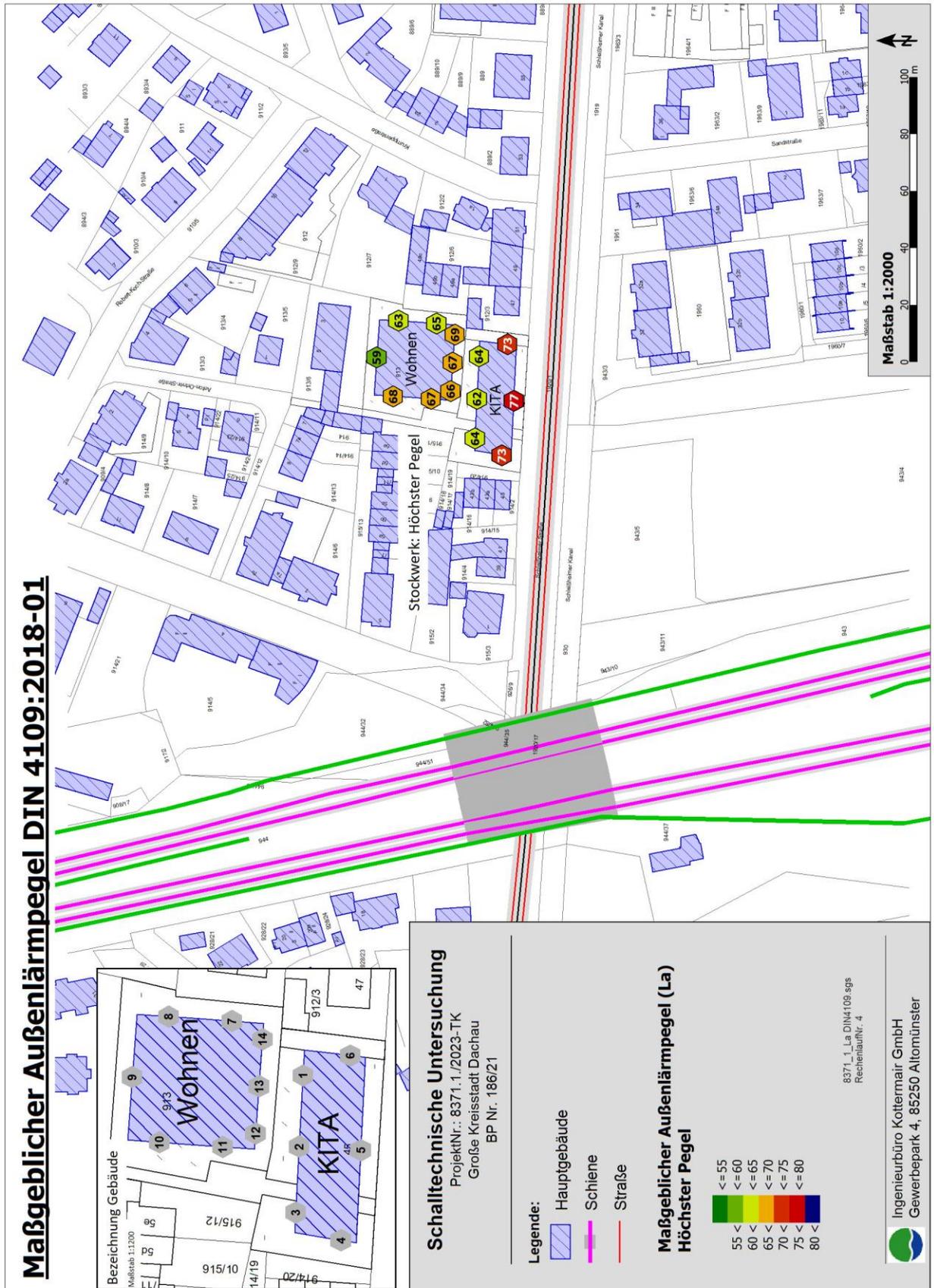


Abbildung 3: Maßgeblicher Außenlärmpegel, Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 8371.1 / 2023 - TK, vom 12.07.2023

## **D HINWEISE**

### **1. Grundwasser**

- 1.1. Mit hohen Grundwasserständen ist zu rechnen. Wird eine Wasserhaltung während der Bauphase notwendig, ist hierfür rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Dachau einzuholen.
- 1.2. Beim Eingreifen in den Grundwasserkörper, insbesondere durch den Bau von Gemeinschaftstiefgaragen oder großflächigen Unterkellerungen kann es zu kleinräumigen Veränderungen der Grundwasserfließrichtung, zu einem Grundwasseraufstau bzw. einer Grundwasserabsenkung kommen, die gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Gewässerbenutzungen darstellen, die einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Wasserrechtsbehörde bedürfen.

### **2. Niederschlagswasser**

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nicht erlaubnisfrei möglich. Aufgrund der hohen Grundwasserstände muss eine Versickerung mind. über Rigolen, besser Muldenversickerung ausgeführt werden.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind beim Landratsamt einzureichen.

### **3. Denkmalschutz**

#### Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

#### 4.1. Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

#### 4.2. Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### **5. Schutz von Pflanzenbeständen**

Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen), die RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren) sowie die ZTV Baumpflege zu beachten.

## 6. Allgemeiner und Besonderer Artenschutz

Die nachfolgend genannten Maßnahmen, einschließlich der artenspezifischen Kontrolle sind nach Maßgabe einer fachkundigen Person (Umweltbaubegleitung, UBB) und in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

### 6.1. Kontrolle und artenschutzkonforme Terminierung erforderlicher Baumfällungen

6.1.1. Erforderliche Fällungen von Bäumen, Rodungen bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, somit in der Zeit von 01. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen (§39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

6.1.2. Bei allen Baumfällungen sind die Bäume rechtzeitig vor der Fällung nochmals auf etwaige Baumhöhlen, die als Quartier für Fledermäuse dienen könnten, zu kontrollieren. Mit erbrachtem Nachweis potenzieller Quartiere sind die Bäume wie unter 6.1.3 beschrieben zu behandeln.

6.1.3. Eine erforderliche Fällung von Höhlenbäumen / potenzieller Quartierbäume erfolgt im Oktober, außerhalb der Wochenstubezeit und vor dem Winterschlaf der Fledermäuse. Vorhandene Baumhöhlen werden einige Tage vor der Fällung nochmals untersucht und so mit einem Folienvorhang verschlossen, dass anwesende Fledermäuse noch entkommen können.

### 6.2. Vogelschlag

Um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden wird auf die gleichlautende Broschüre des Landesamtes für Umwelt (LfU) in der Reihe UmweltWissen - Natur „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ (2013) hingewiesen. Es wird empfohlen, die Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der unteren Naturschutzbehörde abzusprechen. Eine Vermeidung des Vogelschlages findet z.B. mit der richtigen Auswahl des Fensterglases vor allem bei größeren Glasfronten statt.

### 6.3. Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung

Um Lichtverschmutzung und Beeinträchtigungen durch Licht zu mindern oder zu vermeiden wird auf den Fachartikel „Lichtverschmutzung - Ursache des Insektensterbens?“ von VOITH & HOIß (2019) in der Reihe ANLiegen Natur 41(1), 57-60 sowie auf den „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des Bundesamtes für Naturschutz (BfN-Skript 543, 2019) hingewiesen. Es wird empfohlen, die Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der unteren Naturschutzbehörde abzusprechen. Die insektenfreundliche Außenbeleuchtung kann beispielsweise durch die Wahl der richtigen Leuchtmittel erreicht werden.

## 7. Kampfmittelbelastungen

Gemäß einer stadtweiten Luftbildauswertung zur Erkundung möglicher Kampfmittelbelastungen durch die Ingenieurgesellschaft mbH Mull und Partner, Hannover, vom 26.10.2018 ist der südwestliche Teilbereich des Geltungsbereichs (in der Karte mit gelber Farbe gekennzeichnet) als Teil einer kampfmittelverdächtigen Fläche („Bombentreffergebiet“) in Flächenkategorie 2 gemäß Arbeitshilfen Kampfmittelräumung (AH KMR) eingestuft. Die Flächenkategorie 2 bedeutet: „Auf der Fläche werden Kampfmittel vermutet oder wurden festgestellt. Für die Gefährdungsabschätzung sind weitere Daten erforderlich. Es besteht weiterer Erkundungsbedarf.“

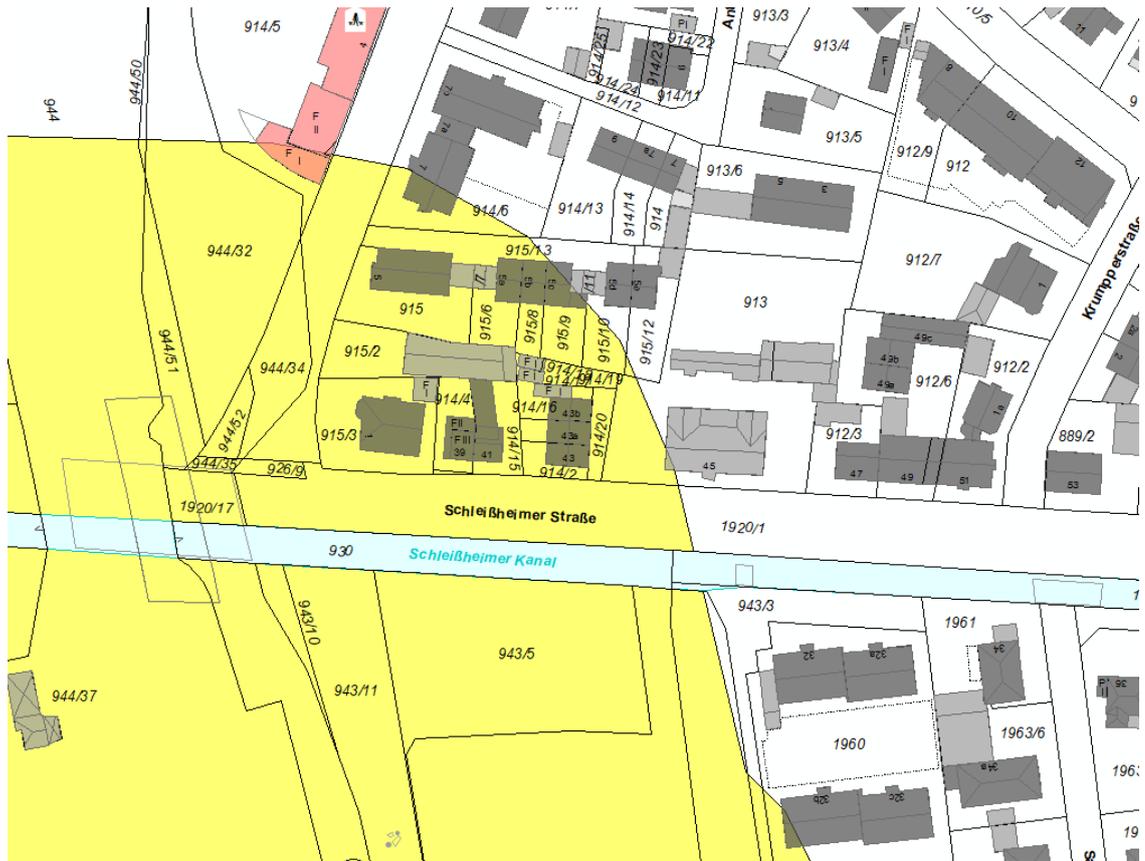


Abbildung 4: Mögliche Kampfmittelbelastungen in Dachau im Plangebiet und Umgebung, o. M.

## E BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsrechtliche Situation

Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Auf Grund der stetig steigenden Bevölkerungszahl im Großraum München steigt der Bedarf an Wohnraum sowie infrastrukturellen Einrichtungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Nachverdichtung sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte ermöglicht werden.

Die zukünftig zulässige Bebauung soll dem Ziel einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Stadtentwicklung nachkommen. Das Land und die Fläche als eine der kostbarsten Ressourcen, muss hinsichtlich der Dichte wohlbedacht überplant und ggfls. neu überdacht werden, um auch die folgenden Generationen vorausschauend zu berücksichtigen und im Sinne einer nachhaltigen Zukunft zu handeln. Eine großzügige Bebauung hinsichtlich des Flächenverbrauchs (Versiegelung durch Gebäude und Erschließung) im Verhältnis zur gewonnenen Wohnfläche entspricht nicht mehr den heutigen Planungszielen.

Um den Anforderungen zur Entwicklung einer nachhaltigen, flächensparenden städtebaulichen Struktur und Gestaltung gerecht zu werden, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

### 2. Übergeordnete Planungen / planerische Ausgangslage

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 186/21 „Schleißheimer Straße 45 Wohnungsbau und Anlagen für soziale Zwecke“ sind für die Große Kreisstadt Dachau in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2020) und des Regionalplans der Region 14 München zu beachten.

#### 2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

In der Strukturkarte des LEP 2020 ist die Stadt Dachau als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Nachfolgend sind die für die Planung wesentlichen Ziele des LEP aufgeführt.

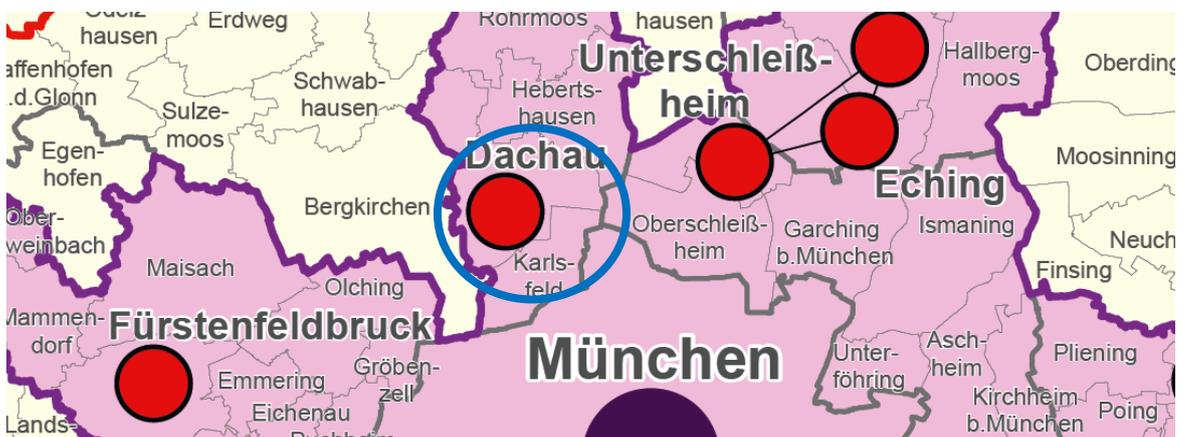


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem LEP 2020

### 2.1.1. Raumstruktur

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, -Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird, sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen [...] (2.2.7 (G)).

### 2.1.2. Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (4.1.1 (Z)).

### 2.1.3. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. [...] (8.1 (Z)).

## 2.2. Regionalplan der Region 14 München

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 01.01.2015 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2020 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2020 enthält. Raumstrukturell liegt die Große Kreisstadt Dachau als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Metropole München.

Das Bebauungsplangebiet ist im Regionalplan für die Region 14 als Bereich gekennzeichnet, welcher für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

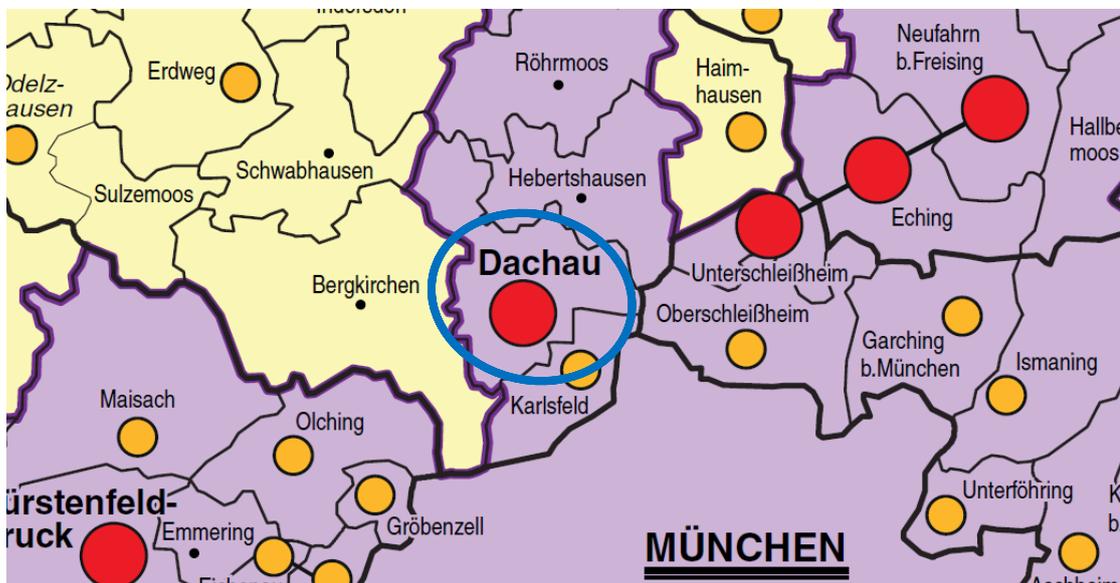


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP14), Karte 1, Raumstruktur

### 2.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dachau stellt den zu überplanenden Bereich als Allgemeines Wohngebiet dar und entspricht damit der geplanten Nutzung.

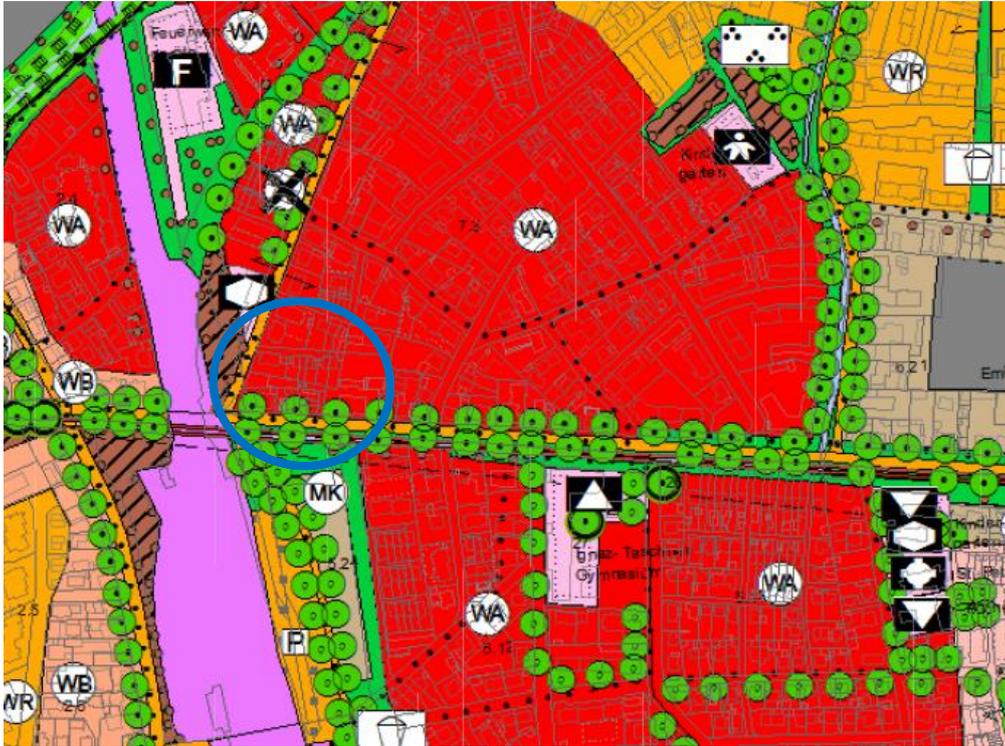


Abbildung 7: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

### 2.4. Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich besteht noch kein Bebauungsplan.



### 3.3. Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände weist nur geringe Höhenunterschiede auf und liegt bei ca. 479 m ü. NHN. Derzeit sind große Teile des Plangebiets bereits versiegelt. Sie werden als Wohnfläche genutzt. Der nördliche Teil des Plangebiets ist von Gartenstrukturen mit Bäumen und Gehölzen geprägt.



Abbildung 9: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 4. Planungskonzept

### 4.1. Städtebauliches Konzept

Die Große Kreisstadt Dachau beabsichtigt den Bedarf an Wohnraum durch Nachverdichtung zu decken.

Außerdem besteht in Dachau die Nachfrage an infrastrukturellen sozialen Einrichtungen. Durch den Bebauungsplan ist im südlichen Teil des Plangebiets derzeit eine Kindertagesstätte mit den zugehörigen Freiflächen für bis zu vier Gruppen vorgesehen.

### 4.2. Verkehrskonzept

Es soll eine Fuß- und Radwegverbindung zwischen Schleißheimer Straße und Anton-Ortner-Straße entstehen. Diese Fläche ist in der Planzeichnung durch ein Geh-, Fahrradfahr- und Leitungsrecht gekennzeichnet. Durch diese Regelung wird unter anderem auch sichergestellt, dass dieser Bereich weitgehend frei vom motorisierten Individualverkehr bleibt. Außerdem soll hierdurch auch die Möglichkeit einer künftigen Wärmeleitung gesichert werden.

Im Plangebiet soll im Südwesten eine Feuerwehrezufahrt von der Schleißheimer Straße ermöglicht werden. Die lichte Breite der Zu- und Durchfahrt muss mindestens 3,0 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Dabei ist die lichte Höhe der Zu- und -Durchfahrten senkrecht zur Fahrbahn zu messen. Wird eine Zu- oder Durchfahrt auf eine Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Wände und Decken von Durchfahrten müssen feuerbeständig sein.

Für die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage für das Wohngebäude welche ebenfalls über die Schleißheimer Straße im Südosten erfolgt, wurden entsprechende Flächen in der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind oberirdische Stellplätze nicht vorgesehen, d. h. auch Besucherstellplätze müssen in der Tiefgarage untergebracht werden.

Zwischen der Schleißheimer Straße und der Kindertagesstätte sollen Kurzzeitstellplätze errichtet werden. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, dass bei der vorgesehenen Nutzung zur Kinderbetreuung der Hol- und Bringverkehr das Verkehrsgeschehen auf dem angrenzenden Gehweg und auf der Schleißheimer Straße nicht unnötig einschränkt.

### 4.3. Grünordnungskonzept

Auf dem Grundstück fand eine bauliche Nutzung überwiegend im südlichen Bereich statt, während im Norden ein typischer Hausgarten im Innerortsbereich angelegt war. Aufgrund der beabsichtigten Nachverdichtung im Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB können die vorhandenen Gehölzstrukturen nicht erhalten werden. Durch die Festsetzung der Artenliste für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher wird sichergestellt, dass vorrangig heimische dem Standort entsprechende und geeignete Pflanzen verwendet werden. Die festgesetzte Pflanzqualität gewährt eine Neupflanzung in einer dem Umfeld und den Gegebenheiten angemessenen Größe.

Außerdem wird festgesetzt, dass die Gestaltung der Gebäudefassaden und -dächer begrünt ausgeführt werden muss und nicht überbaute oder für oberirdische Nebenanlagen, z.B. Tiefgaragenzufahrt, Wege, Kurzzeitstellplätze, Aufstellfläche, Fahrradabstellanlagen benötigte Flächen zu begrünen sind.

## 5. Begründung der textlichen Festsetzungen

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Teil des Plangebiets wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Beherbergungsgewerbe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da an anderer Stelle im Stadtgebiet deutlich geeignetere Standorte vorzufinden bzw. bereits vorhanden sind.

Des Weiteren ist im Teilbaugebiet WA2 festgesetzt, dass im ersten und zweiten Geschoss nur Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig sind, um den hohen Bedarf zu decken. Sollte im Zeitpunkt der Genehmigung eines Bauantrags im WA 2 nach Einschätzung der Stadt ein Bedarf für Anlagen zur Kinderbetreuung im 1. OG nicht oder nur teilweise bestehen, kann für die nicht für Zwecke der Kinderbetreuung benötigten Flächen im 1. OG auf Antrag von der Festsetzung „Anlagen zur Kinderbetreuung“ zu Gunsten einer „sonstigen sozialen Nutzungseinrichtung“ oder „Wohnnutzung“ befreit werden. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im 1. OG stellt insoweit keinen Grundzug der Planung dar. Auch die günstige zentrale Lage in Dachau spricht für den Standort an der Schleißheimer Straße 45.

### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

#### 5.2.1. Teilbaugebiet WA1

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) durch Festsetzung der Grundflächen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, der Geschossflächen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und der Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bestimmt. Die Anzahl der Vollgeschosse richtet sich nach der Bestandsbebauung und soll zugleich nachverdichtend wirken. Die angestrebte Nachverdichtung steht im Einklang mit der Verträglichkeit der Umgebung.

Die festgesetzte Grundfläche im Grundstück (Teilbaugebiet WA1) ermöglicht eine ausreichend flexible bauliche Gestaltung, begrenzt aber auch die bauliche Versiegelung auf ein notwendiges Maß. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze zudem um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile überschritten werden, um beispielsweise die Errichtung von Gesimsen und Dachüberständen zu ermöglichen.

Für die Tiefgarage einschließlich ihrer Zufahrt darf die Grundfläche im Grundstück (Teilbaugebiet WA1) max. 350 m<sup>2</sup> betragen.

Die Festsetzung zur Gesamthöhe mit 491,75 m ü. NHN entspricht der erforderlichen Höhe für 4 Vollgeschosse mit jeweils ca. 3,00 m Höhe zwischen den Decken und einer Attika oberhalb. Eine Außenwand entlang der Baugrenze oberhalb des 3. Geschosses ist in Süd- und Westseite in einem Abstand von 1,50 m und in Nord- und Ostseite in einem Abstand von 3,00 m zur Baugrenze zulässig.

### 5.2.2. Teilbaugebiet WA2

Im Teilbaugebiet WA2 orientieren sich die Festsetzungen an der Umgebung.

Im Erdgeschoss wird durch die erforderliche Mindesthöhe der Durchfahrt von 3,50 m für die Feuerwehr das untere Vollgeschoss deutlich höher und damit die OKFFB des ersten Obergeschosses mindestens 4,30 m über der OKFFB EG. Diesem Umstand folgend, wurden die Wandhöhen vergleichsweise hoch bemessen. Um zu vermeiden, dass das zukünftige Gebäude zur Schleißheimer Straße zu prägnant wirkt, wurde an der Südseite der Bebauung eine Höhe von 490,45 m ü. NHN (WH = 11,0 m) festgesetzt, während im Norden des Bauwerks 11,75 m möglich sind. Bei Ausführung mit Satteldach, kann dies zu asymmetrischen Dachformen führen.

### 5.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Alle städtebaulich prägenden Anlagen und Gebäude müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Balkone sowie untergeordnete Vorbauten wie Erker und Loggien ist zulässig, um den Betrieb einer Anlage zur Kinderbetreuung zu ermöglichen vorwiegend als Spielfläche.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen und der Wand- und Gesamthöhe der Gebäude lässt der Bebauungsplan kein von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO und der Abstandsflächensatzung der Stadt abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zu. Die Höhe des Gebäudes darf an der Baugrenze die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Wand- oder Gesamthöhe betragen.

### 5.4. Gestaltungsfestsetzungen

Aufgrund der beabsichtigten Höhenentwicklung des Gebäudes wurde für das nördliche Teilbaugebiet WA1 festgesetzt, dass ein Flachdach zu errichten ist. Damit kann zum einen der Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden und zum anderen den klimaneutralen Anforderungen an das Bauen Rechnung getragen werden. Mit der dann möglichen Begrünung kann z. B. der Wasserhaushalt reguliert und die Artenvielfalt gefördert werden.

Im südlich gelegenen Teilbaugebiet WA2 sind Satteldächer zulässig. Eine zulässige Asymmetrie der Dachneigungen dient zum einen der besseren Ausnutzung der Nutzfläche im Dachgeschoss und zum anderen kann erreicht werden, dass die Fassade zur Schleißheimer Straße zu niedriger bleibt und sich dem städtebaulichen Charakter der angrenzenden Bebauung angleicht.

Grelle und leuchtende Farben werden bei Dächern und Fassaden ausgeschlossen, um eine Störung des Ortsbilds zu vermeiden. Damit eine Fremdkörperwirkung unterbunden wird, dürfen Photovoltaik- und Solaranlagen die Gesamthöhe des Gebäudes maximal um 1,00 m überschreiten und müssen allseitig um ihre Höhe vom Dachrand eingerückt sein.

Einfriedungen sind unzulässig, wenn sie zum öffentlichen Straßenraum einen geschlossenen Wandcharakter aufweisen und eine maximale Höhe von 1,60 m überschreiten, da sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einfügen sollen. Aus visuellen Gründen sind offene Einfriedungen mit Sträuchern zu hinterpflanzen. Um Kleintieren zu ermöglichen, in die Gartenbereiche zu gelangen und eine Vernetzung der Habitate sicherzustellen, werden Festsetzungen über die Unterkante der Einfriedungen getroffen.

## 5.5. Stellplätze

Es ist die jeweilig zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Stellplatzsatzung anzuwenden. Eine Stellplatzreduzierung auf Grundlage eines Mobilitätskonzepts bleibt hiervon unberührt.

Die Stellplätze, welche dem Abholen und Bringen von zu betreuenden Kindern der Anlage zur Kinderbetreuung dienen, sind ausschließlich im Süden des Baugebietes nördlich entlang des Gehwegs an der Schleißheimer Straße zulässig, während Stellplätze für das Personal und die Bewohner in der Tiefgarage untergebracht werden müssen, um das Baugebiet vom KFZ-Verkehr freizuhalten.

Aus ökologischen und Klimaschutzgründen sind die oberirdischen Stellplätze für das Parken von Fahrzeugen sowie das Abstellen von Fahrrädern versickerungsfähig in z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial auszuführen. Außerdem wird durch diese Festsetzungen eine maximale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers und somit eine Minimierung eines potentiell auftretenden Oberflächenabflusses angestrebt.

Auch für die Oberflächengestaltung von Nebenanlagen und befestigten Flächen sind je nach Erfordernis möglichst versickerungsfähige Beläge zu verwenden, um den Versiegelungsgrad gering zu halten und somit möglichst viel Regenwasser vor Ort versickern zu können. Dies reduziert gleichzeitig die Aufheizung der Oberflächen.

Aufgrund der erforderlichen Trennung von Müllsorten entsteht ein höherer Bedarf an Müllbehältern. Damit diese am Tag der Leerung nicht Straßen und Wege blockieren, sollen die Vorhabenträger für Aufstellflächen auf Privatgrund sorgen. Die Festsetzung einer dafür notwendigen Fläche ist im Bebauungsplan vorgesehen und soll vertraglich geregelt werden.

## 5.6. Ver- und Entsorgung

Versorgungsleitungen dürfen bedarfsgerecht, auch außerhalb der Baugrenzen, errichtet werden. Im Plangebiet sind keine oberirdischen Versorgungsleitungen gewünscht. Daher sind alle Leitungen unterirdisch zu führen.

## 5.7. Grünordnung

### 5.7.1. Baum- und Strauchpflanzungen

Qualitätsanforderungen an die zu pflanzenden Gehölze (Artenlisten, Pflanzgröße, -qualität) und an landschaftsbauliche Mindeststandards (Pflanzfläche, Wurzelraum) erfolgen zur Sicherung eines möglichst optimalen Anwuchses der Vegetation. Dies gilt auch für Pflanzungen, die auf freiwilliger Basis auf den Grundstücken erfolgen.

Die in den Artenlisten gewählten Baum- und Straucharten sind zum überwiegenden Teil als für den Landschaftsraum typisch anzusehen und sie berücksichtigen die Standortbedingungen im Gebiet. Die Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die Artenvielfalt. Über die heimischen Gehölze hinaus werden auch stadtklimaverträgliche Arten und solche, die sich auf anthropogen geprägten Standorten bewährt haben, einbezogen. Um vorhandene Baumreihen und Baumgruppen ggf. gleichartig ergänzen und erweitern zu können, umfasst die Auswahlliste auch Baumarten, die bereits auf dem Gelände wachsen.

### 5.7.2. Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung wird als zeitgemäßer Bestandteil nachhaltigen Bauens gesehen, die ökologisch, ökonomisch und inspirierend wirken soll. Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung dient der Gliederung, Gestaltung und optischen Aufwertung von großflächigen, fensterlosen Fassadenteilen. Fassadenbegrünung verbessert die Luftqualität durch die Absorption von Schadstoffen und CO<sub>2</sub>, erhöht die Biodiversität, bietet neue Lebensräume für Tiere und Insekten, trägt zur Lärminderung bei, bietet Wärme- und Kälteschutz und damit auch Schutz der Gebäudefassaden. Außerdem ist eine Kompensation mittels Fassadenbegrünung auch aus kleinklimatischen Gründen erwünscht. Vertikale Begrünung speichert Wasser und reduziert die städtische Hitzeinselwirkung durch die Schaffung von Schatten und Verdunstungskühlung. Sie verbessert die Energieeffizienz von Gebäuden durch die Reduzierung von Wärmeübertragung und erhöht das Wohlbefinden der Menschen durch die Schaffung von Grünflächen in städtischen Räumen.

### 5.7.3. Dachbegrünung

Auf mindestens 75 % der Dachflächen ist eine Dachbegrünung herzustellen, um der Versiegelung der Neubebauung entgegenzuwirken. Die Begrünung sorgt für einen positiven Einfluss auf das örtliche Kleinklima und fördert dabei die Artenvielfalt. Die Pflanzen binden Feinstaub aus der Luft und sind ein guter Zwischenspeicher für ablaufendes Regenwasser. Darüber hinaus wird mit einem Gründach ein kühleres und angenehmeres Klima geschaffen. Die Pflanzen in einem Gründach absorbieren Sonnenlicht und wirken wie eine natürliche Klimaanlage. Die Außentemperatur wird mit einem Gründach um etwa 3°C reduziert. Demzufolge verbessert sich auch das Raumklima in den Gebäuden. Die Folge davon ist, dass Klimaanlagen weniger benutzt werden müssen. Dies spart Energie und ist kostengünstiger.

### 5.8. Klimaschutz

Die Festsetzungen zum Klimaschutz leisten einen Beitrag zur Energiewende. Um Erneuerbare Energien zu fördern, sind mindestens 35 % der Gesamtdachfläche mit Photovoltaik und / oder Solarthermie auszustatten. Um zu vermeiden, dass sich die Dachbegrünung und Photovoltaik gegenseitig ausschließen, wurde festgesetzt, dass die Energiegewinnung auch auf Gründächern möglich ist, bzw. Flächen für die Energiegewinnung sowohl auf den Fassaden, als auch auf Dächern auf den notwendigen Anteil der Dächer angerechnet werden dürfen. Den Grundstückseigentümern wird durch diese Festsetzungen ermöglicht, den optimalen Ertrag mit Photovoltaik und / oder Solarthermie auf den Gebäuden zu erzielen.

Die Energieversorgung soll überwiegend durch regenerative Energien erfolgen. Das allgemeine Bestreben, vorrangig regenerative Energien zur Versorgung der Baugebiete zu verwenden ist auch ein Ziel der Bauleitplanung. Durch die Versorgung vor Ort können die städtebaulichen Ziele das Verlegen von Versorgungsleitungen und das Verkehrsaufkommen durch den Lieferverkehr zu vermeiden, nachhaltig sichergestellt werden.

### 5.9. Abgrabungen und Aufschüttungen

Da nur geringe Höhendifferenzen im Plangebiet vorhanden sind, sind lediglich geringe für die Erschließung der Gebäude notwendige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Davon ausgenommen ist die Zufahrt zur Tiefgarage.

#### 5.10. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 8371.1 / 2023 - TK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altmünster vom 12.07.2023 angefertigt, um die Lärmimmissionen (Schienen- und Straßenverkehr) im Plangebiet quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind in der Satzung zum Bebauungsplan festgesetzt.

Die in der Planzeichnung dargestellten Bereiche mit erforderlichem passiven Lärmschutz ergeben sich aus der o. g. schalltechnischen Untersuchung, in welcher in den Anlagen 2.1 und 2.2 die Überschreitungen dargestellt sind.

**Anlage 2.2 Übersichtsgrafik Nacht**



Abbildung 10: Übersichtsgrafik Nacht, Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 8371.1 / 2023 - TK, vom 12.07.2023

Die Berechnungen ergaben für den Verkehrslärm (Schiene + Straße) Überschreitungen der zutreffenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und teilweise eine Überschreitung der Lärmsanierungswerte. Diese Überschreitungen sind durch bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung zu kompensieren.

Im vorliegenden Fall ist ein aktiver Lärmschutz aufgrund sonstiger Belange (z.B. Einfallswinkel, städtebauliche Aspekte etc.) nicht zielführend und möglich bzw. gewünscht, weshalb eine Grundrissorientierung bzw. ein baulicher/ passiver Schallschutz in der Planung der Gebäude zu berücksichtigen ist.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) zu führen, für die das Planzeichen für Überschreitung der 16. BImSchV bzw. für

maßgebliche Außenlärmpegel  $\geq 61$  dB(A) festgesetzt wurde. Die Forderung zur Erstellung des Schallschutznachweises ergibt sich aus den Technischen Baubestimmungen des Freistaates Bayern, Ausgabe Juni 2022, Anlage A 5.2/1, wonach bei maßgeblichen Außenlärmpegeln  $\geq 61$  dB(A) bei Wohnungen ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 erstellt werden muss.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 8371.1 / 2023 - TK, vom 12.07.2023 und werden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

## 6. Seveso-II-Richtlinie

Im Umkreis zum Plangebiet sind keine Betriebsbereiche gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

## 7. Energie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

### Solarenergie

Die Große Kreisstadt Dachau liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1161-1180 kW/m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

## 8. Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>	<b>2.532 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.532 m <sup>2</sup>	100 %

## 9. Erschließung des Baugebietes

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Schleißheimer Straße.

Um das geplante allgemeine Wohngebiet weitestgehend frei von motorisiertem Individualverkehr zu halten, wird innerhalb des Baugebietes keine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, sondern Flächen für das Geh-, Fahrradfahr- und Leitungsrecht. Es ist vorgesehen, diese als Fuß- und evtl. auch Radweg zur Anbindung des Wohngebiets von der Anton-Ortner-Straße an die geplante Anlage zur Kinderbetreuung und Richtung Bahnhof anzulegen. Gleichzeitig soll diese als Feuerwehrezufahrt dienen.

Die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mindestens ab dem Zeitpunkt, ab dem der Anschluss an die Anton-Ortner-Straße realisiert werden kann von den Grundstückseigentümern entsprechend befestigt und tragfähig herzustellen.

Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage für das Wohngebäude soll über die Schleißheimer Straße erfolgen.

## 10. Kosten

Der Stadt Dachau entstehen zunächst folgende Kosten:

- städtebauliche Planungsleistungen
- schalltechnische Untersuchung.

## F DIN-NORMEN

Die im Text zitierten Normen:

- DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, 2014-07
  - DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen
  - DIN 18005: Schallschutz im Städtebau
- sowie die
- ZTV-Vegtra Mü: Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und den Einbau verbesserter Vegetationstragschichten, Ausgabe 2016

können im Stadtbauamt Dachau, Konrad-Adenauer-Straße 2-6, 85221 Dachau - Zi. 223 - 225 während der Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

Alternativ ist im näheren Umfeld von Dachau die kostenfreie Einsichtnahme von Normen möglich bei folgenden Normauslegestellen:

Deutsches Patent und Markenamt

Auslegestelle

Zweibrückenstraße 12

80331 München

Telefon: 089 2195-3435

Telefax: 089 21495-2221

E-Mail: [elmar.schmid@dpma.de](mailto:elmar.schmid@dpma.de)

<http://www.dpma.de>

Hochschule München Bibliothek

Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien

Lothstraße

80335 München

Telefon: 089 1265-1207

Telefax: 089 1265-1187

E-Mail: [bibliothek@bib.fh-muenchen.de](mailto:bibliothek@bib.fh-muenchen.de)

<http://www.fh-muenchen.de>

Technische Universität München

Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien

Arcisstraße 21

80333 München

Telefon: 089-289-23333

Telefax: 089 289-28622

E-Mail: [infocenter@ub.tum.de](mailto:infocenter@ub.tum.de)

<http://www.ub.tum.de>

In allen DIN-Normen-Auslegestellen kann nach DIN-Normen und anderen technischen Regeln recherchiert und das vollständige Deutsche Normenwerk kostenfrei eingesehen werden. Die Normen sind in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.