

Dachau

GROSSE KREISSTADT DACHAU



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 143 / 07

„Uddinger Weiher - Nord“
(1. Änderung von BPL.-Nr. 120/02)

Stand: 12. Dezember 2007

Die große Kreisstadt Dachau erlässt auf Grund §§ 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO), Art. 7 Abs. 1 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

SATZUNG

Inhalt

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

*Änderungen gegenüber Bebauungsplan Nr. 120/02:
Festsetzungen 1.9.2 und 1.9.3 sowie
Begründung 5.8 und 5.9*

Satzung ausgefertigt am: 05.05.2008

Peter Bürgel
Oberbürgermeister



Siegel

Planung:

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120/02

HT ARCHITEKTEN, INGENIEURE
Dr.-Ing. H. Tönshoff, Architekt und Stadtplaner SRL
Ruffinistraße 16 80637 München

Änderungsplanung Nr. 143/07

Stadtbauamt Dachau
Abteilung Stadtplanung,
Hochbau, Umweltschutz

1. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gem. § 4, Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Bauweise

1.2.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur für untergeordnete Bauteile im Sinne von Art. 6 Abs. 4 Satz 7 BayBO, Balkone und Treppenhäuser max. 2,5 m tief und auf max. 1/3 der Fassadenlänge zulässig.

1.2.2 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird auf max. 0,5 m über der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das Gebäude erschlossen wird, festgesetzt. Als Bezugspunkt wird bestimmt der Kreuzungspunkt auf der Straßenbegrenzungslinie mit einer von Gebäudemitte im rechten Winkel darauf zulaufenden Linie. Bei geschlossener Bauweise sind die Gebäudeteile zu staffeln.

1.2.3 In H 1 bis H 4, H 11 und H 18 sind Hausgruppen mit max. 30 m Länge zulässig

1.2.4 Bei Doppelhaus, Reihnhaus und Kettenhausbebauung ist die gleiche Traufhöhe, Firsthöhe und Nachneigung benachbarter Bauten (Hausgruppen) vorgeschrieben.

1.2.5 Die Unterschreitung der Abstandsflächen der Bay. Bauordnung ist zulässig. Mindestens sind jedoch 3 m auf dem eigenen Grundstück als Abstandsfläche einzuhalten.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Zulässige geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Treppenhäuser bis 1,25 m Tiefe werden auf die zulässige Grund- bzw. Geschossfläche nicht angerechnet.

1.3.2 Für die Berechnung der in den Baufeldern festgesetzten Geschossfläche werden nur die überbauten Flächen herangezogen; Dachterrassen und Passage werden nicht als Geschossfläche berechnet.

1.3.3 Die Geschossfläche des Dachgeschosses in H1, H2, H3, H4, H8, H9, H10, H 11, H12, H13, H14, H15 H16, darf 80% der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

1.3.4 Die Geschossfläche des 1. Obergeschosses in H 7 (Kettenhäuser) darf 70% der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

1.4 Dächer

1.4.1 Nebengebäude, Gartenhäuser und überdachte Stellplätze (Carports) erhalten Flachdächer mit extensiver Begrünung.

1.4.2 Dachüberstände max. 0,6 m

1.5 Allgemeine Gebäudegestaltung

1.5.1 Putze, Farbkombinationen und abgesetzte Sockel sind farblich aufeinander abzustimmen.

1.5.2 Abgrabungen und Abböschungen zur Freilegung der Keller sind nicht zulässig.

1.6 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

1.5.2 Die privaten und öffentlichen Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

1.5.3 Erddeckung über Tiefgaragen für begrünte Flächen mindestens 100 cm.

1.5.4 Die Tiefgarageneinfahrten sind einzuhausen.

1.5.5 Von der Augsburgener Straße aus sind Zufahrten zu den Bauflächen nicht zulässig.

1.6 Freiflächen- und Grünordnung

1.7.1 Private und öffentliche Grünflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neubepflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.

1.7.2 Pflanzliste und Güteanforderungen an die verwendeten Baumarten:

- Eiche (*Quercus robur*) Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, mit Ballen
- Spitzahorn (*Acer platanoides*) Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, mit Ballen
- Vogelkirsche (*Prunus avium*) Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen
- Esche (*Fraxinus excelsior*) Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, mit Ballen
- Eberesche (*Sorbus acuparia*) Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen
- Winter-Linde (*Tilia cordata*) Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, mit Ballen
- Winter-Linde „Rancho“ (*Tilia cordata* „Rancho“) Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm mit Ballen
- Obstbäume: Hochstämme

1.7.3 Güteanforderungen an die Sträucher:

Verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm hoch

1.7.4 Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassadenteile > 15 qm sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Sollten Selbstklimmer aufgrund der Wandbeschaffenheit nicht verwendbar sein, sind Kletterhilfen für andere Kletterpflanzen vorzusehen.

- 1.7.5 Als sockellose Einfriedungen entlang der Grenze sind zulässig:
- Holzzäune aus senkrechten Hobellatten oder Staketen (Halbrundhölzer).
 - Maschendrahtzäune kunststoffbeschichtet grün und Stabmattenzäune, bis zu einer max. Höhe von 1,20 m.
- Die Einfriedungen sind mit geeigneten Klettergehölzen bzw. freiwachsenden oder geschnittenen Hecken zu begrünen.
- 1.7.6 Terrassentrennwände sind mit einer max. Höhe von 2,00 m und max. Tiefe von 2,50 m zulässig.
- 1.7.7 Die im Plan festgesetzten Baumstandorte können bezüglich ihrer Lage verändert werden, wenn es im Rahmen der Ausführungsplanung notwendig ist. Die Anzahl muss aber erhalten bleiben.
- 1.7.8 Die öffentlich zugänglichen Grünflächen sind überwiegend in naturnaher Gestaltung, teilweise als vorhandene Rückhalte- und Wasserversickerungsflächen mit extensiver Pflege mit 1- bis 2-maliger Mahd im Jahr und ohne Düngung auszuführen. Die Einfriedung der öffentlich zugänglichen Grünflächen ist nicht zulässig.

1.8 Versorgung und Entsorgung

- 1.8.1 Die Standorte für Abfallbehälter sind in die Gebäude, Nebengebäude, Garagen oder Einfriedungen zu integrieren.
- 1.8.2 Die Verteilerschränke der Elektroversorgung sind in die Einfriedungen oder Gebäude zu integrieren.

1.9 Immissionsschutz

- 1.9.1 Entlang der Augsburgs Straße ist eine anbaufreie Fläche in einer Tiefe von 20 m von Bebauung frei zu halten. Ausgenommen sind der Schallschutzwall und die Schallschutzwand.
- 1.9.2 Zum Schutz vor Verkehrseinwirkungen der Augsburgs Straße ist der in der Planzeichnung dargestellte Schallschutzwall aufzuschütten. Auf der Dammkrone ist östlich der nördlichen Zufahrt zu den Bereichen H1 bis H8 eine Schallschutzwand aufzusetzen. **Die Gesamthöhe der Wall-Wand-Kombination muss 5,5 m über Fahrbahnoberkante der Augsburgs Straße betragen. Westlich der nördlichen Zufahrt zu den Bereichen H1- H5 ist ein Wall in einer Höhe von 4 m über Gelände aufzuschütten.**
- 1.9.3 **Im Bereich H8 sind im dritten Obergeschoss Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der Verkehrslärm zugewandten Nordostseite unzulässig**
- 1.9.4 Sofern der Schallschutzwall mit Schallschutzwand zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Gebäude nicht errichtet ist, sind in den Bereichen H1, H2 und H8 auch im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss schützenswerte Räume (Schlaf- und

Kinderzimmer) nach der verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite (Süd-, Südwest- oder Westseite) hin zu orientieren.

- 1.9.5 Tiefgaragenabfahrten von Wohnanlagen sind im gesamten Planungsgebiet eingehaust auszuführen. Das Dach und die Seitenwände der Einhausung müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen.
- 1.9.6 Bei der Tiefgaragenabfahrt im Bereich H2 und der Tiefgaragenabfahrt im Bereich H12 müssen zudem die Garagentore am unteren Ende der eingehausten Tiefgaragenrampe angeordnet werden. Die Wände und das Dach der Einhausung müssen innenseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0,6$ bei 500 Hz aufweisen.
- 1.9.7 Tiefgaragen sind so zu entlüften, dass es zu keinen unzulässigen Abgasbeeinträchtigungen kommt. Erfasste Tiefgaragenabgase sind durch Abgasschächte über firsthochgelegene Gebäudeteile senkrecht nach oben ins Freie abzuleiten. Schachtmündungen dürfen nicht überdacht sein.
- 1.9.8 Feuerstätten für feste Brennstoffe sind nur als Zusatzheizung zulässig
- 1.9.9 Schornsteine müssen in Firstnähe angeordnet sein und diesen um mindestens 0,4 m überschreiten. Schornsteinmündungen dürfen nicht überdacht sein.

1.10 Sonstige Festsetzungen durch Text

- 1.10.1 Unmittelbare Zugänge und Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße St 2047 sind nicht zulässig.

2. HINWEISE DURCH TEXT

- 2.1 Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt. Altlastenverdächtiges Material ist beim Aushub unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde und der Immissionsschutzbehörde zu melden.
- 2.2 Mit Hang- bzw. Schichtwasser/Bauwasserhaltung ist zu rechnen.
- 2.3 Auf die Verwendung von fremdländischen Nadelgehölzen (z. B. Thuja, Scheinzypresse) sowie Sonderwuchs- und Sonderfarbformen ist zu verzichten.

5. BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

5.0 Planungsanlass und Grundlagen

5.1 Art der Nutzung und Bauweise

5.2 Haustypen und Wohnformen

5.2.1 Geschosswohnungen (GW)

5.2.2 Reihenhäuser (RH)

5.2.3 Doppelhäuser (DH)

5.2.4 Gartenhofhäuser / Kettenhäuser

5.2.5 Freistehende Einfamilienhäuser

5.3 Naturschutz, Grünordnung und Ausgleich

5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Regelverfahren

5.4.1 Bestandsaufnahme

5.4.2 Vermeidung von Beeinträchtigungen

5.4.3 Ableitung der Beeinträchtigung und Auswahl des Kompensationsfaktors

5.4.4 Ableitung des Kompensationsbedarfs

5.5 Oberflächenwasser, Versickerung und Retentionsflächen

5.5.1 Ableitung des Regenwassers

5.5.2 Naturnahe Rückhaltung

5.5.3 Gestaltung der Rückhalteflächen

5.6 Spielplätze, Gemeinschaftsfläche

5.7 Erschließung

5.7.1 Verkehrserschließung

5.7.2 Infrastruktur

5.8 Immissionsschutz

5.8.1 Verkehrslärm

5.8.2 Sportlärm

5.8.3 Tiefgaragen

5.9 Begründung der vereinfachten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 120 /002 (Verfahrensnummer 143/07)

5.0 Planungsanlass und Grundlagen

Das beplante Gebiet ist Teil des Baugebietes Uddinger Weiher. Für das Gebiet Uddinger Weiher wurde im Jahre 2000 eine Flächennutzungsplanänderung auf der Grundlage eines Planungswettbewerbes beschlossen. Dabei wurden im nördlichen Teil des Planungsgebietes Uddinger Weiher Nord eine Fläche für den Gemeinbedarf und südlich davon eine Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bauausschuss der Stadt Dachau hat am 23.07.2002 auf der Grundlage eines Bebauungskonzeptes für das Baugebiet "Uddinger Weiher - Nord" beschlossen, die nördliche Fläche zukünftig als Wohnbauland auszuweisen, wobei die Flächen für Gemeinbedarf auf Flächen jenseits der Augsburgener Straße verlegt werden sollen.

Am 20.05.2003 hat der Bauausschuss der Stadt Dachau beschlossen, die Haupterschließungsstraße nicht am Ostrand wie es der Flächennutzungsplan darstellt, sondern am Westrand des Baugebietes zu führen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll der Flächennutzungsplan geändert werden. Somit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung einer Schulfläche nördlich der Augsburgener Straße hat der Stadtrat am 01.02.2005 eine weitere Teiländerung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf versucht einerseits die im Planungswettbewerb aus dem Jahre 2000 enthaltenen Qualitäten umzusetzen und darüber hinaus aktuelle städtebauliche Gesichtspunkte und Entwicklungen in die Planung einfließen zu lassen:

- So wurden die im Wettbewerbsentwurf ausgewiesenen von West nach Osten verlaufenden großzügig bemessenen Grünzüge als wichtiges Strukturelement zur Gliederung der Bauflächen übernommen.
- Es wurde erkannt, dass der Wettbewerbsentwurf durch die sehr kompakte Ausweisung von Wohnbauflächen nur Geschosswohnungsbau oder Reihenhausbau mit sehr engen Grundstücken ermöglicht.
- In dieser für den Dachauer Westen bevorzugten Wohnlage besteht jedoch eine Nachfrage nach Grundstücken für Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser.
Im Bebauungsplanentwurf werden aus diesem Grunde Flächen für Reihenhäuser, Doppelhäuser, Kettenhäuser und im Südwesten Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser ausgewiesen.
- Im Norden und Osten der Baugebiete Straße sind auch Geschosswohnungen zugelassen.

5.1 Art der Nutzung und Bauweise

Die Baugebiete werden als allgemeine bzw. reine Wohngebiete ausgewiesen. Um das störungsfreie Wohnen zu gewährleisten, sind Läden und kleinere Beherbergungsbetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen.

Die unterschiedlichen Haustypen und Gebäudeformen fördern das angestrebte vielfältige Wohnangebot. Die Haustypen ermöglichen u.a. die Ausbildung von Dachterrassen, Loggien und Hausgärten. Sie werden bei der Süd- und Südwestorientierung aller Gebäude den Wohnwert des Baugebietes erheblich steigern.

In den Baufeldern H 1 bis H 3, H 11 und H 18 sind Hausgruppen mit Längen von max. 30 m zulässig. Somit soll eine gegenüber den benachbarten Doppelhäusern und Einzelhäusern unmaßstäbliche Gebäudelänge vermieden werden.

Für die Wohnhäuser, die in verdichteter Bauweise als Einzelhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser oder Kettenhäuser festgesetzt sind, werden Dachformen wie Satteldächer bzw. Pultdächer festgesetzt. Dadurch soll bei dichter Nachbarschaft der Gebäude eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft gewährt werden. Dies gilt ebenso für die viergeschossigen Punkthäuser, für die Walmdächer vorgeschrieben sind.

Für die Nebengebäude (Garagen, Carports etc.) sind Flachdächer mit extensiver Begrünung vorgeschrieben.

Die Mindestabstände der Bayerischen Bauordnung (BayBO) dürfen unterschritten werden. Allerdings muss der Mindestgrenzabstand 3 m betragen. Bei den vorgeschlagenen Gebäudetypen und der konsequenten Ausrichtung nach Südwesten bleibt eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet.

5.2 Haustypen und Wohnformen

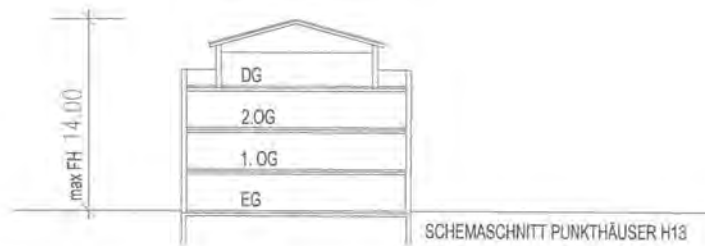
Es wird ein differenziertes Angebot von unterschiedlichen Haustypen entwickelt:

5.2.1 Geschosswohnungen (GW)

Die Geschosswohnungen werden mit Dachterrassen und Loggien in unterschiedlicher Ausbildung geplant. Wohnungen im Erdgeschoss erhalten eigene Gartenanteile.:

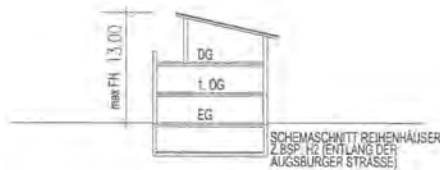
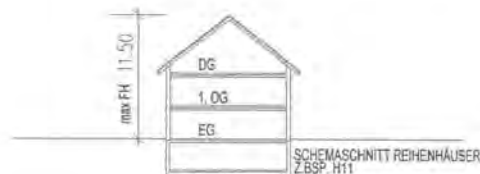


Im Osten des Baugebietes sind als Übergang zu den Nachbarbaugebieten Geschosswohnungen als Einzelbaukörper (Punkthäuser) geplant.



5.2.2 Reihenhäuser (RH)

Die Reihenhäuser erhalten eigene Gärten im Süden und im Norden einen vorgelagerten Carport mit Eingangshof. Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden.



5.2.3 Doppelhäuser (DH)

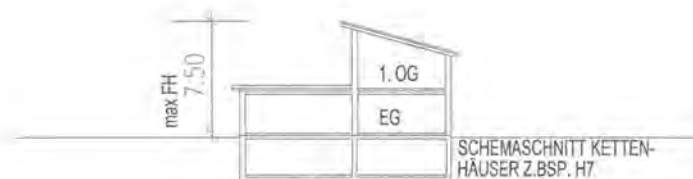
Die Doppelhäuser erhalten Gärten und eigene Garagen und Stellplätze (Gebäudehöhe E + I).
Das Dach kann bis zur Vollgeschossgrenze ausgebaut werden.



5.2.4 Gartenhofhäuser / Kettenhäuser

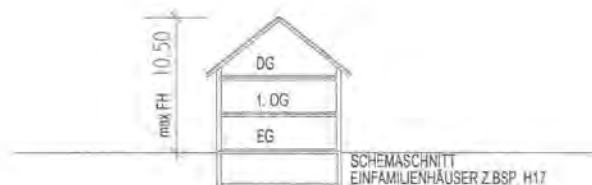
Es sollten einige Gartenhofhäuser bzw. Kettenhäuser in "besonderer Bauweise" entstehen.

Gebäudehöhe E + 1. OG, wobei das 1. Obergeschoss max. 70% des darunter liegenden Vollgeschosses erhalten soll.



5.2.5 Freistehende Einfamilienhäuser

In den westlichen und südlichen Randlagen des Baugebietes sollen Bauflächen für Einfamilienhäuser mit Garagen ausgewiesen werden. (Gebäudehöhen E + I) Dachgeschossausbau ist zulässig.



5.3 Naturschutz, Grünordnung

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum des Tertiären Hügellandes.

Die oberen Bodenschichten (Lehm) wurden teilweise abgehoben (Ziegeleibetrieb). Bodenart: sandiger Lehm

Die überplanten Flächen sind derzeit unbebaut und werden heute landwirtschaftlich genutzt. In der Vergangenheit wurden sie zum Lehmabbau (Ziegelei) abgetragen. Es befinden sich im Planungsgebiet und am Rande des Planungsgebietes vereinzelte Busch- und Baumbestände, welche soweit erhaltenswert, geschützt werden.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden und von Westen nach Osten leicht ab. Im nördlichen Bereich fällt es zur Augsburgers Straße hin.

Wichtige Strukturelemente der geplanten Grünordnung sind:

1. Öffentliche Grünzüge: Das nördliche Baugebiet wird vom südlichen Baufeld durch einen Grünzug getrennt. Die neu geplanten Baugebiete werden durch zwei von Norden nach Süden verlaufende Grünzonen (Allee) gegliedert und von den bestehenden bebauten Gebieten im Osten getrennt; im Norden entlang der Augsburgers Straße und beim Kreisverkehrsplatz wird eine breite Pufferzone mit Schallschutzwand sowie eine Fläche für Spiel und Freizeitaktivitäten ausgewiesen.

2. Neben den öffentlichen Grünflächen gliedern Alleebepflanzungen entlang der Haupteinfahrtsstraße und dem parallel von Norden nach Süden verlaufenden Rad- und Fußweg das Baugebiet.
3. Wohn- und Nutzgärten, Hausvorbereiche sowie Terrassen, Balkone und Loggien, verkehrsberuhigte Bereiche und Kfz-freie Eigentümerwege (Kinderspiel), Spiel- und Gemeinschaftsflächen mit naturerlebnisreichen Feldgehölzen, großkronige Bäume und Böschungen sind großflächig und differenziert gestaltet geplant und bestimmen den Charakter der Wohnquartiere.
4. Nutzung vorhandener Bachläufe und Gräben sowie die naturnahe Gestaltung eines zusammenhängenden Systems von Regenrückhalte- und Versickerungsflächen.

Im Rahmen der städtebaulichen Vereinbarung wird ein einheitliches durchgängiges Freiflächengestaltungskonzept definiert. Grundlage dieses Freiflächenplanes sind das Gutachten zur Bemessung der Regenrückhaltung und der Retentionsflächen sowie die Abstimmungsgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Regelverfahren

5.4.1 Bestandsaufnahme

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zur naturschutzrechtlichen Regelung wurden die Flächen und die auf den Flächen geplanten Nutzungen bewertet.

- Ackerflächen (Kategorie I unterer Wert)
- Ortsrandlage
- Gebiet wird im Nordosten an die Augsburgener Straße angebunden und von zwei vorh. Wegverbindungen (öffentl. Rad- und Fußweg) gekreuzt
- keine kartierten Biotop
- hoher Flurabstand zum Grundwasser (Schichtwasser)
- ebene Lage bis leicht (6%) geneigt
- kein erhaltenswerter Gehölzbestand im Eingriffsbereich
- vorhandener Baumbestand (Grasstreifen mit Obstbäumen bestanden sowie Bäume und Hecken auf Böschungen) wird nicht berührt und in die Planung aufgenommen.

Der Zustand der Flächen entspricht der Kategorie I – Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

5.4.2. Vermeidung von Beeinträchtigungen

- Dachbegrünung bei Nebengebäuden (Garagen und Carports, Rampen TG)
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen: Sockel bei Zäunen
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen: Stellplätze, Garagenvorplätze, Terrassen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades (GR Festsetzung)
- Festsetzung mit Bindungen für Bepflanzung
- Fassadenbegrünung (Festsetzung)
- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern (Extensivbegrünung Carports, Garagen)
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen und Parkplätzen
- intensive Durchgrünung des Straßenraums (Alleenbildung)
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen (Freiflächengestaltungspläne)
- Ortsrandeingrünung: Im nördlichen Teilgebiet durch Grünstreifen und Baumallee als Übergang zur freien Landschaft. Im südlichen Teilgebiet wird die Abgrenzung zur freien Landschaft durch das bestehende Biotop und die bepflanzte Hangkante geschaffen.
- Schaffung öffentlicher Grünzüge in naturnaher Gestaltung (im städtebaulichen Vertrag wird das Freiflächenkonzept definiert)
- Erhaltung von Biotopen (Flächen für Natur- und Landschaftsschutz; Gebäudeabstand)
- teilweise Erhaltung und Ausbau vorhandener Entwässerungsgräben
- Schaffung naturnah gestalteter Retentionsflächen als aufgeweitete Regenmulden
- Schaffung eines Systems von offenen natur nah gestalteten Gräben zur Ableitung des Regenwassers
- vorhandener erhaltenswerter Baumbestand wird erhalten (Ausweisung von Flächen für Natur- und Landschaftsschutz), Biotop (Westrand) und Baum- und Buschgruppen (im Süden)

5.4.3 Ableitung der Beeinträchtigung und Auswahl des Kompensationsfaktors

Durch Vermeidung von Beeinträchtigungen und durch qualitätsvolle Planung können niedrige Faktoren angewandt werden:

GRZ < 0,35 (Die GRZ liegt bei 0,26)

Typ B (niedriger Nutzungsgrad) Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung) => Kompensationsfaktor 0,2 (gerechtfertigt, da Bestand vernetzt und integriert wird)

5.4.4. Ableitung des Kompensationsbedarfs

A Auszugleichende Flächen, Bedarf

$$70.717 \text{ qm} \times 0,2 = \underline{\underline{14.143 \text{ qm}}}$$

Bereich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser,
Kettenhäuser, Geschosswohnungen H1 bis H24

B Anrechenbare Ausgleichsfläche

Grünflächen u. Flächen für Regenversickerung mit Anschluss an die freie Landschaft

Diese Flächen sind naturnah zu gestalten; wie im Gutachten bereits vorgeschlagen.

a) Mittlere Grünfläche

- a. 2.400 qm nördlich des Weges (westl. Teil)
 - b. 1.600 qm nördlich des Weges (östl. Teil)
 - c. 2.500 qm südlich des Weges
- 6.500 qm

b) Südliche Grünfläche

- a. 5.400 qm östliche Fläche (./. 300 Spielplatz)
 - b. 2.900 qm westliche Fläche
- 8.300 qm

Hier wurde ein Spielplatz für Kinder von 300 qm in Abzug gebracht.

Insgesamt Ausgleichsflächen ca.: **14.800 qm**

Ortsrandeingrünung, Biotopfläche und Grünachsen und nördliche Grünflächen

Diese Flächen werden **nicht** zum Ausgleich herangezogen, obwohl sie in erheblichem Maße der Ökologie dienen.

- | | |
|---|-----------------|
| a. westliche Ortsrandeingrünung der nördl. Teilfläche | ca. 1.200 qm |
| b. Grünachse (Nord-Süd) | 1.000 qm |
| c. Biotopfläche (westl) | 500 qm |
| d. Schallschutzwall | 3.600 qm |
| c. nördliche Grünflächen | <u>6.000 qm</u> |
| | 12.300 qm |

Ausgleichsflächen stehen insgesamt (4.400 + 6.759 + 8.570) ca. **14.800 qm** zur Verfügung. Der Bedarf liegt bei ca. **14.150 qm**.

Der Bedarf an Ausgleichsflächen wird somit im Planungsgebiet abgedeckt.

5.5 Oberflächenwasser, Versickerung und Retentionsflächen

Es werden Regenrückhaltebecken und Gräben angelegt, um das Oberflächenwasser, welches über die westliche anschließende Talniederung von außerhalb des Planungsgebietes anfällt, abzuführen (Retentionsflächen).

Die Bemessung der Retentionsflächen erfolgt auf der Grundlage aktueller Boden-

untersuchungen und auf der Grundlage eines Gutachtens des Büros Steinbacher Consult Augsburg aus dem Jahre 2001, welches sämtliche Baugebiete des Uddinger Hanges erfasste. Das Gutachten wurde im Dezember 2003 auf Grund der aktuellen Planung ergänzt. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen und dargestellt, wobei bei der detaillierten Ausplanung der Freiflächen auf die Ergebnisse des Gutachtens und den zahlreichen Lösungsvorschläge Bezug genommen werden soll.

5.5.1 Ableitung des Regenwassers

Im nördlichsten Teil des Planungsgebietes ergibt sich die Möglichkeit, an bereits bestehende Entwässerungsgräben anzuschließen wobei die Außengebietsfläche in die Regenrückhaltemaßnahmen für das Teilgebiet Nord aufgenommen wird, um die bestehenden Entwässerungsgräben nicht zu überlasten.

Für den südlich anschließenden Teil des Baugebietes besitzt der bestehende Mischwasserkanal noch Kapazitäten zur Ableitung von Regenwassermengen, allerdings sollten diese Kapazitäten soweit als möglich durch Regenrückhaltung geschont werden.

5.5.2 Naturnahe Rückhaltung

Im Teilgebiet Nord kann die Ableitung aus den bebauten Flächen über einen parallel dem Schallschutzwall an der Augsburger Straße verlaufenden offenen Graben in die nördlichen Regenrückhaltezone erfolgen wobei Querungen der Zufahrtstraßen und im Bereich der Spielplatzflächen im Norden notwendig werden.

Das von Westen anfallende Oberflächenwasser der Außengebiete soll über eine offene Grabenführung entlang des von Norden nach Süden verlaufenden Fuß- und Radweges ebenfalls in die Rückhalteflächen geführt werden wobei Querungen der Sammelstraße notwendig sind.

Im südlichen Teil des Baugebietes 1 und im Baugebiet 2 muss die Rückhaltung aus den Außengebieten durch Gräben wie zum Beispiel im Osten am Böschungsfuß vor dem Biotop nach Norden und Süden abgeleitet und den Regenrückhalteflächen in den öffentlichen Grünflächen zugeführt werden.

5.5.3 Gestaltung der Rückhalteflächen

Bei der Gestaltung der Regenrückhalteflächen als aufgeweitete Regenmulden sollte darauf geachtet werden, dass die Böschungsneigungen möglichst ein Verhältnis von 1:5 erreichen. In einzelnen Fällen wird dies nicht möglich sein. Wobei dann eine Geländeaufschüttung in Form von Dämmen zur Beckenbegrenzung und Wasserführung erfolgen muss. Weiterhin sollten wenn nötig, unterirdische Rigolen oder Speicherelemente eingebaut werden.

Die entstehenden Mulden sollen naturnah gestaltet und so ausgebildet werden, dass eine vollständige Entleerung erfolgt. Die Geländeaufschüttungen, Mulden und Grabenbauwerke können in die Freiflächengestaltung (Spielwiese etc.) integriert werden. Diese Chancen sollten bei der detaillierten Ausgestaltung der

Freiflächen genutzt werden. Im vorliegenden Gutachten sind hierzu beispielhafte Lösungsvorschläge beschrieben.

5.6 Spielplätze, Gemeinschaftsflächen

Für die Anwohner des Planungsgebietes werden Gemeinschaftsflächen und Spielplätze vorgehalten.

Darüber hinaus sind im Bereich der nördlichen Grünfläche ein Spielplatz bzw. Bolz- und Skatingflächen ausgewiesen.

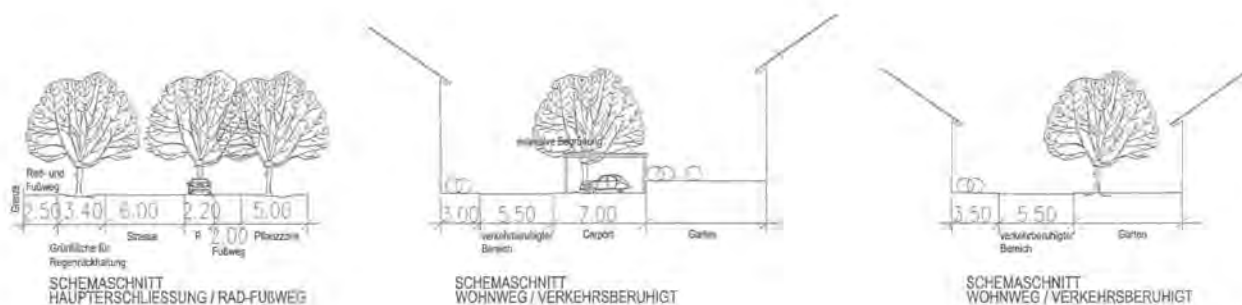
Im Bereich des Geschosswohnungsbaues werden die erforderlichen privaten Spielflächen im Genehmigungsverfahren nachzuweisen sein.

5.7 Erschließung

5.7.1 Verkehrserschließung

Zur Zeit wird das Planungsgebiet über den Breitenauer Weg an die Augsburgburger Straße angebunden. Es ist geplant, den Anschluss der Baugebiete nach Westen zu verlegen. Auf diese Weise kann der erwartete Verkehr, ohne den Breitenauer Weg zu belasten, abfließen. Dieser Anschluss wird mit der einmündenden Erschließung des nördlich der Augsburgburger Straße geplanten Baugebietes eine Vollkreuzung bilden (Kreisverkehrsplatz oder Kreuzung). Ein Verkehrsgutachten des Büros Burkhardt + Lang vom Dezember 2003 zur Ermittlung der Kapazitäten der Haupteerschließungsstraße und Einmündung in die Augsburgburger Straße liegt vor. Die Ergebnisse des Gutachtens und seiner Fortschreibung wurden in die Planung aufgenommen.

Die innere Erschließung der Bauflächen erfolgt über verkehrsberuhigte Straßen und Wohnwege, die als Spangen jeweils an die Haupteerschließungsstraße angebunden sind.



z.B. H 4

z.B. H 5

Die Befahrbarkeit der Straßen durch Notfahrzeuge, Müllfahrzeuge und Umzugswagen ist gewährleistet.

5.7.2 Infrastruktur

Das Planungsgebiet wird durch die öffentliche Wasserringleitung durchquert. Sie ist im Plan erfasst und durch Schutzbereiche gesichert. Bei der Ermittlung des Löschwasserbedarfes wird von einem "mittleren" Löschwasserbedarf d.h. 96 m²/h gemäß der W 405 (Arbeitsblatt für Technische Regeln der Wasserversorgung) ausgegangen.

Die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze von der Einmündung Breitenauer Weg in die Augsburgener Straße um ca. 600 m nach Westen bis an die westliche Grenze des Planungsgebietes wird vorgeschlagen und in der Planung als Hinweise durch Planzeichen dargestellt.

5.8 Immissionsschutz

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird zur Augsburgener Straße ein begrünter Schallschutzwall mit Schallschutzwand geplant. Zum Immissionsschutz liegt das Gutachten des Ingenieurbüros Möhler + Partner vom November 2003, welches in der Folgezeit fortgeschrieben wurde, vor. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in die Planung und Festsetzung aufgenommen. Im November 2007 wurde vom Ingenieurbüro Möhler + Partner ein weiteres Gutachten (Bericht Nr. 060-2591-3) bezüglich der Höhe der Schallschutzanlage zur Augsburgener Straße hin und zu Geräuscheinwirkungen aus den Freizeit- und Erholungsflächen erarbeitet. Dessen Ergebnisse sind in der Änderungsplanung übernommen worden (s. dazu auch 5.9).

5.8.1 Verkehrslärm

Auf das Planungsgebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Augsburgener Straße vom Nordwesten her und in geringem Maße vom Bürgermeister-Zauner-Ring vom Süden her ein. Ohne die Anordnung von aktiven Schallschutzmaßnahmen würden die der Augsburgener Straße nächstgelegenen Gebäude in den Teilflächen H1, H2 und H8 Verkehrslärmimmissionen von tagsüber bis zu 61,0 dB(A) und nachts bis zu 52,8 dB(A) ausgesetzt sein. Die für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 für Verkehrslärmeinwirkungen betragen 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts. Diese Werte würden ohne Schallschutzmaßnahmen demnach bis zu 7,8 dB(A) überschritten.

Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen der Augsburgener Straße wird der in der Planzeichnung festgesetzte Schallschutzwall mit aufgesetzter Schallschutzwand und einer Gesamthöhe von 5,5 m über Fahrbahnoberkante errichtet. Westlich der Erschließungsstraße zu den Teilflächen H1 bis H5 entfällt die aufgesetzte Schallschutzwand.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der geplanten Höhe der Schallschutzwall- / wandkombination von 5,5 m Höhe über Fahrbahnoberkante Beurteilungspegel bis zu 59 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts im Bereich H8 resultieren. Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen sind im 3. Obergeschoß des Bereichs H8 zusätzliche Schallschutzmaßnahmen in Form einer geeigneten Grundrissorganisation erforderlich.

In den Bereichen H1 und H2 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 geringfügig überschritten (bis zu 56,0 dB(A) tags bzw. 47,6 dB(A) nachts).

Bei verbleibenden Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte werden grundsätzlich zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für das Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16.BImSchV als gewichtiges Indiz herangezogen werden. Diese betragen für das hier vorliegende Wohngebiet 59 / 49 dB(A) (tags / nachts). Demnach liegen die Immissionen in den Bereichen H1 und H2 unterhalb dieser Grenzwerte, so dass hier auf zusätzliche Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann. Eine lärmabgewandte Orientierung der Wohn- und Schlafräume ist jedoch wünschenswert.

Sofern der Schallschutzwall nicht gebaut wird, ist der erforderliche Schallschutz an den Gebäuden zu erbringen.

Die im bzgl. der Augsburgs Straße rückwärtigen Bereich des Planungsgebietes liegenden Gebäude sind zukünftig von den Verkehrslärmeinwirkungen sowohl der Augsburgs Straße als auch des Erschließungsverkehrs des Gebietes selbst betroffen. Aufgrund der Bebauung entlang der Augsburgs Straße unterschreiten die aus diesem Verkehr resultierenden Beurteilungspegel größtenteils die Orientierungswerte der DIN 18005. Lediglich entlang der nach Süden führenden Haupteerschließungsstrassen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um höchstens 3 dB(A) überschritten, die um 5 dB(A) niedrigeren Orientierungswerte für reine Wohngebiete werden um höchstens 4 dB(A) überschritten. Da diese Überschreitungen nur vereinzelt auftreten und überdies durch den Erschließungsverkehr des Gebietes selbst verursacht werden, können diese ohne die Anordnung weiterer aktiver Schallschutzmaßnahmen hingenommen werden.

5.8.2 Sportlärm

Für die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Freizeit und Erholung ist eine Anordnung eines Bolzplatzes sowie einer Skateranlage angedacht. Da die Nutzungen aber noch nicht abschließend festgelegt sind, kann die schalltechnische Beurteilung derzeit nur eine Abschätzung der prinzipiellen Möglichkeit einer Anordnung der gedachten Nutzung darstellen.

Die Schallemissionen der Sportanlagen werden nach den Vorgaben der Studie des Bayerischen Landesamts für Umwelt „Geräusche von Trendsportanlagen“ prognostiziert. Die konkrete Ausstattung der Skateranlage steht bisher noch nicht fest. Beispielhaft wird die Anordnung von zwei Rampeneinrichtungen (sog. spine ramp bzw. coping-ramp) angenommen.

Die Schallemissionen für die genannten Anlagen werden wie folgt angesetzt:
Coping ramp: LWA = 96 dB(A)
Spine ramp: LWA = 94 dB(A)

Die Geräuschabstrahlung einer Skateanlage kann stark schwanken und ist dabei von der Zahl der Nutzer, der Intensität der Sportausübung und dem Können der Skater abhängig. Nach VDI 3770 ergeben sich allein aus dem Grad der Beherrschung dieser Sportart Pegelunterschiede von 10 dB bis 20 dB.

Eine übliche Halfpipe weist gegenüber den oben angenommenen Skater-Einrichtungen eine um etwa 7 dB(A) höhere Schallemission auf. Durch den Einsatz von lärmarmen Kunststoffbelägen oder wahlweise auch Betonoberflächen können die Schallemissionen der Anlage gegenüber diesen Ansätzen deutlich reduziert werden.

Als Emissionskennwert für den Bolzplatz wurde der in VDI 3770 angegebene Wert für Fußballspielen mit lautstarker Kommunikation (Kinderschreien) angesetzt. Der Schalleistungspegel beträgt für die gesamte Spielfläche: LWA = 101 dB(A)

Aus den o.g. Werten ergeben sich während der Dauer der gleichzeitigen Nutzung aller Anlagen am ungünstigsten Punkt in der geplanten Wohnnutzung (H1, westliches Gebäude, Nordfassade):

EG	42,2 dB(A)
OG2	49,9 dB(A)

Es zeigt sich, dass bei der betrachteten Anordnung von Sportanlagen die Schallimmissionspegel bei gleichzeitiger Nutzung aller Anlagen die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeiten nicht überschreiten.

Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte kann aufgrund der unterschiedlichen Bauarten jedoch erst im Genehmigungsverfahren auf der Grundlage von Herstellerangaben der geplanten Einrichtungen erfolgen.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte kann auch die Festsetzung Betriebszeiten nach §5, Abs. 2 der Sportanlagenlärmschutzverordnung erwogen werden. Außerhalb der Ruhezeiten nach 18. BImSchV ist aufgrund der aktiven Schallschutzmaßnahmen ohnehin keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten. Innerhalb der Ruhezeiten nach Sportanlagenlärmschutzverordnung wäre bei lärmintensiven Skatereinrichtungen nur eine eingeschränkte Nutzung möglich.

5.8.3 Tiefgaragen

Die Geräuscheinwirkungen durch Tiefgaragenabfahrten deren Umfang dem durch die Wohnnutzung verursachten Bedarf entspricht, gehört auch in Wohngebieten zu den üblichen Alltagserscheinungen. Um die Geräuscheinwirkungen weitest möglich zu minimieren, sind Tiefgaragenabfahrten im gesamten Planungsgebiet einzuhausen. Die Tiefgaragenabfahrten in den Bereichen H2 und H12 sind zusätzlich aufgrund der Nähe zu schützenswerter Bebauung in der Einhausung innenseitig schallabsorbierend zu verkleiden.

5.9 Begründung der vereinfachten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 120 /002 (Verfahrensnummer 143/07)

Kritische Stimmen hatten die vom Stadtrat beschlossene, im Bebauungsplan festgesetzte Schallschutzmaßnahme nach Errichtung des Walls und der Tragkonstruktion der Wand als stadtbildunverträglich bezeichnet. Die Verwaltung hat deshalb veranlasst, dass die Notwendigkeit der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 120/02 festgesetzten Schallschutzwall-/Wand-Kombination mit einer Gesamthöhe von 7,5 m entlang der Augsburgs Straße vom Schallschutzgutachter überprüft wurde. Der Gutachter rechnete mehrere Varianten durch und prüfte alternativ auch den Einsatz von doppellagigem offenporigem Asphalt (sogenanntem „Flüsterasphalt“) auf der Augsburgs Straße. Nachdem sich ergab, dass der Einsatz von Flüsterasphalt wegen der Scherkräfte im Kreisverkehr und Kreuzungsbereich nicht zum Einsatz kommen kann und auf das Aufsetzen einer Schallschutzwand auf den bestehenden 4,0 m hohen Wall nicht vollständig verzichtet werden kann, wurde als Ziel die Reduzierung der Wand um 2,0 m aus stadtgestalterischen Gründen vorgegeben. Statt 7,5 m soll die Gesamtkonstruktion nunmehr 5,5 m betragen. Auf dem 4,0 m hohen Wall soll somit eine 1,5 m hohe Wand aufgesetzt werden. Diese Wand kann mit Sträuchern und Kletterpflanzen möglichst gut eingegrünt werden.

Ermöglicht wird diese Reduzierung nach Vorliegen der Höhenvermessung in Kombination mit der Reduzierung der Geschößzahlen der nächstgelegenen Bebauung und neuen Verkehrszählungsdaten der Obersten Baubehörde aus dem Jahr 2005.

Gegenüber den zum Zeitpunkt der Erstellung des ursprünglichen Gutachtens im Jahr 2003 vorliegenden Zahlen ergaben sich, bezogen auf den Prognosehorizont 2020, deutlich niedrigere Werte für den durchschnittlichen täglichen Verkehr und den LKW-Anteil. Trotz Verringerung der Höhe der Wall-/Wandkombination wurden deswegen niedrigere Beurteilungspegel als im Gutachten aus dem Jahr 2003 an den Immissionsorten im Baugebiet errechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in den Bauräumen H1, H2 und H8 überschritten. In den Bauräumen H1 und H2 können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung eingehalten werden. Im Bauraum H8 werden diese Grenzwerte tagsüber ebenfalls eingehalten, nachts geringfügig um bis zu 1,5 dB(A) überschritten.

Die geplante Reduzierung der Schallschutzanlage wurde auch mit der Unteren Immissionsschutzbehörde erörtert. Es zeigte sich, dass die Belange des Immissionsschutzes mit der reduzierten Schallschutzwand nicht voll erfüllt werden können. Die Belange des Ortsbildes werden hier jedoch den Belangen des Immissionsschutzes vorgezogen.

Die in den Bauräumen bisher festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen können entsprechend der Empfehlung des Gutachters weitgehend entfallen. Nur mehr im 3. Obergeschoss von Bauraum H8 bleiben Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig.

In der Planzeichnung wurde die Darstellung der Schallschutzwand westlich der nördlichen Zufahrt zu den Bereichen H1- H5 entfernt. Diese Darstellung entsprach schon im Plan Nr. 120/02 nicht den textlichen Festsetzungen. Eine Wand aufgesetzt auf den Schallschutzwall (war und) ist in diesem Bereich nicht erforderlich.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung der Gesamthöhe der Schallschutzanlage nicht berührt. Die Änderung erfolgt daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 des Baugesetzbuches. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch wird abgesehen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.

Der Änderungsplan Nr. 141/07 wird den bisherigen Plan Nr. 120/02 in seinem Geltungsbereich vollflächig ersetzen.



Stadt Bauamt Dachau
Abteilung Stadtplanung,
Hochbau, Umweltschutz
5.11/dsa
12.12.2007

6. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

6.1 Flächenbilanz

		qm	%
Umgriff gesamt		110.425,00	100
abzüglich Straßenfläche Durchgangsstraße + Augsburgs Strasse	./.	7.944,00	7
abzüglich öffentliche Wege (Fuß- und Radwege / Fußwege)	./.	4.618,00	4
abzüglich Straßenfläche Verkehrsberuhigter Bereich und öffentliche Stellplätze	./.	10.995,00	10
abzüglich Grünflächen (Retentionsflächen etc.)	./.	28.814,00	26
Netto- Bauland		58.155,00	53

6.2 Ermittlung der Geschossflächen- und Grundflächenzahl

Baufeld	Geschoss- fläche	Summe Geschoss- fläche	Grundfläche	Summe Grundfläche	Nettobauland	Geschoss- flächenzahl	Grund- flächenzahl
H1	1.170		390				
H2	4.212	5.382	1.400	1.790	5.658	0,95	0,32
H3	2.490		830		2.798	0,89	0,30
H4	2.440		830		3.374	0,72	0,25
H5	1.450		720		2.601	0,56	0,28
H6	1.450		720		2.607	0,56	0,28
H7	1.210		720		2.293	0,53	0,31
H8	1.050		260				
H9	1.050		260				
H10	1.050	3.150	260	780	3.406	0,92	0,23
H11	2.050		1.050		3.809	0,54	0,28
H12	3.300		850		2.248	1,47	0,38
H13	1.050		260				
H14	1.050		260				
H15	1.050		260				
H16	1.050	4.200	260	1.040	5.617	0,75	0,19
H17	1.950		960		5.647	0,35	0,17
H18	2.050		1.050		3.515	0,58	0,30
H19	1.350		700		3.384	0,40	0,21
H20	1.250		650		2.707	0,46	0,24
H21	1.200		600		2.483	0,48	0,24
H22	1.100		600		2.071	0,53	0,29
H23	1.100		600		2.176	0,51	0,28
H24	950		500		1.761	0,54	0,28
SUMME	38.072		14.990		58.155	0,65	0,26

6.3 Stellplatzermittlung

Baufeld	Gebäudeart	Geschoss- fläche	x0,8= Nutzfläche	Anzahl der Wohneinheiten (75m ² /Wohn- einheit)	Stellplätze n. Satzung	Soll	Tiefgarage	Oberirdische Garagen / Carports	Summe
H1	RH	1.170		5	10				
H2	RH	4.212		15	30	40		40	40
H3	RH	2.490		10	20	20		20	20
H4	GW	2.440	1.952	26	39	39		39	39
H8	GW	1.050	840	11,2	17				
H9	GW	1.050	840	11,2	17				
H10	GW	1.050	840	11,2	17	51	45	11	56
H12	GW	3.300	2.640	35	53	53	48	8	56
H13	GW	1.050	840	11,2	17				
H14	GW	1.050	840	11,2	17				
H15	GW	1.050	840	11,2	17				
H16	GW	1.050	840	11,2	17	68	62	7	69
Zwischensumme		20.962		170		271			280
H5	DH	1.450		10	20	20		20	
H6	DH	1.450		10	20	20		20	
H7	KH	1.210		5	12	12		12	
H11	RH/DH	2.050		15	30	30		30	
H17	EH	1.950		8	24	24		24	
H18	RH/DH	2.050		15	30	30		30	
H19	RH/DH	1.350		6	24	24		24	
H20	DH	1.250		8	18	18		18	
H21	EH	1.200		5	15	15		15	
H22	RH	1.100		8	16	16		16	
H23	RH	1.100		8	16	16		16	
H24	DH	950		6	12	12		12	
Zwischensumme		17.110		104	237	237		237	
SUMME		38.072		274		508			517

Die erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragen und als oberirdische Stellplätze / Carports bzw. Garagen nachgewiesen. Im öffentlichen Straßenraum sind zusätzlich 10% Besucherstellplätze ausgewiesen.

274	Wohneinheiten	x	2,5	Einwohner pro Wohneinheit	=	685	Einwohner
-----	---------------	---	-----	---------------------------	---	-----	-----------

6.5 Ermittlung von öffentlichen Spielflächen nach DIN 18 034

274	Wohneinheiten	x	2,5	Einwohner pro Wohneinheit	=	685	Einwohner
-----	---------------	---	-----	---------------------------	---	-----	-----------

Ermittlung der Bruttospielfläche: Kleinkinder bis 6 Jahre

685	Einwohner	x	0,75	m ² pro Einwohner	=	514	m ²
-----	-----------	---	------	------------------------------	---	-----	----------------

Ermittlung der Bruttospielfläche: Kinder von 6 bis 12 Jahre

685	Einwohner	x	0,75	m ² pro Einwohner	=	514	m ²
-----	-----------	---	------	------------------------------	---	-----	----------------

SUMME der Bruttospielflächen gemäß DIN						1028	m ²
--	--	--	--	--	--	------	----------------

Im geplanten Baugebiet sind neben der öffentlichen Bolz- und Skatingfläche (ca. 1.000 m²), im südlichen Grünzug eine Spielfläche (ca. 300 m²) geplant.

Die privaten Spielflächen für den Geschosswohnungsbau sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

8. VERFAHRENSHINWEISE

- 8.1 Der Bauausschuss des Stadtrates hat am 20.11.2007 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 120/02 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
- 8.2 Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3, Abs. 2 BauGB vom 11.02.2008 bis 12.03.2008 öffentlich ausgelegt.
- 8.3 Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.04.2008 den Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen.

Dachau, den 9.05.08

Peter Bürgel
Oberbürgermeister



- 8.4 Der Beschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nach § 10, Abs. 3 BauGB wurde am 09. MAI 2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 13.05.08

Peter Bürgel
Oberbürgermeister



H1 RH III FH 13.00m GF 1.170qm GR 390qm b2	H13 IV FH 14.00m GF 1.050qm GR 260qm WD o
H2 RH III FH 13.00m GF 4.212qm GR 1.400qm b2	H14 IV FH 14.00m GF 1.050qm GR 260qm WD o
H3 RH III FH 13.00m GF 2.490qm GR 830qm b2	H15 IV FH 14.00m GF 1.050qm GR 260qm WD o
H4 III FH 13.00m GF 2.440qm GR 830qm g	H16 IV FH 14.00m GF 1.050qm GR 260qm WD o
H5 DH II FH 11.50m GF 1.450qm GR 720qm SD o	H17 EH II FH 10.50m GF 1.950qm GR 960qm SD o
H6 DH II FH 11.50m GF 1.450qm GR 720qm SD o	H18 RH/DH II FH 11.50m GF 2.050qm GR 1.050qm SD b2
H7 b I / II FH 7.50m GF 1.210qm GR 720qm PD b1	H19 EH II FH 11.50m GF 1.350qm GR 700qm SD o
H8 IV FH 14.00m GF 1.050qm GR 260qm WD o	H20 DH II FH 11.50m GF 1.250qm GR 650qm SD o
H9 IV FH 14.00m GF 1.050qm GR 260qm WD o	H21 EH II FH 10.50m GF 1.200qm GR 600qm SD o
H10 IV FH 14.00m GF 1.050qm GR 260qm WD o	H22 RH II FH 11.50m GF 1.100qm GR 600qm SD o
H11 RH/DH II FH 11.50m GF 2.050qm GR 1.050qm SD b2	H23 RH II FH 11.50m GF 1.100qm GR 600qm SD o
H12 IV FH 14.50m GF 3.300qm GR 850qm g	H24 DH II FH 11.50m GF 950qm GR 500qm SD o



3. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

3.1		GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
3.2	WR	REINES WOHNGEBIET
3.3	WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
3.4	GF1200qm	MAXIMALE GESCHOSSFLÄCHE Z.B. 1200qm
3.5	GR400qm	MAXIMALE GRUNDFLÄCHE Z.B. 400qm
3.6	II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE Z.B. 2 VOLLGESCHOSSE
3.7	FH 7.50m	FIRSTHÖHE Z.B. 7.50m VON OBERKANTE ERDGESCHOSS-ROHFUSSBODEN BIS OBERKANTE FIRST
3.8	H 6	BAUFELD Z.B. BAUFELD 6
3.9	EH	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
3.10	RH	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
3.11	DH	NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
3.12	o	OFFENE BAUWEISE
3.13	g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
3.14	b	BESONDERE BAUWEISE b1 KETTENHÄUSER / b2 LÄNGENBEGRENZUNG
3.15	SD	SATTELDACH 32° - 38° DACHNEIGUNG
3.16	PD	PULTDACH MAX. 15° DACHNEIGUNG IN PFELDRICHTUNG AUFGESIEGEND
3.17	WD	WALMDACH MAX. 15° DACHNEIGUNG
3.18		STANDPLATZ FÜR MÜLL- UND WERTSTOFFTONNEN
3.19		BAUGRENZE
3.20		STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
3.21		ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
3.22		STRASSENVERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
3.23		FW= ÖFFENTLICHER FUSSWEG RW= ÖFFENTLICHER RADWEG FW/RW= ÖFFENTLICHER RAD- UND FUSSWEG
3.24		ZU PFLANZENDER BAUM
3.25		ZU PFLANZENDE STRÄUCHER
3.26		BESTEHENDE BÄUME ZU ERHALTEN
3.27		ZU FÄLLENDE BÄUME
3.28		ZU BEGRÜNENDE FLÄCHE
3.29		ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
3.30		AUSGLEICHFLÄCHEN
3.31		UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ FÖRDERUNG UND PFLEGE DES BAUM- UND BUSCHBESTANDES KEINE DÜNGUNG, GELEGENTLICHE ENTBUSCHUNG ALLE 3-5 JAHRE
3.32		FLÄCHEN FÜR FREIZEIT UND ERHOLUNG
3.33		UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGEN
3.34		ZUFAHRTSRAMPE FÜR GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGEN
3.35		FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE
3.36		FLÄCHEN FÜR PRIVATE CARPORTS
3.37		UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN
3.38		FLÄCHEN FÜR REGENRÜCKHALTUNG UND REGENWASSERABLEITUNG
3.39		SCHALLSCHUTZWALL MIT SCHALLSCHUTZWAND
3.40		SCHALLSCHUTZWALL
3.41		BESTEHENDE HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN MIT SCHUTZBEREICHEN
3.42		LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER STADT DACHAU
3.43		FLÄCHE FÜR VERSORUNGSANLAGEN, ZWECKBESTIMMUNG
		GASSTATION
		TRANSFORMATOR

4. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

4.01		FLURSTÜCKNUMMER GEMÄRKUNG DACHAU BZW. GEMÄRKUNG GÜNDING
4.02		BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
4.03		AUFZUBEHENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN
4.04		VORSCHLAG NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
4.05		AUSBAUVORSCHLAG FÜR ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN ZWISCHEN DEN STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIEN MIT STRASSENBELEITUNG
4.06	P	= ÖFFENTLICHER PARKPLATZ
4.07	497.95	GELÄNDEHÖHE GEPLANT Z.B. 497.95 METER ÜBER NN
4.08	498.0	GELÄNDEHÖHEN BESTAND MIT HÖHENANGABE N.N.
4.09	498.0	HÖHENLINIEN GEPLANTES GELÄNDE MIT HÖHENANGABE N.N.
4.10	8.50	MASSZAHL IN METERN Z.B. 8.50 METER
4.11		GEBAUDE BESTAND
4.12		ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLANGEBIETE
4.13		BEBAUUNGSVORSCHLAG IM BAUFELD
4.14		STANDORT FÜR BOLZPLATZ
4.15		STANDORT FÜR SKATING-BAHN
4.16		KINDERSPIELPLATZ
4.17		VORSCHLAG ZUR QUEDERUNG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE IM BEREICH DES KREISVERKEHRPLATZES
4.18		ORTSDURCHFARTSGRENZE GEPLANTE ORTSDURCHFARTSGRENZE
4.20		WEGE INNERHALB DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE
4.21		BAUFELD GEBÄUDE-TYP GESCHOSSHÖHE ERSTE HÖHE GESCHOSSFLÄCHE GRUNDPLÄNE BAUWEISE MIT BAUFELDKENNZEICHNUNG
4.22		BIOTOP LT. BIOTOP-KARTIERUNG BAYERN

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

5.01

BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT (ST 2047)

GRUNDLAGE DER PLANUNG IST:
 - NUTZUNG DER DATEN AUS DEM AMTLICHEN GEODATENSYSTEM (GRUBS) DER BAYERISCHEN VERMESSUNGSVERWALTUNG
 - VERMESSUNGSPLAN IN ÜSUNG VOM 14.10.1998 ÜBER STADT DACHAU
 - BOSCHWAUFMESSUNG IN ÜSUNG VOM 14.02.2002
 - VERMESSUNGSPLAN IN ÜSUNG VOM 04.12.2003
 - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT DACHAU VOM 07.07.2003
 - ANSCHLUSS BEBAUUNGSPLAN ULDINGER HANG WEST NR. 105/99
 3. ÄNDERUNG VON NR. 25/94 UND 1. ÄNDERUNG VON NR. 88/92
 - B. HARTMANN / G. B. LICHT VOM 27.11.2000, GENÜG. 02/04/2001
 - ANSCHLUSS BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 104/99
 MELBINGER HANG
 1. ÄNDERUNG VON NR. 71/94 ZIEGELSTADLÄCKER
 - ANSCHLUSS BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 112/00
 ZIEGELSTADLÄCKER MITTE
 2. ÄNDERUNG VON NR. 71/94 ZIEGELSTADLÄCKER
 - STRASSENPLANUNG: HÖHENPLAN (VORSTUFEN) VON PREUSCH & DERSCH GBR VOM 15.12.2003
 - VERKEHRSPLANUNG: LANG + BURKHARDT VOM NOVEMBER 2003

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 143 / 07 "UDLINDER WEIHER - Nord" (1. Änderung von BPL Nr. 120/02)

7. PLANDARSTELLUNG M 1:1000

Dachau
 KONRAD-ADENAUER-STRASSE 2-6
 85221 DACHAU
 TELEFON 0 81 31/75-0 TELEFAX 0 81 31/75-2 99

PLANUNG BPL Nr. 120/02
 ÄNDERUNGS-PLANUNG BPL Nr. 143/07

HT ARCHITECTEN INGENIEURE
 DR.-ING. LIC. JUR. HEIKO TÖNSHOFF
 FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER, SRL
 3. MAI 2008

Stadtbaumeister Dachau
 Abteilung Stadtplanung,
 Hochbau, Umweltschutz
 Planstand: 12.12.2007