

STADT DACHAU
BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 57 / 90 **'AMPERPARK'**

BEBAUUNGSPLAN

BERNHARD LANDBRECHT
DIPL. ING. ARCHITEKT
ISABELLASTRASSE 13
8000 MÜNCHEN 40

VE. ALT. 1,	08.04.1991
ENTWURF	17.02.1992
GEÄNDERT	23.11.1992
REDAKT.	
GEÄNDERT	08.06.1994

GRÜNORDNUNGSPLAN

PROF. DR. GERHARD MÜHLE
LANDSCHAFTSARCHITEKT
A.-HACKL-STR. 14
8060 DACHAU

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrensvermerke
2. Plandarstellungen
3. Festsetzungen durch Planzeichen
4. Hinweise durch Planzeichen
5. Textl. Festsetzungen und Hinweise
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung
 - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3. Bauweise, Bauhöhen, Baulinien, Baugrenzen,
 - 5.4. Dächer
 - 5.5. Allgemeine Gebäudegestaltung
 - 5.6. Einfriedungen
 - 5.7. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen
 - 5.8. Feuerstätten
 - 5.9. Sonstiges
 - 5.10. Immissionsschutz
 - 5.11. Hinweise
6. Begründung

5. Textliche Festsetzungen und Hinweise

5.1. Art der baulichen Nutzung

5.1.1. Bauquartier W1: Geschoß- bzw. Maisonette-Wohnungsbau.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Baugebiet die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

5.1.2. Bauquartier W2: Geschoß- bzw. Maisonette-Wohnungsbau.
Es gelten die gleichen Nutzungsbeschränkungen wie unter 5.1.1.

5.1.3. Bauquartier F: Feuerwehr mit zwei Dienstwohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfseinrichtung.

5.1.4. Nebenanlagen für Kleintierhaltung gem. § 14 BauNVO sind in den Quartieren W1, W2 und F nicht zulässig.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

5.2.1. Für die Bauquartiere W1 und W2 sind die max. Gebäudetiefen durch Einschrieb der Maßangaben im Bebauungsplan festgesetzt.

5.2.2. Für die Bauquartiere W1 und W2 sind gem. § 16 Abs. 2 BauNVO die Größe der max. überbaubaren Grundflächen (z. B. GR = 230) festgesetzt.

5.2.3. Für das Bauquartier F wird die GFZ auf 0,5, die GRZ auf 0,4 festgelegt. Nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bleiben Stellplätze wegen des geringen Versiegelungsgrades dabei unberücksichtigt.

5.3. Bauweise, Bauhöhen, Baulinien, Baugrenzen

- 5.3.1. Für die Quartiere F und W1 wird die geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- 5.3.2. Für das Bauquartier W2 wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Soweit sich durch Baulinien und Baugrenzen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind, als die gem. der geltenden BayBO, sind diese durch Planzeichen vermindert festgesetzt und zulässig. Bei Nichteinhaltung eines Lichteinfallswinkels von 45° sind notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne des Art. 45 (3) BayBO nicht zulässig.
- 5.3.3. Für die Bauquartiere W1 und W2 sind die max. Traufhöhen auf NN festgesetzt.
- 5.3.4. Für das Bauquartier F wird die mind. Höhe der Gebäudeseite mit erhöhter Schallimmission bezogen auf NN festgesetzt.
- 5.3.5. Die längere Gebäudeseite ist als Traufseite auszubilden und parallel zur festgesetzten Firstrichtung an der Baulinie zu errichten.
- 5.3.6. Ein oberirdisches Vortreten von Bauteilen vor Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 BauNVO wird nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig ist das Vortreten vor Baulinien und Baugrenzen von untergeordneten Bauteilen i. S. des Art. 6 Abs. 6 oder 3 der BayBO bis max. 20 % der Fassadenlänge.
- 5.3.7. Anbauten
Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO mit erdgeschossigen Anbauten wird auf max. 40 % der Fassadenlänge innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Flächen gem. Ziff. 3.4.5. zugelassen.

5.4. Dächer

- 5.4.1. In den Bauquartieren W1 und W2 sind nur symmetrische Satteldächer mit einem Dachneigungswinkel von 12° bis 15° zugelassen.
- 5.4.2. Im Bauquartier F sind nur geneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel von 7° bis 15° zugelassen.
- 5.4.3. Die festgesetzte Firstrichtung ist bindend.
- 5.4.4. In den Bauquartieren W1 und W2 sind Dachüberstände an Ortgängen und Traufen nicht zulässig.
- 5.4.5. In den Bauquartieren W1 und W2 sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Davon ausgenommen sind Oberlichtverglasungen und Glassattel am First.
- 5.4.6. Anlagen zur Energiegewinnung (Sonnenkollektoren) sind bei Einbindung in Oberlichtverglasungen und Glassattel ausnahmsweise zulässig.
- 5.4.7. In den Bauquartieren W1 und W2 wird als Dachabdeckung silbergraue Metalldeckung festgesetzt.
- 5.4.8. In allen Bauquartieren ist folgende Kaminkopfausbildung zulässig:
- verputzt und gestrichen wie Hauptgebäude.
 - Blechverkleidungen wie Hauptdach.
 - (Freistehende) Blechkamine mit Verblechung wie vor oder in Edelstahl.

5.5. Allgemeine Gebäudegestaltung

- 5.5.1. Putze sind in hellen Erdfarben zu gestalten. Farbkombinationen und farblich abgegrenzte Sockel sind nicht zulässig. Gemusterte Putze sind nicht zulässig.
- 5.5.2. Abgrabungen und Abböschungen zur Freilegung der Keller sind nicht zulässig.

5.6. Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der Quartiere W1, W2 und F sind nicht zulässig.

5.7. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

- 5.7.1. In den Bauquartieren sind offene Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Flächen nachzuweisen.
- 5.7.2. Offene Stellplätze, die durch ihre Oberflächengestaltung für Niederschlagswasser durchlässig sind (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, etc.) werden gem. § 19 Abs. 2 BauNVO auf die GRZ nicht angerechnet.
- 5.7.3. Tiefgaragen sind in den Bauquartieren W1 und W2 innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Grenzen (gem. Ziff. 3.5.6.) zu errichten. Rampen sind in Gebäude zu integrieren oder an Gebäude angelehnt zu überdecken.
- 5.7.4. Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind mit mind. 0,60 m Oberboden zu überdecken. Sie sind soweit abzusenken, daß die im Plan festgesetzten Höhenkoten für OK-Gelände eingehalten werden.
- 5.7.5. Tiefgaragenfußböden müssen auch in der untersten Ebene undurchlässig für flüssige Stoffe hergestellt werden.

5.8. Feuerstätten

- 5.8.1. Für die Hauptheizungen werden Feuerstätten, die mit festen Stoffen betrieben werden, ausgeschlossen.
- 5.8.2. Ausnahmsweise können zusätzlich Feuerstätten für feste Brennstoffe zugelassen werden.

5.9. Sonstiges

- 5.9.1. Mülltonnen sind in die Gebäude zu integrieren oder nur an den im Bebauungsplan mit Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig. Als Dachform wird ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung bis 15° festgelegt.
- 5.9.2. Traforäume sind nur an der im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Fläche zulässig. Die Dachform und Dachneigung wie 5.9.1.

5.10. Immissionsschutz

Das Schallschutzgutachten des Ing. Büros Möhler + Partner vom November 1991 und seine Ergänzung vom November 1992, sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.11. Hinweise

Grünordnung
Für Bauvorhaben müssen Freiflächengestaltungspläne erstellt werden.

6. Begründung

gem. § 9 BauGB zur Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
Nr. 57/90 der Stadt Dachau .

Geltungsbereich:

867 (Teilfl.), 904/2, 904/3, 905, 908, 908/4 (Teilfl.), 908/5, 914/5, 917, 917/2,
926/5

Gemarkung Dachau

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Westlicher Teil - Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehr"
Östlicher Teil - Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA)
2. Im Bereich der geplanten Nutzungen gem. Ziff. 1 ist im genehmigten
Flächennutzungsplan "Allgemeines Wohngebiet" (WA) dargestellt.
3. Der westliche Planungsbereich wird als Grünzug aus dem Flächennutzungsplan
entwickelt.
4. Der ehemalige Bahndamm ist nicht bebaubar und wird als Haupt-Rad- und
Fußwegeverbindung von Dachau-Ost zum Bahnhof ausgebaut.

B. Lage

Südlich der Amper, von der Bahnlinie München-Ingolstadt im Westen, der
Sieg Lindenstraße im Osten und der Friedenstraße im Süden begrenzt.

C. Beschaffenheit

Das Gelände ist weitgehend eben. Im Westen ein ca. 4 bis 5 m hoher Bahndamm (Bahnstrecke München-Ingolstadt).

Von Ost nach West ansteigender ehemaliger Bahndamm mit Bewuchs und Baumbestand.

Im Norden die Amper mit Baumbestand an der Uferböschung.

Höchster Grundwasserstand ca. 1,50 m unter Gelände.

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum Ampertal.

Das ursprüngliche Gelände ist durch zwei Bahndämme topographisch überformt.

Naturbetonte Lebensräume sind:

- ein ca. 10 m breiter Restauenstreifen entlang der Amper, nördlich des Planungsgebietes,
- ein Entwässerungsgraben entlang der Bahnlinie München-Ingolstadt,
- lockere Gehölzsukzession auf Rohböden der Bahndämme.

Aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes sind diese Lebensräume als wertvoll anzusehen.

Das Planungsgebiet berührt das Landschaftsschutzgebiet der Amperau.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Eine private Umlegung ist im Bereich der Fl. Nr. 905, 904/2, 908, 908/5 vorgesehen.

E. Bauliche Nutzung

1. Flächenzusammenstellung

Fl. Nr.	Bemerkung		qm
867	Teilfläche	ca.	720
904/2			1.793
904/3			318
905			9.465
908			7.694
908/4	Teilfläche	ca.	112
908/5			5.497
917/2			15
914/5			1.814
917			1.417
926/5			230
Gesamtfläche			29.075

2.	Gesamtfläche	29.0750 qm = 100 % =	Bruttobaufläche
		1.106 ha = 38 % =	öffentliche Verkehrsfläche, Grünfläche
		0,86 ha = 30 % =	Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" geplant
		0,94 ha = 32 % =	Nettowohnbaufläche

Summe 2,907 ha

3. Es wird ein Feuerwehrgerätehaus mit einer Fahrzeughalle für 15 Einsatzfahrzeuge, Funktionsräume, zwei Dienstwohnungen und 60 Pkw-Stellplätzen ausgewiesen (ca. 3.700 qm GF und 0,4 GFZ).
4. Es werden Wohngebäude mit etwa 60 Wohneinheiten mit Stellplätzen in Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen ausgewiesen (je 1 Stellplatz/WE in Tiefgarage, 0,5 Stellplätze/WE oberirdisch; ca. 6.000 qm GF und 0,7 GFZ).
5. Erhöhung der Einwohnerzahl um ca. 180 Einwohner.

F. Erschließung

1. Die verkehrstechnische Erschließung des Feuerwehrgerätehauses erfolgt über die Friedenstraße (Notausfahrt über Sieglindenstraße). Die verkehrstechnische Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über die Sieglindenstraße.
2. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Stromversorgung erfolgt durch die Stadt Dachau.
3. Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke München.
4. Müllbeseitigung erfolgt durch das Vertragsunternehmen Fa. Mannert, Gersthofen.
5. Die Erschließung wird von der Stadt Dachau ausgeführt.

G. Erläuterungen - Immissionsschutz

Die Bahnstrecke München-Ingolstadt erzeugt Lärmimmissionen gemäß schalltechnischer Untersuchung der Deutschen Bundesbahn von 74 dB (A) (Ist-Zustand Nacht). Das Feuerwehrgerätehaus übernimmt als Puffernutzung zusammen mit der nördlichen, dreigeschossigen Wohnbauzeile (Grundrißorganisation der Räume dauernden Aufenthalts auf die lärmabgewandte Südseite) den passiven Lärmschutz für den östlichen Bereich der Wohnbebauung. Die Höhenentwicklung des Feuerwehrgerätehauses (Funktionsräume) gewährleistet für die dahinterliegende dreigeschossige Wohnbebauung weitgehend die Einhaltung der Richtwerte (WA 45 dB (a) - Nacht) für Verkehrslärmschutz (gem. DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"). Zusätzlich werden die lärmintensiven Bereiche des Feuerwehrgerätehauses (Fahrzeughallen etc.) auf die lärmzugewandte Seite orientiert. Die Stadt Dachau hat zur Beurteilung von Immissionen auf das Baugebiet durch die Bahnlinie München-Ingolstadt im Westen und durch Gewerbelärm aus Papierfabrik im Nordwesten ein Schallimmissionsgutachten erstellen lassen. Es ist in der Fassung vom November 1991 mit der Ergänzung vom November 1992 Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Gutachten schlägt Maßnahmen vor, die in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden. Geringfügige Überschreitungen der Nachtwerte zwischen 1,5 bis 2 dB (A) (ein Spitzenwert 2,1 dB (A)) in den Innenhöfen der Bebauung entlang der Sieglindenstraße erfordern, entsprechend der Empfehlung des Gutachtens, keine besonderen Maßnahmen. Da es sich um Ost-/Westtypen handelt, kann angenommen werden, daß Schlaf- und Ruheräume nach Osten (der Bahntrasse abgewandten Seite) orientiert werden. Weiterhin entsprechen Isolierglasfenster nach den Regeln der Technik üblicherweise den Forderungen der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719. Darüberhinaus wird im Zuge des Ausbaus der Gleisanlage der Deutschen Bundesbahn voraussichtlich entlang der Bahntrasse ein umfangreicher aktiver Schallschutz errichtet. Es ist demnach zu erwarten, daß die in dem vorliegenden Gutachten prognostizierten Schallimmissionen unterschritten werden.

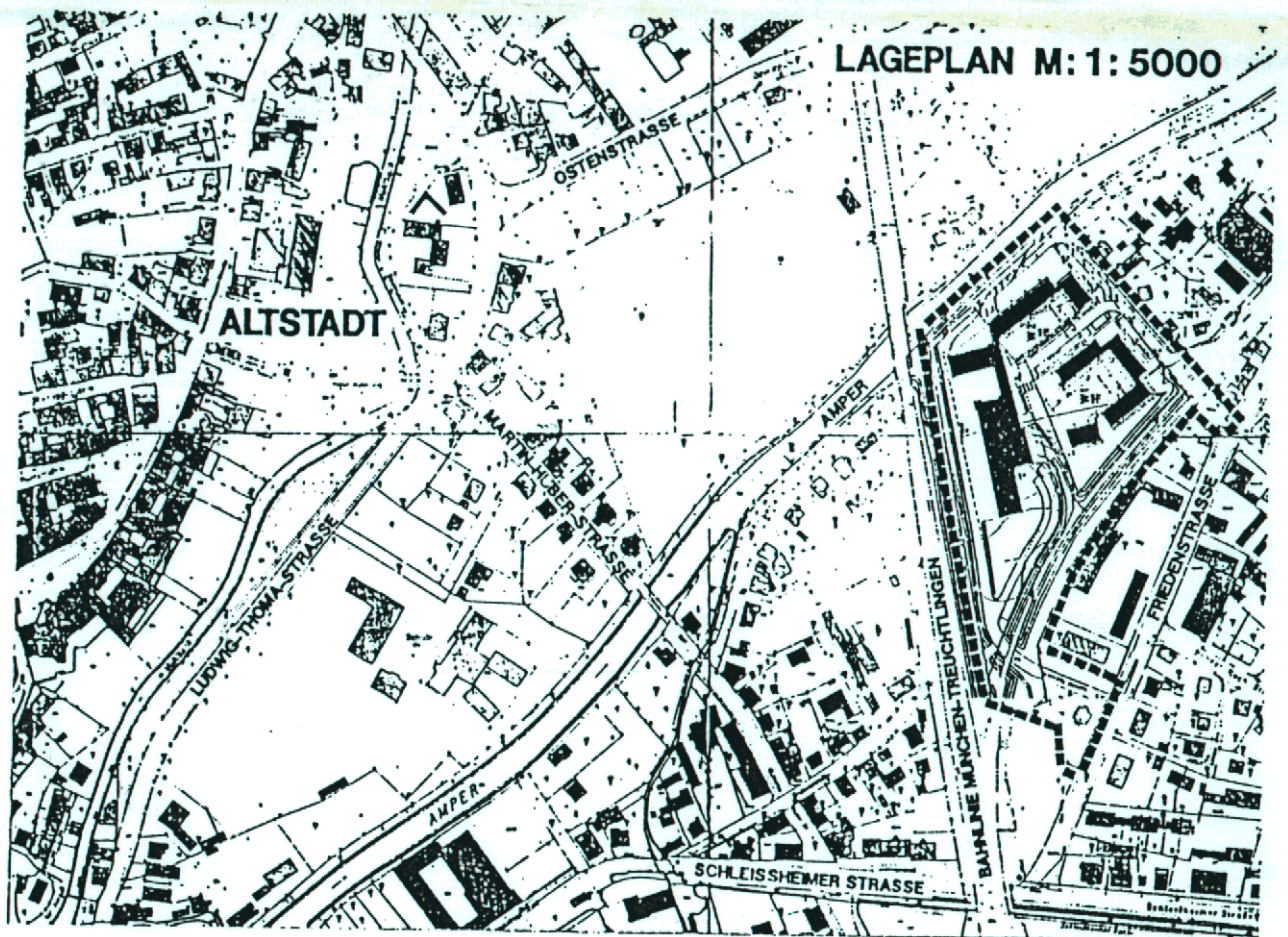
Im Bereich der Feuerwehrzufahrt kommt es für das Wohngebäude Friedensstraße 6 tagsüber in keinem Fall zur Überschreitung der Immissionsgrenzwerte. Nachts dagegen ist der Grenzwert im obersten Geschoß um bis zu 7 db(A) überschritten. Durch die anordnung einer Schallschutzwand entlang der

Zufahrtsstraße mit einer Höhe von 3,0 m kann in den Obergeschossen des Gebäudes Friedensstraße 6 eine Pegelminderung von bis zu 7 db(A) erreicht werden; in den darunter liegenden Geschossen ist diese Pegelminderung > 7 db(A). Mit dieser Maßnahme können somit die Grenzwerte Nacht der TA Lärm erreicht bzw. unterschritten werden.

H. Erläuterungen Grünordnung

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Der Restauenstreifen der Amperauen wurde im Planungsgebiet bis zu 30 m verbreitert.
Vegetationsplanung: Pflanzung einheimischer Bäume und Sträucher der Hartholzau.
2. Der Entwässerungsgraben wird an zwei Stellen aufgeweitet. Zum Betriebshof der Feuerwehr erhält er eine bachbegleitende Bepflanzung aus Strauchweiden.
3. Die lockere Gehölzsukzession mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien bleibt (bis auf den Durchstich der Feuerwehrzufahrt) unverändert. In Richtung Bebauung werden Gehölzsukzessionsflächen deutlich ausgedehnt durch zu pflanzende, heimische Sträucher wärmeliebender Strauchgesellschaften (z. B. Schlehen, Weißdorn, Wildrosen, usw.).
4. Die zweimahdigen Wiesenflächen sind ein Beitrag zum Arten- und Biotopschutz und ergänzen die Lebensräume Amperau, Gehölzsukzession und wärmeliebende Sträucher.
5. Angaben zur Verringerung des Versiegelungsgrades:
Zur Entlastung des Wasserhaushaltes sind Pkw-Stellplätze aus Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen. Die Rad- und Fußwege entlang der Amper (Landschaftsschutzgebiet) und auf dem ehemaligen Bahndamm parallel zur Friedenstraße sind mit wassergebundenen Decken auszubilden.



STADT DACHAU
BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 57 / 90
'AMPERPARK'
M 1:500

BEBAUUNGSPLAN

BERNHARD LANDBRECHT
DIPL. ING. ARCHITEKT
ISABELLASTRASSE 13
8000 MÜNCHEN 40

VE. ALT. 1,	08.04.1991
ENTWURF	17.02.1992
GEÄNDERT	23.11.1992
REDAKT.	
GEÄNDERT	08.06.1994

GRÜNORDNUNGSPLAN

PROF. DR. GERHARD MÜHLE
LANDSCHAFTSARCHITEKT
A.-HACKL-STR. 14
8060 DACHAU

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrensvermerke
2. Plandarstellung
3. Festsetzungen durch Planzeichen
4. Hinweise durch Planzeichen
5. Textl. Festsetzungen und Hinweise
6. Begründung

Die Broschüre mit den textlichen Festsetzungen und Hinweisen, sowie die Begründung ist Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Immissionsschutz

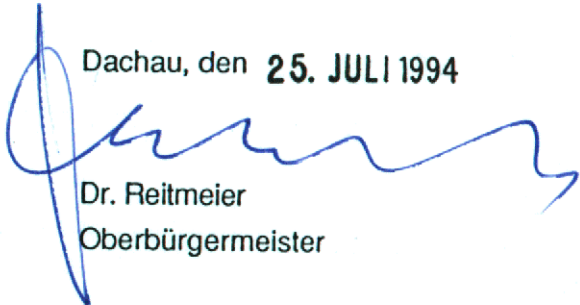
Das Gutachten des Ing.-Büro Möhler vom Nov. 1991 und seine Ergänzung vom Nov. 1992 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1. Verfahrensvermerke gem. BauGB

- 1.1. Der Stadtrat der Stadt Dachau hat am 08.04.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 14.07.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

- 1.2. Der Stadtrat der Stadt Dachau hat am 08.04.1991 den Aufstellungsbeschluß geändert und den Beschluß zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange gefaßt.

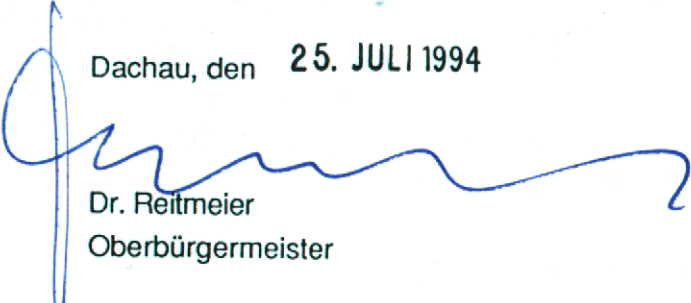
Dachau, den **25. JULI 1994**



Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

- 1.3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde und die Begründung vom 17.02.1992 wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.1992 bis 13.05.1992 öffentlich ausgelegt.


Dachau, den **25. JULI 1994**



Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

- 1.4. Der Stadtrat hat am 08.12.1992 den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.11.1992 gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.

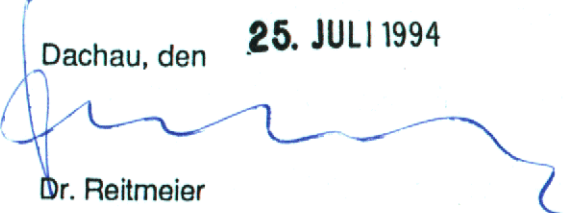
Dachau, den **25. JULI 1994**



Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

- 1.5. Anzeigevermerk gem. § 11 BauGB
Der Bebauungsplan wurde am 17.03.1994 angezeigt.

Dachau, den **25. JULI 1994**



Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister







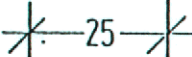
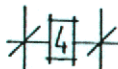
- 1.6. Die Regierung von Oberbayern hat mit
Bescheid vom 18.05.1994,
Az. 220-46221-DAH-3-14 (93)
eine Verletzung von Rechtsvorschriften
nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend
gemacht.














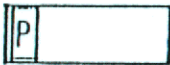



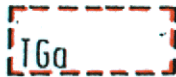


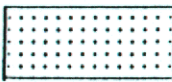




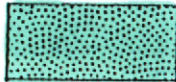





Regierung von Oberbayern
A. Klaus-Peter Schmitt

- 1.7. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 11.06.1994
ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu
jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12
BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der
Bekanntmachung verwiesen.

3. Festsetzungen durch Planzeichen

- 3.1.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 3.2. Art der baulichen Nutzung
- 3.2.1. WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1)
- 3.2.2.  Fläche für Gemeinbedarf: Feuerwehr gem. § 9 Abs. 1, Nr. 5 BauGB
- 3.2.3. W1 Bezeichnung der Bauquartiere, z. B. W 1
- 3.2.4.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 3.3. Maß der baulichen Nutzung
- 3.3.1. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, z. B. 0,4
- 3.3.2. GFZ 0,5 Geschoßflächenzahl, z. B. 0,5
- 3.3.3. GR 360 maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 12 Abs. 2 BauNVO, z. B. 360 qm Grundfläche
- 3.3.4. III Zahl der Vollgeschosse: z. B. drei Vollgeschosse
- 3.3.5.  Zahl der Vollgeschosse zwingend, z. B. drei Vollgeschosse zwingend
- 3.3.6. TH 487,50 maximal zulässige Traufhöhe, z. B. 487,5 m üNN
- 3.3.7.  487,50 Traufhöhe, z. B. 487,5 m üNN zwingend
- 3.3.8.  491,0 Mind. Wandhöhe, z. B. 491 m üNN
- 3.3.9.  Maßangabe, z. B. 25,0 m
- 3.3.10.  vermindert festgesetzte Abstandsfläche gem. Ziff. 5.3.2. der textlichen Festsetzungen

3.4.		Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
3.4.1.		abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
3.4.2.		geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO
3.4.3.		Baulinie
3.4.4.		Baugrenze
3.4.5.		Flächen, in denen erdgeschossige Anbauten gem. 5.3.7. der textl. Festsetzungen zulässig sind.
3.4.6.		Firstrichtung bindend
3.4.7.	SD 12°-15°	Satteldach, Dachneigung z. B. 12° bis 15°
3.4.8.		Gebäudeseite mit erhöhter Schallimmission (Tag- und Nachtwerte überschritten) notwendige Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen nicht zulässig.
3.4.9.		Gebäudeseite mit erhöhter Schallimmission (Nachtwerte überschritten) notwendige Fenster von Schlafräumen nicht zulässig.
3.4.10.		Schallschutzwand, H = 3,00 m
3.4.11.	SK 2	Schallschutzklasse (gem. DIN 4109 bzw. VDI 2719) mit Mindestanforderungen für Fenster in Aufenthaltsräumen zur zusätzlichen Belichtung auf lärmzugewandter Seite.
3.5.		Verkehrsflächen
3.5.1.		Straßenbegrenzungslinien
3.5.2.		verkehrsberuhigter Bereich (Wohnweg, Wohnstraße)
3.5.3.		öffentlich gewidmeter Fußweg bzw. Fußgängerbereich auf privater Freifläche gem. Art. 53 Nr. 3 BayStWG
3.5.4.		kombinierter Rad- und Fußweg
3.5.4.		öffentliche Stellplätze
3.5.5.		Fläche für private nicht überdachte Stellplätze zwingend auf privater Freifläche

- 3.5.6.  Flächen für Tiefgaragen
- 3.5.7.  befestigte Flächen (Asphalt, Pflaster)
- 3.5.8.  Befestigte Flächen mit geringem Versiegelungsgrad
(Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrassen)
- 3.5.9.  wassergebundene Flächen
- 3.6. **Sonstiges**
- 3.6.1.  Fläche für Müllraum oder Nebengebäude
- 3.6.2.  Fläche für Trafo-Station
- 3.6.3.  Fließgewässer
- 3.6.4.  Spielplatz
- 3.7. **Grünordnung**
- 3.7.1.  Wiesenflächen, zweimähdig, auf nährstoffarmem Substrat
(Blumenwiese)
- 3.7.2.  vorhandener Baum- und Strauchbestand der Ampereue,
naturbetont
- 3.7.3.  zu pflanzende heimische Bäume und Sträucher der
Hartholzaue
- 3.7.4.  vorhandene lockere Gehölzsukzession auf Rohboden,
naturbetont
- 3.7.5.  zu pflanzende heimische Sträucher wärmeliebender
Strauchgesellschaften
- 3.7.6.  zu erhaltender Baum

3.7.7.



zu pflanzender Baum

Eiche (*Quercus robur*), H, StU 18-20 m. B.



Platane (*Platanus acerifolia*), H, StU 18-20



Eberesche (*Sorbus aucuparia*), H, StU 12-14



Silberweide (*Salix alba*), H, StU 12-14

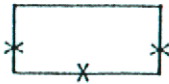


Wildbirne (*Pyrus communis*), H, StU 8-10

4.

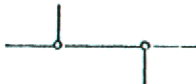
Hinweise durch Planzelchen

4.1.



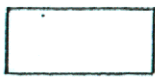
bestehende/abzubrechende Gebäude

4.2.



bestehende Grundstücksgrenzen

4.3.



vorgeschlagener Baukörper

4.4.



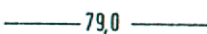
Durchgangs- bzw. Durchfahrtsüberbauung über öffentlich gewidmeten bzw. öffentlichen Fußwegen/Zufahrten im Erdgeschoß (1. Obergeschoß) zwingend von Bebauung freizuhalten.

4.5.



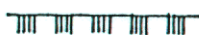
Böschung

4.6.

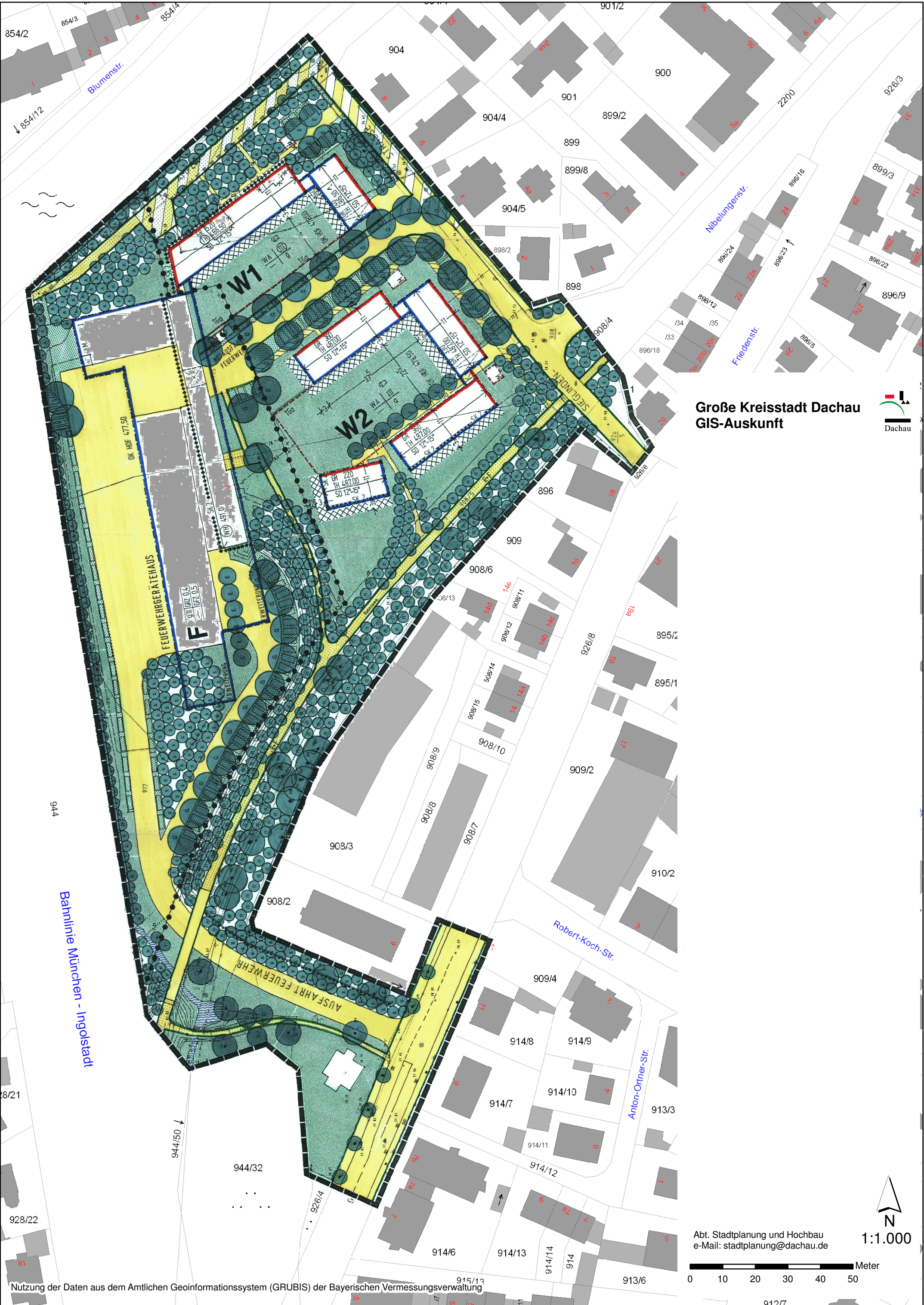


Höhenschichtlinie z.B. 479,00 m üNN

4.7.



Geltungsbereich Landschaftsschutzgebiet



Große Kreisstadt Dachau
GIS-Auskunft



Bahnlinie München - Ingolstadt

Abt. Stadtplanung und Hochbau
e-Mail: stadtplanung@dachau.de

1:1.000



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