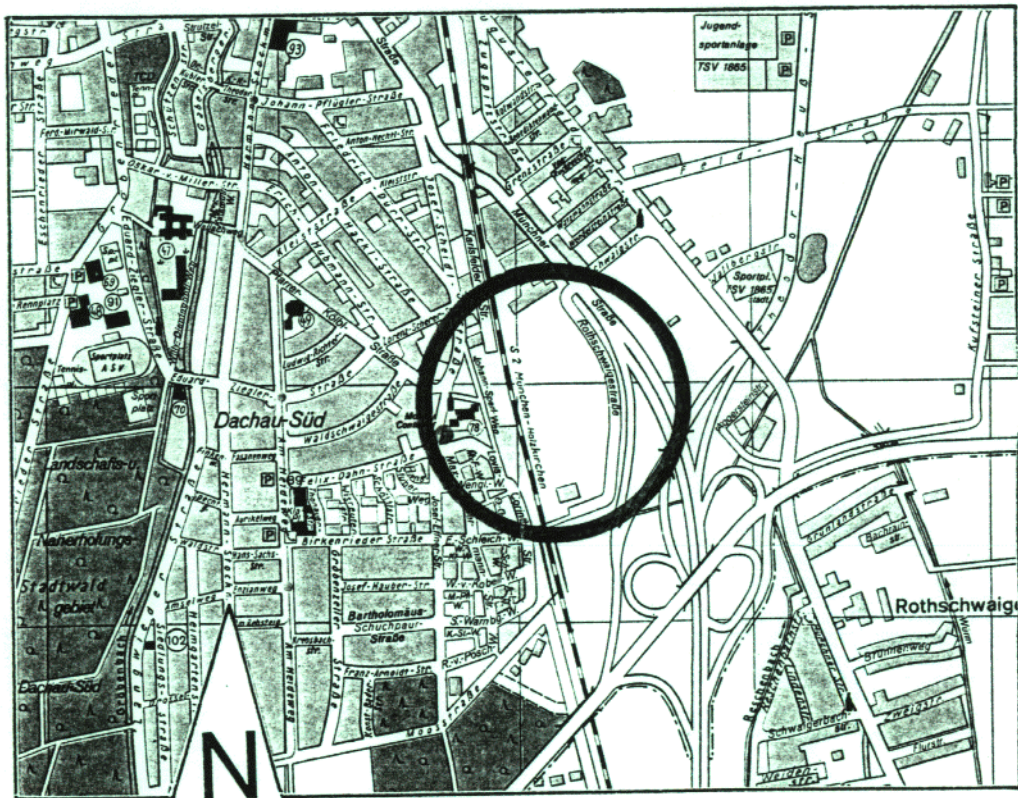




GROSSE KREISSTADT  
**DACHAU**



**BEBAUUNGSPLAN  
NR. 70/93**  
(1. Änderung vom Bebauungsplan 36/86)

**"GEWERBEPARK AN DER ÄUSSEREN MÜNCHNER STRASSE - WESTSEITE"**

**GROSSE KREISSTADT  
DACHAU**

**BEBAUUNGSPLAN  
NR. 70/93**

**(1. Änderung vom Bebauungsplan 36/86)  
"GEWERBEPARK AN DER ÄUSSEREN MÜNCHNER STRASSE -  
WESTSEITE"**

**Stadtbauamt**

**Stadt Dachau  
Große Kreisstadt**

**Bebauungsplan Nr. 70/93**

**"Gewerbegebiet an der Äusseren Münchner Straße - Westseite"  
( 1. Änderung vom Bebauungsplan Nr. 36/86 )**

**Gliederung:**

	SEITE
1. Verfahrenshinweise	2
2. Plandarstellung (Anlage)	Anlage
3. Festsetzungen durch Planzeichen	3
4. Hinweise	4
5. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen	4
6. Festsetzungen durch Text	5
6.1 Art der baulichen Nutzung	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung	5
6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Gestaltung	6
6.4 Dächer, Dachneigungen und Dachaufbauten	6
6.5 Werbeanlagen	6
6.6 Einfriedungen	7
6.7 Zufahrten	7
6.8 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen	7
6.9 Feuerstätten	7
6.10 Grünordnung	7
6.11 Lärmschutz	8
6.12 Inkrafttreten	8
7. Begründung	9
7.1 Ausgangslage	9
7.2 Bestand	9
7.3 Planungsziel	9
7.4 Bebauungsplan	10
7.5 Umlegung	12
7.6 Kosten	13
7.7 Flächenzusammenstellung	13
7.8 Beschlüsse/Daten	13
7.9 Begründung zur 1. Änderung	13

## 1. VERFAHRENSHINWEISE:

- 1.1 Der Stadtrat beschloß am 13.07.93 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36/86 ( § 13 BauGB)
- 

- 1.2 Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wurde vom **12.08.93** bis **10.08.93** die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben

Dachau, den **06.12.93**

Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister






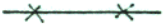


---

- 1.3 Die Genehmigung bzw. die Anzeige ist am **19.11.93**... ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Dachau, den **06.12.93**

Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister

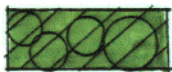
### 3. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 3.1.  **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- 3.2. **Art der baulichen Nutzung**
- 3.2.1. GE Gewerbegebiet
- 3.2.2. GE 1.2 Bauraum, z.B. GE 1.2.
- 3.3. **Maß der baulichen Nutzung**
- 3.3.1. GRZ 0.4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4
- 3.3.2. GFZ 1.6 Geschoßflächenzahl, z.B. 1,6
- 3.3.3. TH ≤ 12.0 Traufhöhe als Höchstgrenze, z.B. 12,0 m
- 3.3.4. TH 12.0 Traufhöhe zwingend, z.B. 12,0m
- 3.3.5. II Zahl der Vollgeschoße, z.B. II
- 3.3.6. DG ≠ VG Dachgeschoß ist kein Vollgeschoß
- 3.4. **Bauweise,- Linien,- Grenzen,- Gestaltung**
- 3.4.1.  Baulinie
- 3.4.2.  Baugrenze
- 3.5. **Verkehrsflächen**
- 3.5.1.  Straßenbegrenzungslinie
- 3.6. **Sonstiges**
- 3.6.1.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 3.6.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
- 3.6.3. TS  Trafostation
- 3.6.4.  Maßzahl, z.B. 18m

### 3.7.

#### Grünflächen

3.7.1.



private Flächen zu begrünen und mit Sträuchern zu bepflanzen

3.7.2.



Bäume zu pflanzen (heimische, standortgerechte Bäume)

3.7.3.



Gewässer, Bach

### 4.

#### HINWEISE

4.1.



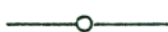
abzubrechende Gebäude, z.B. Hausnummer 16

4.2.

1095 / 2

Flurstücknummer, z.B. 1095/2

4.3.



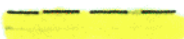
Grundstücksgrenze

4.4.



vorgeschlagene Grundstücksteilung

4.5.



öffentliche Verkehrsfläche, Fahrbahn

4.6.



Rad- und Fußweg

4.7.



zu begrünende öffentliche Verkehrsfläche, Strassenbegleitgrün

4.8.



Feuerwehrezufahrt

4.9.



Standort für Wertstoffsammelstelle

4.10.



Kennzeichnung des Änderungsgebietes

### 5.

#### KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.1.

Knotenpunktberechnung, Kreuzungsgestaltung sowie erforderliche Sichtfelder für Staats- und Bundesstraße

5.2.



Höhenpunkt, z.B. Nr. 74, Höhe 483,390 über NN

## 6. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### Die Große Kreisstadt Dachau erläßt

aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 91 und 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

folgende Satzung:

#### 6.1. Art der baulichen Nutzung

- 6.1.1. Die Baugebiete werden nach § 9 BauGB und § 8 BauNVO als Gewerbegebiete (GE) festgesetzt.
- 6.1.2. In den Gewerbegebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen nicht zulässig. Gewerbebetriebe sind nur dann zulässig, wenn sie nicht wesentlich störend im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO sind. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise nur in GE 1.1, 1.2, 2, 3.1, 3.2, 3.3 zulässig.
- 6.1.3. In den Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen nicht zulässig.
- 6.1.4. In den Gewerbegebieten 1.1, 1.2, 2, 3.1, 3.2, 3.3 sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 6.1.5. In allen Gewerbegebieten (GE 1-9) sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf max. 2 Wohneinheiten, bezogen auf das Baugrundstück, begrenzt, wobei die Grenzen des § 39 II. WobauG maßgebend sind.
- 6.1.6. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach der BayBO im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

#### 6.2. Maß der baulichen Nutzung

- 6.2.1. Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Grundflächenzahl in den Gewerbegebieten GE 1-6 und 9 auf 0,4 festgesetzt, im Gewerbegebiet GE 7 auf 0,6.

- 6.2.2. Für die Gewerbegebiete 1-8 wird die Geschößflächenzahl auf 1,6 festgesetzt , für das Gewerbegebiet GE 9 auf 1,0.
- 6.2.3 Für die Baugebiete gelten die festgesetzten Traufhöhen regelmäßig bezogen auf den Gehbahnanschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße.

### **6.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Gestaltung**

- 6.3.1. Die Höhenlage der Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschoßes wird auf höchstens 0,6 m über Geländeoberkante, bezogen auf den Gehbahnanschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße, festgesetzt.
- 6.3.2. Ein oberirdisches und unterirdisches Vortreten vor Baulinien und Baugrenzen mit Gebäudeteilen (z.B. Erker, Schutzdächer usw.) gem. § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO wird nicht zugelassen.
- 6.3.3. In den Gewerbegebieten entlang der Münchner Straße 1.1, 1.2, 2, 3.1, 3.2, 3.3 sind die Trauflinien als Traufkanten deutlich sichtbar herauszuarbeiten

### **6.4. Dächer, Dachneigungen und Dachaufbauten**

- 6.4.1. In den Baugebieten sind nur geneigte Dächer zulässig. Als Ausnahme sind nur dann Flachdächer zulässig, wenn gewichtige betriebliche Gründe vorliegen. Flachdächer sind zu begrünen.
- 6.4.2. In den Gewerbegebieten an der Münchner Straße 1.1, 1.2, 2, 3.1, 3.2, 3.3, sind Dachaufbauten nicht zulässig.
- 6.4.3. Bei der Errichtung von geneigten Dächern darf der First die Traufhöhe max. um 3,5 m überschreiten.

### **6.5. Werbeanlagen**

- 6.5.1. Werbeanlagen auf privaten und öffentlichen Grundstücken und Verkaufsflächen sind in jeder Größe genehmigungspflichtig.
- 6.5.2. Werbeanlagen sind oberhalb der Traufhöhe und oberhalb des 2. Vollgeschoßes nicht zulässig.
- 6.5.3. In den nicht überbaubaren Grundstücken sind Werbeanlagen ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn die Nutzungsart dies bedingt.
- 6.5.4. Werbeanlagen dürfen nicht beweglich, grell leuchtend oder angestrahlt sein. Sie sind mit den Fassaden gestalterisch zu entwickeln.



## **6.6. Einfriedungen**

Im Planungsgebiet sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur mit naturlasierten Halbstangenzäunen oder Naturhecken zugelassen, deren Höhe 1,3 m nicht überschreiten.

## **6.7. Zufahrten**

Zu- und Ausfahrten von Baugrundstücken sind, soweit betriebliche Belange nicht entgegen stehen, paarweise nebeneinander anzuordnen.

## **6.8. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen**

- 6.8.1. Oberirdische Garagen, Garagenanlagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.
- 6.8.2. Die erforderlichen Stellplätze können auch in Tiefgaragen oder Gemeinschaftstiefgaragen nachgewiesen werden. Bei der Errichtung von Tiefgaragen außerhalb Gebäuden, sind deren Decken um mind. 0,6m unter Geländeniveau abzusenken und entsprechend hoch mit Oberbodenschicht zu überdecken.
- 6.8.3. Oberirdische Stellplätze dürfen nicht vollständig versiegelt werden.
- 6.8.4. Tiefgaragenfußböden müssen, auch in der untersten Ebene, so ausgebildet sein, daß sie undurchlässig gegenüber Flüssigkeiten sind.

## **6.9. Feuerstätten**

- 6.9.1. Für die Hauptheizung werden Feuerstätten ausgeschlossen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden.
- 6.9.2. Ausnahmsweise können für den Betrieb in Notfällen zusätzliche Feuerstätten für feste Brennstoffe zugelassen werden.

## **6.10. Grünordnung**

- 6.10.1. Die nicht überbauten Flächen der Baugebiete, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen, sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

- 6.10.2. Die Bepflanzung der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünanlagen und der öffentlichen Verkehrsflächen ist vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten.
- 6.10.3. Pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Vorhandene Bäume können auf die Mindestverpflichtung angerechnet werden, wenn sie erhaltenswert sind.
- 6.10.4. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein Baum für 5 Stellplätze zu pflanzen. Stellplatzflächen dürfen nicht versiegelt werden (zulässig sind z.B. Schotterrassen oder Pflasterfläche mit Rasenfugen) ,soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist.
- 6.10.5. Im Zuge der Grundstücksteilung von Bauräumen sind beidseits des Grenzverlaufs je 1,5 m breite Pflanzstreifen auszubilden.
- 6.10.6. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 5 bauaufsichtliche Verfahrensverordnung (BauVerfV) mit dem Bauantrag einzureichen ist.

## **6.11. Lärmschutz**

- 6.11.1. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Schallschutzvorkehrungen zu treffen.
- 6.11.2. Aufenthaltsräume von Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen sollen gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen, (z.B. Schallschutzfenster), so geschützt werden, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Innenlärmpegel von 35dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30dB (A) nicht überschritten wird.
- 6.11.3. Diese Innenraumpegel können bei Büroräumen um 5dB (A) überschritten werden.
- 6.11.4. Bauliche und sonstige Anlagen sind so anzuordnen und auszubilden, daß deren Emissionen die angrenzenden Gebiete, insbesondere das Wohnen im westlich angrenzenden Wohnquartier an der Joseph-Effner-Straße nicht mehr stören, als bei dem entsprechenden Gebietstyp nach der Baunutzungsverordnung zulässig ist.
- 6.11.5. Absatz 1 gilt auch für Änderungen, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher und sonstiger Anlagen.

## **6.12. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wird mit Bekanntmachung gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.

## **7. BEGRÜNDUNG**

### **7.1. Ausgangslage**

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen der Äußeren Münchner Straße (B 304 Neu), dem Kreuzungsbauwerk mit der B 471 (Neu), der Bahnlinie München - Dachau und einem im Norden gelegenen kleinen Gewerbegebiet. Der Stadtrat hat am 09.12.1986 beschlossen, für das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellte Bauland einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß fand während der Zeit des Flächennutzungsplan-Verfahrens statt. Übergeleitete Bebauungspläne gibt es nicht. Anlaß zu dem Aufstellungsbeschluß war die Voranfrage zur Errichtung eines Autohauses mit Anschluß an die bestehende Bebauung. Die Erschließung des Gebietes ist ca. 40-50 m südlich der Schwaigstraße geplant. Sie soll mittels einer Straße erfolgen und die rückwärtigen Flächen erschließen. Für die Anbindung des Gewerbegebietes mit dem Wohngebiet auf der Bahnwestseite soll eine Fuß- und Radwegeverbindung unter der Bundesbahn geplant werden.

### **7.2. Bestand**

Nördlich des Baugebietes befindet sich gewerbliche Nutzung. Westlich befindet sich die Bahnlinie München - Dachau. Jenseits der Bahnlinie befindet sich das Wohnquartier Dachau - Süd an der Joseph-Effner-Straße, das im Hinblick auf die Schallemissionen besonders zu berücksichtigen ist. Südlich des Gebietes befindet sich Außenbereich bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche und Gartenbauland.

Östlich des Baugebietes befindet sich das Kreuzungsbauwerk der B 471 mit der Münchner Straße (B 304). Jenseits der Münchner Straße befindet sich ein Mischgebiet. Dieses Mischgebiet ist entlang der Münchner Straße als Gewerbezone vorgesehen.

Auf dem Baugebiet befindet sich ein Gebäude. Dieses Gebäude soll abgebrochen werden. Das Gebiet ist derzeit durch die Rothschaigstraße erschlossen. Die Rothschaigstraße soll zukünftig als Fuß- und Radweg vorgesehen werden. Die Fläche ist derzeit überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche. Bepflanzung befindet sich teilweise an den Rändern.

Altlasten sind keine bekannt. Bauliche Anlagen und Gebäude sind, ebenso wie historische oder prähistorische Anlagen, nicht bekannt.

### **7.3. Planungsziel**

Die ca. 10 Hektar große Fläche soll zur Schaffung von hochwertigen gewerblichen Arbeitsplätzen dienen. Die besondere Lage an der B 471 und der Äußeren Münchner Straße genügt hochwertigen Standortanforderungen.

Daher ist auf eine gute Organisation des gewerblichen Gebietes besonders zu achten, wobei auf Gestaltungsmerkmale entlang der Münchner Straße, das Eingangstor zur Stadt Dachau, besonders geachtet werden muß. Weiterhin ist auf die naturräumliche Umgebung zu achten. Es schließt sich unmittelbar dem Außenbereich an, der

entsprechend dem Regionalplan in diesem Bereich durch einen überörtlichen Grünzug mitgeprägt ist. Westlich der Bahnlinie München/Dachau befinden sich hochwertige Wohngebiete. Diese Wohngebiete müssen durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan besonders berücksichtigt werden. Dies betrifft sowohl das optische Erscheinungsbild als auch Emissionen. Entlang der Münchner Straße soll auf hochwertige Gestaltung Wert gelegt werden. Eine Straßenrandgliederung ist unerlässlich. Besonderen Wert ist auch auf eine gegliederte Höhenentwicklung von Nord nach Süd zu legen, wobei die Sichtbeziehungen vom Dachauer Schloß nach München bzw. dem Alpenvorland und Gebirge freizuhalten sind. Daher wird auch auf eine ansprechende Dachlandschaft besonderen Wert gelegt. Flachdächer sind zu vermeiden. Auf eine starke Durchgrünung des Gebietes und Begrünung der Baugrundstücke wird Wert gelegt. Insbesondere sollen die Vorgärten intensiv begrünt werden und nicht für gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Der Versiegelung des Bodens soll weitestgehend entgegen gewirkt werden. Hierfür sollen besondere Satzungsbestimmungen vorgesehen werden. Hierbei ist den besonderen Anforderungen des Umweltschutzprogrammes der Stadt Dachau zu entsprechen. Nichtgewerbliche Nutzungen sollen weitestgehend ausgeschlossen werden. Hierzu zählen insbesondere Vergnügungsstätten und Wohnungen. Entsprechende Vorkehrungen sind hierfür vorgesehen. Entlang der Bahnlinie ist eine starke Begrünung vorzusehen, ebenso ist die neu zu gestaltende Rothschaigestraße als Fuß- und Radweg zu entwickeln. Der Anschluß zum Wohnquartier Dachau-Süd ist hierbei deutlich und zweckdienlich herauszuarbeiten.

#### **7.4. Bebauungsplan**

##### **7.4.1. Größen**

Das Planungsgebiet ist ca. 10,2 Hektar groß, davon sind 2,35 Hektar öffentliche Verkehrs- und Grünfläche, 7,8 Hektar gewerbliches Bauland und 0,13 Hektar Mischbauland.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sind ca. 164.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche (GF) für bauliche Nutzung möglich.

##### **7.4.2. Art der Nutzung**

Als Art der Nutzung wird Gewerbe (GE) festgesetzt. Die Möglichkeiten der BauNVO werden dahingehend genutzt, daß unerwünschte Nutzungen in Teilbereichen ausgeschlossen werden, um eine den Zielen entsprechende Ausnutzung des Baugebietes mit hochwertigen Arbeitsplätzen zu ermöglichen. Demnach sind Abweichungen von § 8 BauNVO vorgesehen, die den besonderen räumlichen Gegebenheiten und den Zielen der Planung und des Umweltschutzprogrammes Rechnung tragen. Dabei sind gestalterische und Emissionsgesichtspunkte mit von Gewicht.

#### 7.4.3. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung ist geprägt durch die Qualität der Erschließung und die Lage zum örtlichen und überörtlichen Verkehrssystem. Mit der GFZ von 1,6 für die gewerbliche Nutzung und 1,0 für die Mischnutzung ist den Gegebenheiten Rechnung getragen worden. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und 0,6 soll den Rahmen der Nutzungsmöglichkeiten vergrößern helfen. Eine Baumassenzahl (BMZ) ist nicht vorgesehen, da von maximalen Geschosshöhen von 3,5 m ausgegangen wird. Überhöhen sind in die Geschosfläche demnach einzurechnen.

#### 7.4.4. Gebäudehöhen, Bauweise, Dachgestaltung

Die Höhenentwicklung ist nach den Vorstellungen der Nutzungsgliederung und der Lagesituation vorgezeichnet. Entlang der Münchner Straße sind Traufhöhen somit bindend an den Baulinien vorgesehen. Die Traufhöhen sind dabei deutlich herauszuarbeiten. Ebenso ist die Bauweise geregelt, um eine geordnete und geschlossene Bebauung im Rahmen der Bauräume zu ermöglichen. Hierdurch soll eine hochwertige Bauqualität erreicht werden. Die Dächer sollen gestaltet werden, um in der besonderen Lage zwischen Schloßberg und München bzw. Alpenvorland und Alpen gestalterische Beeinträchtigungen zu vermeiden. Dächer sollen daher gestaltet werden, und es soll auch weitestgehend auf Dachaufbauten verzichtet werden, da diese in der Regel aus den Dächern stark herausragen.

Auf eine positive Einführung der Dachlandschaft ins Dachauer Ortsbild (hierbei ist auch das Wohnquartier in Dachau-Süd ein Maßstab), wird besonderen Wert gelegt. Flachdächer sind insbesondere bei den höheren Gebäuden nicht erwünscht, da sie als versiegelte Flächen, zusätzlich auch technisch und klimatisch, nachteilig sind. Sollten sie erforderlich sein, sind sie zu begrünen, wobei auf Art. 3 Abs. 4 BayNatSchG hingewiesen wird.

#### 7.4.5. Baulinien, Baugrenzen

Entlang der Münchner Straße sind Baulinien vorgesehen, um eine geordnete Straßenrandbebauung zu ermöglichen. Weiterhin sind die baulichen Nutzungen lediglich an Bauräume gebunden. Außerhalb der Bauräume sind weder über- noch unterirdische Nutzungen zulässig. Diese Flächen sollen als gliedernde Grünräume zwischen den Betriebseinheiten bzw. den Gebäuden das Gebiet auflockern und grün durchgliedern helfen.

Die Gliederung erscheint in unmittelbarer Nähe zum Dachauer Moos aus kleinklimatischen Gesichtspunkten zusätzlich unerlässlich. Die Großzügigkeit der vorgesehenen Bauräume läßt einen großen Handlungsspielraum für individuelle bauliche Ausgestaltung, die den mannigfaltigen Betriebsanforderungen entsprechen kann. Die Grenzen sind lediglich im Hinblick auf die besonderen Gegebenheiten der Umgebungsbebauung ausgerichtet.

#### 7.4.6. Begrünung, Baumbepflanzung

Der Versiegelung der Flächen soll durch die Bepflanzung der Vorgärten und der Parkplatzflächen entgegengewirkt werden. Die vorgesehene anteilige Bepflanzung je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und je Stellplatz soll das Gewerbegebiet positiv gestalten helfen. Eine qualitative Freiflächengestaltungsplanung ist erforderlich, sie soll in einem entsprechenden Plan nachgewiesen werden.

#### 7.4.7. Kraftfahrzeugstellplätze, Zufahrten

Die Flächen für Kraftfahrzeuge und Zufahrten sollen nicht versiegelt werden, soweit andere Vorschriften hier nicht entgegenstehen (z. B. Tankstellen). Weiterhin sind die Stellplätze entsprechend den Regeln der Garagenverordnung sowie den Stellplatzrichtlinien des Staatsministeriums des Inneren nachzuweisen. Die zusätzlichen Vorschriften für den Stellplatznachweis der Stadt Dachau sind ebenfalls anzuwenden. Darüberhinaus soll Hintereinanderaufstellung von Kraftfahrzeugen nur dann zugelassen werden, wenn dadurch Betriebseinheiten angesprochen werden und eine deutliche Reduzierung der Flächenversiegelung ermöglicht wird.

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht unter Gebäuden liegen, zu überdecken. Die Fußböden der Tiefgaragen müssen wegen der Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers undurchlässig gegen Flüssigkeiten ausgebildet werden.

#### 7.4.8. Brennstoffe

Um die Abgassituation in dieser besonderen Lage in Richtung Oberaugustenfeld gering zu halten (Hauptwindrichtung Geiselbullach), ist im Satzungstext vorgesehen, feste Brennstoffe auszuschließen. Die Verwendung von festen Brennstoffen widerspricht dem Umweltprogramm der Stadt Dachau und ergibt darüber hinaus erhebliche gesundheitliche Beeinträchtigungen durch die nicht unerhebliche, zeitweilige Nebelbildung in der ehemaligen Moorlandschaft im Bereich Augustenfeld.

#### 7.5. Umlegung

Eine amtliche Umlegung ist nicht erforderlich, da über die Verkehrsflächen hinaus keine Flächen abzutreten sind und eine private Umlegung möglich ist.

## 7.6. Kosten

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich für die Stadt Dachau folgende Kosten anfallen, die entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen nicht nur den städtischen Haushalt belasten:

Straßenbau  
Kanalisation  
Wasser und Strom  
Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen  
Maßnahmen für die Baureifmachung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind das Ergebnis einer gerechten Abwägung aller erkennbaren öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander.

## 7.7. Flächenzusammenstellung

überbaubare Fläche:	ca.	53.200 m <sup>2</sup>
private Fläche:	ca.	25.400 m <sup>2</sup>
öffentl. Grünfläche:	ca.	8.000 m <sup>2</sup>
öffentl. Verkehrsfläche:	ca.	15.450 m <sup>2</sup>

Nettobaufläche:	ca.	78.600 m <sup>2</sup>
öffentl. Flächen:	ca.	23.500 m <sup>2</sup>

---

Gesamtfläche Plangebiet:	ca.	102.100 m <sup>2</sup>
--------------------------	-----	------------------------

Geschossflächen	ca.	<del>164.000</del> <sup>125.800</sup> m <sup>2</sup>
-----------------	-----	--

zu erwartender Einwohnerzuwachs ca. 80 E

## 7.8 Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt drei kleine Teilgebiete (A,B,C):

A. Die Gewerbegebiete GE 2.1 und 2.2 (alt) werden zu einem größeren, zusammenhängenden GE 2 (neu) zusammengelegt. Die Grundstücksteilung mit privaten Grünflächenstreifen (ca.670 m<sup>2</sup>) entfällt.

B. Die Grünflächenstreifen zwischen dem GE 1.2 und dem GE 8.1 (ca.630m<sup>2</sup>) entfallen. Die Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzungen bleibt bestehen.

C. Zwischen dem GE 8.1 und GE 8.2 ist auf der Fläche des GE 8.2 ein öffentlicher Fuß- und Radweg als Verbindungsachse mit Bahnunterführung zum bestehenden Wohngebiet auf der Bahnwestseite geplant. Dieser öffentliche Weg ist mit 5 m Breite und mit je einem 3 m breiten öffentlichen Grünstreifen auf beiden Seiten festgesetzt (ca.570 m<sup>2</sup>).

Die Grundzüge der Planung werden durch die drei Änderungen nicht berührt.

## 7.9. Beschlüsse/Daten

### A. Bebauungsplan Nr. 36/86 (alt)

Aufstellungsbeschuß:	08.12.1986
Amtliche Bekanntmachung:	29.07.1987
vorgezogene Bürgerbeteiligung	25.01-12.02.1988
Träger öffentlicher Belange:	19.01-19.02.1988
Billigung im Stadtrat	27.09.1988
öffentliche Auslegung:	12.12.1988-12.01.1989
Satzungsbeschuß:	19.11.1991
Rechtsverbindlich:	10.07.1993

### B. Bebauungsplan Nr. 70/93

Beschluß zu 1. Änderung	13.07.1993
Gelegenheit zur Stellungnahme der betroffenen Eigentümer	12.08.1993 bis 10.09.1993
Rechtsverbindlich	19.11.93





GE 1.1  
GRZ 0.4  
GFZ 1.6  
TH (180)

GE 1.2  
GRZ 0.4  
GFZ 1.6  
TH ≤ 90

GE 4  
GRZ 0.4  
GFZ 1.6  
TH ≤ 120

GE 2  
GRZ 0.4  
GFZ 1.6  
TH (120)

GE 8.1  
GRZ 0.6  
GFZ 1.6  
TH ≤ 90

GE 3.1  
GRZ 0.4  
GFZ 1.6  
TH (120)

GE 5.1  
GRZ 0.4  
GFZ 1.6  
TH ≤ 120

GE 8.2  
GRZ 0.6  
GFZ 1.6  
TH ≤ 90

GE 5.2  
GRZ 0.4  
GFZ 1.6  
TH ≤ 120

GE 3.2  
GRZ 0.4  
GFZ 1.6  
TH (120)

GE 5.3  
GRZ 0.4  
GFZ 1.6  
TH ≤ 90

GE 3.3  
GRZ 0.4  
GFZ 1.6  
TH (120)

GE 7  
GRZ 0.6  
GFZ 1.6  
TH ≤ 90

GE 6  
GRZ 0.4  
GFZ 1.6  
TH ≤ 90

GE 9  
GRZ 0.4  
GFZ 1.0  
II.  
DG ≠ VG

Größe Kreisstadt Dachau  
GIS-Auskunft



Abt. Stadtplanung und Hochbau  
e-Mail: [stadtplanung@dachau.de](mailto:stadtplanung@dachau.de) 1:1.000

