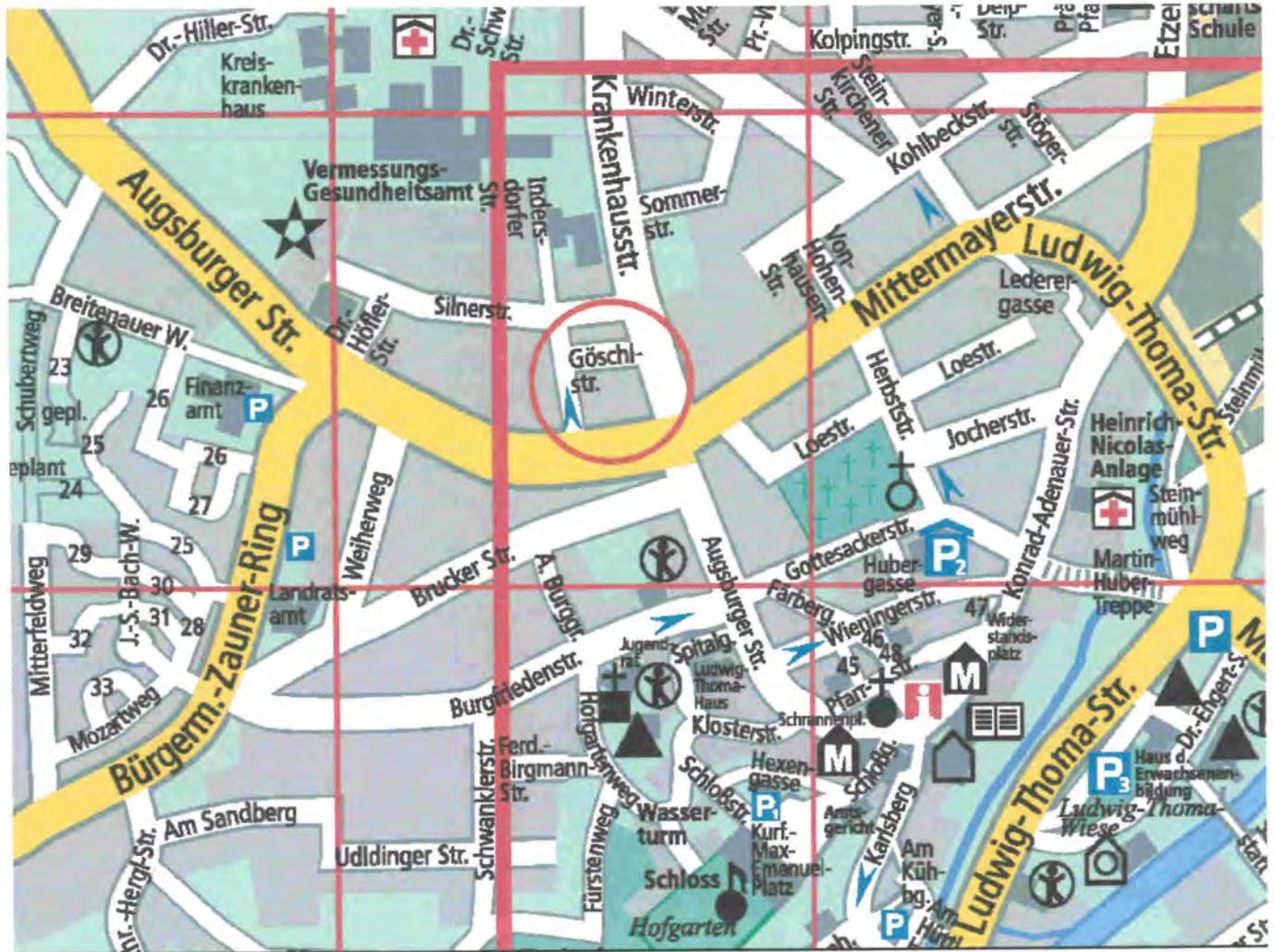




## GROSSE KREISSTADT DACHAU



### BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 114/01 „Augsburger-/Krankenhaus-/Göschlstraße“ (1. Teiländerung von Nr. 61/91)

# Broschüre

zum Bebauungsplan Nr. 114/01

## Inhalt

### 1. Festsetzung durch Planzeichen

- 1.1 Abgrenzungen
- 1.2 Art der baulichen Nutzung
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung
- 1.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 1.5 Verkehrsflächen
- 1.6 Grünordnung
- 1.7 Sonstiges

### 2. Hinweise durch Planzeichen

- 3.11 Hinweise
- 3.12 Nachrichtliche Übernahme

### 3. Textliche Festsetzungen und Hinweise

3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung	3
3.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	3
3.4	Dächer	3
3.5	Allgemeine Gebäudegestaltung	4
3.6	Anbauten	4
3.7	Einfriedungen	4
3.8	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen	4
3.9	Sonstiges	5
3.10	Immissionsschutz	5
3.11	Freiflächen und Grünordnung	5

### 4. Begründung

4.1	Begründung	8
-----	------------	---

### 5. Verfahrenshinweise 12

### 6. Plandarstellung

(Die Punkte 1. Festsetzungen durch Planzeichen, 2. Hinweise durch Planzeichen und 6. Plandarstellung sind auf der planzeichnerischen Darstellung enthalten.)

Die große Kreisstadt Dachau erläßt auf Grund der §2, 3, 4, 8, 9 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90), jeweils in der geltenden Fassung, folgenden Bebauungsplan als

## **Satzung**

### **3. Textliche Festsetzungen und Hinweise**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

3.1.1 Die Nutzungen, die gemäß § 4a, BauNVO Abs. 3, Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zugelassenen werden können, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im WB 4 werden für das Erdgeschoß nur gemäß § 4a BauNVO, Abs.2 zugelassene Nutzungen zugelassen.

3.1.2 Nebenanlagen für die Kleintierhaltung gemäß §14 BauNVO sind nicht zulässig.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

3.2.1 Im WB 4 ist die Traufhöhe auf der selben Höhe weiterzuführen, entsprechend der bestehenden angrenzenden Bebauung.

3.2.2 Die maximale Traufhöhe für erdgeschossige Anbauten und Vordächer wird mit 2,50 m festgesetzt.  
Bei Garagen ist eine Traufhöhe von max. 3,00 m zulässig.

#### **3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

3.3.1 Ausnahmsweise zulässig ist das Vortreten vor Baulinien und Baugrenzen von untergeordneten Bauteilen i. S. des Art 6 Abs. 3 BayBO bis max. 20% der Fassadenlänge.

3.3.2 Es ist ein konstruktiver Kniestock bis maximal 50 cm zugelassen. Der Kniestock wird gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zur Pfettenoberkante.

3.3.3 Die Höhenlage der EG-Fertigfußböden darf maximal 0,30 m über dem Mittel des Bestands Gehweghinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Für WB 1 und 2 ist die Göschlstraße maßgebend. Für WB 3 und 4 die Augsburgs Straße.

#### **3.4 Dächer**

3.11.2 Satteldächer müssen symmetrisch ausgebildet werden. Für steile Satteldächer ist nur rote Dachstein-Eindeckung zugelassen. Für flachgeneigte Satteldächer (bis 25° Grad) sind auch Metalleindeckungen zulässig.

3.4.2 Dachgauben sind nur bei steilen Satteldächern (35° - 45° Neigung) zulässig. Sie dürfen nur eingeschossig sein, mit einer Gesamtbreite von max. 1,80 m und höchstens einem Drittel der Dachlänge. Dachgauben sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild (Dachneigung, Material, Farbgebung) dem Hauptdach anzupassen und einheitlich auszuführen.

- 3.4.3 Pro Dachseite dürfen Dachgauben und Dachflächenfenster nicht gleichzeitig angebracht werden, ausgenommen ist ein Ausstiegsfenster von maximal 0,6 qm Glasfläche.
- 3.4.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 3.4.5 In die Dachflächen dürfen nur blendfreie, das Ortsbild nicht störende Solaranlagen eingebaut werden. Kollektorflächen sind als zusammenhängendes Band entlang des Firstes anzuordnen.
- 3.5 Allgemeine Gebäudegestaltung**
- 3.5.1 Für die Außenwandflächen sind Holzverschalungen, Metallverkleidungen und geschlämmtes wie glatt verputztes Mauerwerk zulässig. Zier- und Manierputze sind unzulässig.
- 3.5.2 Abgrabungen und Abböschungen zur Freilegung der Keller sind nicht zulässig.
- 3.6 Anbauten**
- 3.6.1 Anbauten sind als angelehnte Pultdächer oder Flachdächer auszubilden. Flachdächer müssen begrünt werden oder als Terrassen ausgebildet werden.
- 3.6.2 Der Dachanschluß sämtlicher Anbauten und untergeordneter Bauteile muß unterhalb der Traufe des Hauptbaukörpers erfolgen. Abschleppungen des Hauptdaches sind nicht zulässig.
- 3.6.3 Verbindungsbauten zwischen zwei Gebäuden im WB 3 und im WB 4 sind zulässig. Als Dachform sind flachgeneigte Satteldächer (Dachneigung 7°) oder Flachdächer zulässig. Der Dachanschluß des Verbindungsbaus muß unterhalb des letzten Vollgeschosses der Hauptgebäude bleiben.
- 3.7 Einfriedung**
- 3.7.1 Im WB 2, 3 und 4 sind Einfriedungen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind zulässige Einfriedungen des Spielplatzes im Innenhof des WB 3.
- 3.7.2 Die Errichtung von Zäunen und anderen Einfriedungen ist sockellos auszuführen.
- 3.8 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen**
- 3.8.1 Garagen, überdeckte Stellplätze und offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten oder der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.8.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baulinien und Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Rampen sind in die Gebäude zu integrieren.
- 3.8.3 Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden müssen mindestens 0,60 m unter das vorhandene Geländeniveau abgesenkt werden. Sie sind entsprechend hoch mit Oberboden zu überdecken und zu bepflanzen.
- 3.8.4 Die Zufahrt zu einer oder mehreren Tiefgaragen bzw. zur Gemeinschaftsgarage im WB3 darf nur gemeinsam über die in der südlichen Indersdorfer Straße festgesetzte Zufahrt erfolgen. Die Zufahrtsrampe muß im Gebäude liegen.
- 3.8.5 Die Zufahrt zur Tiefgarage im WB2 darf nur über die Krankenhausstraße erfolgen. Die Rampe muß im Gebäude liegen.
- 3.8.6 Tiefgaragenfußböden müssen auch in der untersten Ebene undurchlässig für Schadstoffe hergestellt sein.

### **3.9 Sonstiges**

- 3.9.1 Mülltonnen sind im WB 2, 3 und 4 in die Gebäude zu integrieren.
- 3.9.2 Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen, damit das Niederschlagswasser versickern kann.

### **3.11 Immissionsschutz**

#### **3.11.1 Passive Schallschutzmaßnahmen**

- a) Schützenswerte Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind vorzugsweise nach der verkehrsflächeabgewandten, in der Plandarstellung nicht gekennzeichneten Fassaden zu orientieren.
- b) Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an den in der Plandarstellung gekennzeichneten Fassaden müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß aufweisen, das den Anforderungen der in der Plandarstellung eingetragenen Lärmpegelbereiche nach Tabelle 8 der DIN 4109 vom November 1989 entspricht. Die Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 sind zu berücksichtigen.
- c) Schlaf- und Kinderzimmer mit notwendigen Fenstern an den in der Plandarstellung gekennzeichneten Fassaden sind nur zulässig, wenn diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet sind. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mit berücksichtigt werden.

### **3.11 Freiflächen und Grünordnung**

#### **3.11.1 Private, zu begrünende Flächen**

Es sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Teilweise sind die Baumstandorte – und –arten in der Planzeichnung festgesetzt. Diese Bäume sind anrechenbar.  
Zu verwendende Gehölzarten: siehe Pflanzenliste.

Mindestpflanzqualität:

Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm

Obstbäume: Hochstamm, Astansatz nicht unter 1,80 m, Stammumfang 14 – 16 cm

Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend den festgelegten Güteanforderungen nachzupflanzen.

Die Baumstandorte können bis zu 5 m verschoben werden. Die Anzahl und Art der Bepflanzung muß aber beibehalten werden. Pro Baum ist eine nicht zu verdichtende und wasserdurchlässige Mindestpflanzfläche von 5 m<sup>2</sup> festgesetzt

#### **3.11.2 Pergolen / Sichtschutzwände**

##### **Pergolen**

Es sind nur Stahl- oder Holzkonstruktionen für Pergolen zulässig.

##### **Sichtschutzwände**

Als Sichtschutzwände sind ausschließlich Holzwände oder verputztes Mauerwerk mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

##### **Fassadenbegrünung**

Zusammenhängende Wandflächen > 25qm ohne Fensterflächen sind mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen (mindestens 1 Kletterpflanze je 5,0 lfdm. Fassadenlänge).

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

### **Vor Baubeginn**

Ist der Oberboden in seiner gesamten Dicke abzuschleifen und in Mieten von max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusäen.

Die Bestandsbäume sind während der gesamten Bauzeit durch Errichtung von Baumschutzzäunen zu sichern.

### **Pflanzenlisten heimischer Gehölze (Auswahlliste):**

#### Bäume 1. Ordnung (Großbäume):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

#### Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

#### Obstbäume:

Alle vom Standort her geeigneten Arten (auch Wildformen, z.B. *Pyrus communis*) sind zulässig.

#### Sträucher:

Giftige Gehölze oder Gehölze mit Dornen bzw. Stacheln dürfen nicht im Spielplatzbereich verwendet werden.

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

#### Heckengehölze (für geschnittene Hecken)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

## 4. Begründung

gemäß § 9 BauGB zur Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 114/01 "Augsburger-, Krankenhaus-, Göschlstraße" der Stadt Dachau.

Geltungsbereich:

Flur-Nr. 466, 612, 621/4, 612/6 innerhalb des gültigen Bebauungsplans Nr. 61/91

### 4.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der ursprüngliche Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 1993. Die hierfür vorgesehene Bebauung gemäß des alten Bebauungsplans konnte nicht ausgeführt werden. Aufgrund der geänderten städtebaulichen Situation wurde die Gesamtsituation der Bebauung überprüft und neue Überlegungen angestrebt.

Wesentliche Änderung des neuen Entwurfes ist die Herausnahme der Hochgarage. Damit wurde eine Entzerrung von Wohnbebauung und Emissionen durch die Hochgarage erreicht. Die Grundzüge der städtebaulichen Gestaltung des ursprünglichen Bebauungsplans wurden beibehalten. Die Bebauung entlang der Göschlstraße wurde in eine offene Bauweise mit Wohnbebauung aufgelockert und somit der Bebauung der nördlichen Randbebauung der Göschlstraße angeglichen. Nach Süden zur Augsburgers Straße wurde die Bebauung verdichtet. Im Anschluß an die bestehende Bebauung Ecke Krankenhaus- / Augsburgers Straße wird vorgeschlagen im neuen Grundstück die Bebauung im Bezug auf Größe und Ausrichtung fortzuführen. Die Situation der Tiefgarageneinfahrt wird gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan beibehalten. Der öffentliche Durchweg gemäß des alten Bebauungsplans entfällt. Es wird ein begrünter Innenhof mit Spielplatz für die neu geplante Wohnbebauung vorgesehen. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde eine GFZ von 1,60 für Wohnbebauung und Hochgarage zugelassen. Wird die Hochgarage herausgenommen ergibt sich eine GFZ von 1,21. Die GFZ von 1,21 wurde auf eine GR umgerechnet, die auf die einzelnen Baufenster verteilt wird. Es ergibt sich für die Gesamtbaumaßnahme eine geringere Dichte. Die Dichte in Bezug auf die Wohnbebauung bleibt nahezu gleich.

### 4.2 Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich hat ca. eine Fläche von 7.344 qm. Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Rand der historischen Altstadt Dachau von der Göschlstraße im Norden, der Indersdorfer Straße im Westen und der Augsburgers Straße im Süden begrenzt.

### 4.3 Bestehende Siedlungsstruktur

Das Gelände ist leicht nach Süden geneigt.

Auf der Flur-Nr. 466 befindet sich hinter dem Gebäude Augsburgers Straße 42, das unter Denkmalschutz steht, eine landwirtschaftliche Hofstelle. Östlich schließt sich ein Autohaus mit Werkstätte an.

Im Rahmen der Neuordnung des Bereichs sollen mit Ausnahme des denkmalgeschützten Gebäudes alle baulichen Anlagen durch Neubauten ersetzt werden.

Südlich der Göschlstraße und östlich der Indersdorfer Straße stehen auf privatem Grund erhaltenswerte Laubbäume (Eschen). Westlich des Baudenkmals Augsburgers Straße 42 gibt es eine Obstbaumwiese und einen Bauerngarten. Auf der restlichen Fläche der Hofstelle finden sich vereinzelt Obstbäume.

Im öffentlichem Straßenraum des Augsburgers Straße stehen Akazien; in der Krankenhausstraße ist eine Allee aus Rotdorn gepflanzt.



#### 4.4 Bauliche Nutzung/Flächenbilanz

Geltungsbereich		ca.	7.344 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.275 m <sup>2</sup>		
öffentliche Verkehrsfläche beruhigt	ca. 859 m <sup>2</sup>		
öffentliche Verkehrsfläche gesamt		ca.	2.134 m <sup>2</sup>
Nettobaulandfläche		ca.	5.210 m <sup>2</sup>
Grundfläche zulässig			3.126 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ) maximal			0,6
Geschoßfläche zulässig			6.304 m <sup>2</sup>
Geschoßflächenzahl (GFZ) maximal			1,21

Stellplatzberechnung für WB 3 und WB 4  
gemäß Stellplatzverordnung der Stadt Dachau  
ca. 4.300 m<sup>2</sup> BGF / ca. 3.660 m<sup>2</sup> NGF (inkl. Treppen)

ca. 600 m <sup>2</sup> für Büro, Praxis		=>	30 Stpl.
ca. 3.060 m <sup>2</sup> für Wohnungen			
60 % ( 75 – 130 m <sup>2</sup> ) = 1.836 m <sup>2</sup> / 85 m <sup>2</sup> = 22 á 2 Stpl.		=>	44 Stpl.
30 % ( 45 – 75 m <sup>2</sup> ) = 918 m <sup>2</sup> / 65 m <sup>2</sup> = 14 á 1,5 Stpl.		=>	21 Stpl.
10 % ( - 45 m <sup>2</sup> ) = 306 m <sup>2</sup> / 40 m <sup>2</sup> = 8 á 1 Stpl.		=>	8 Stpl.
			103 Stpl.

Davon werden im WB 3 sechs Stellplätze oberirdisch angeboten. Zusätzlich werden sechs öffentliche Stellplätze im verkehrsberuhigten Bereich Göschlstraße vorgeschlagen. Die restlichen Stellplätze werden in der Gemeinschaftstiefgarage vorgesehen.

4.4.1 Die Stellplätze im WB 1 müssen auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

#### 4.5 Erschließung

4.5.1 Die Erschließung des Geländes ist durch die Göschl-, Krankenhaus-, Indersdorfer- und Augsburgsberger Straße gesichert.

Die Zufahrt zur Tiefgarage im westlichen Teil des Baugebietes muß über die südliche Indersdorfer Straße erfolgen.

4.5.2 Die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Stromversorgung erfolgt durch die Stadt Dachau bzw. Stadtwerke Dachau.

4.5.3 Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke München.

4.5.4 Die Müllbeseitigung erfolgt durch das Vertragsunternehmen Fa. Mannert, Gersthofen.

#### 4.6 Eingriffsregelung

Die seit dem 01.01.2001 auch in Bayern geltende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§8a BNatSchG) ist bei Vorhaben im Innenbereich (§8a, Abs. 2, Satz 1 BNatSchG) verpflichtend anzuwenden, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplangebiet liegt bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (Beschluss vom 02.11.1993) vor. Durch die geänderte Planung ergibt sich keine deutliche Eingriffsmehrung. Somit ergibt sich kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

#### **4.7 Grünordnung**

##### **4.7.1 Gehölzbestände zu erhalten**

Zum Schutz der belebten Umwelt und als Beitrag zur raschen Eingrünung des Bebauungsplangebietes sollen möglichst viele der prägnanten Gehölze im nördlichen (südlich der Göschlstraße) und westlichen (östlich der Indersdorfer Straße) Bereich erhalten bleiben und während der Bauphase geschützt werden. Die Flächen werden als zu begrünende Flächen ausgewiesen.

##### **4.7.2 Pflanzmaßnahmen**

Als Maßnahme zur Durchgrünung des Baugebietes und zur Kompensation für die zu entfernenden Bäume wird das Anpflanzen von standortgerechten, überwiegend heimischen Gehölzen mit Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Möglichst großkronige Laubbäume dienen als Schattenspender und zur Staubfilterung.

##### **4.7.3 Private zu begrünende Flächen**

Um eine naturfremde und nicht ortsbildgerechte Ausprägung der privaten Freiflächen zu verhindern und eine ausreichende Durchgrünung der Siedlungsflächen zu gewährleisten, sollen bei den Pflanzmaßnahmen standortgerechte und überwiegend heimische Gehölze verwendet werden. Wichtige Baumstandorte werden festgesetzt. Daneben wird eine Mindestbepflanzung mit Laub- oder Obstbäumen pro Fläche vorgeschrieben.

Der Bau von durchgehenden Zaunsockeln soll aus siedlungsökologischen Gründen nicht erfolgen, da diese für viele Kleintiere ein Wanderhemmnis darstellen würden.

##### **4.7.4 Stellplätze, Zufahrten**

Der zu erwartende hohe Versiegelungsgrad im südlichen Bereich des Planungsgebietes wird durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der oberirdischen Stellplätze gemindert. Eine geringere Versiegelung bewirkt zudem auch eine Reduzierung der stadtklimabelastenden Aufheizung von Siedlungsflächen.

##### **4.7.5 Boden**

Zum Schutz des belebten Oberbodens ist er vor Baubeginn abzuschleppen und in Mieten zu lagern. Die Zwischenbegrünung dient der Stickstoffsammlung und dem Erosionsschutz.

##### **4.7.6 Fassadenbegrünung**

Eine Fassadenbegrünung dient der optischen Aufwertung von großen Fassadenflächen und verbessert das Kleinklima.

##### **4.7.7 Zusammenfassung der ressourcenschützenden Maßnahmen**

###### **Boden**

Abschieben und Sichern des Oberbodens vor Baubeginn.

###### **Wasser**

Ableitung des Oberflächenwassers, soweit möglich, über Versickerungen auf der Fläche. Verminderung des Versiegelungsgrades durch entsprechende Beläge bei Pkw-Stellplätzen und Zufahrten.

###### **Klima**

Verringerung der stadtklimabelastenden Aufheizung infolge bebauter oder versiegelter Flächen durch:

- Festgesetzte Begrenzung des Versiegelungsgrades in privaten Freiflächen.
- Fassadenbegrünung.
- Pflanzung von großkronigen Laubbäumen als Schattenspender und zur Staubfilterung.

## 4.8 Immissionsschutz

- 4.8.1 Nach Verwirklichung des Planungsvorhabens werden vor allem die von der Augsburger Straße und auch der Krankenhausstraße auszugehenden Geräusche nennenswert zur Verkehrslärmbelastung des Planungsgebietes beitragen. Die Beurteilungspegel an den der Augsburger Straße zugewandten Fassaden betragen tags bis zu 73 dB(A), nachts bis zu 63 dB(A).

Demnach werden die maßgeblichen Orientierungswerte für ein besonderes Wohngebiet (WB) für Verkehrslärmeinwirkungen nach Beiblatt a1 zu DIN 18005, Teil 1 (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) an den der Augsburger Straße zugewandten Fassaden um bis zu 13 dB(A) tags und bis zu 17 dB(A) nachts überschritten.

Auf die Anordnung von Schallschutzwänden soll verzichtet werden. Da für Teile des Planungsgebietes eine lärmabgewandte Orientierung der Aufenthaltsräume kaum möglich scheint, sind die notwendigen Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 festgesetzt. Weiterhin müssen Schlaf- und Kinderzimmer, die nicht über Fenster an der lärmabgewandten Hausseite gelüftet werden können, eine schallgedämpfte Lüftungseinrichtung erhalten.

Relevante Geräuscheinwirkungen von Anlagen und Betrieben sind im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

- 4.8.2 Auf die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sollte zuerst durch die Anordnung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) reagiert werden. Da jedoch im gesamten Stadtzentrum von Dachau keine Lärmschutzwände aufzufinden sind, wird auch in diesem Fall davon ausgegangen, daß deren Errichtung vermieden werden soll. Als passive Schallschutzmaßnahme kann auf die Überschreitung auch durch eine geeignete Grundrißorientierung reagiert werden. Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sollen auf die vom Verkehrslärm abgewandte Hausfassaden hin orientiert werden.

Können im Einzelfall nicht alle schutzbedürftigen Räume an den lärmabgewandten Fassaden untergebracht werden, oder werden auch an den lärmabgewandten Fassaden die Orientierungswerte überschritten muß die Ruhe im Wohnungsinnen in den schutzbedürftigen Räumen durch eine ausreichende Schalldämmung der Wohnungsaußenwände, insbesondere der Fenster, sichergestellt werden.

Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an diesen Fassaden müssen zu Erreichung ihrer schalldämmenden Wirkung geschlossen gehalten werden. Für einen ausreichenden Luftaustausch in Schlaf- und Kinderzimmern an diesen Fassaden ist es daher erforderlich, daß diese über Fenster an verkehrslärmabgewandte Fassaden belüftet werden können. Andernfalls müssen in den Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern der Außenfassaden zusätzliche schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Diese schallgedämmten Lüftungseinrichtungen müssen bei der Ermittlung des resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes mit berücksichtigt werden.

Gegenüber den Geräuscheinwirkungen aus dem benachbarten Gewerbebetrieb sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die anzuwendenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden eingehalten.

**5. Verfahrenshinweise**

- 5.1 Der Stadtrat hat am 21.11.2000 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 114/01 „Augsburger-/Krankenhaus-/Göschlstraße“ (1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 61/91 „Augsburger-/Krankenhaus-/Göschlstraße“ beschlossen. Der Ausstellungsbeschuß wurde am 01.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Dachau, den 08. OKT. 2002

Peter Bürgel  
Oberbürgermeister

---

- 5.2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. BauGB wurde vom 05.10.2001 bis 26.10.2002 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde bis 05.11.2001 durchgeführt.

Dachau, den 08. OKT. 2002

Peter Bürgel  
Oberbürgermeister

---

- 5.3 Der Entwurf der Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.07.2002 bis 19.08.2002 öffentlich ausgelegt.

Dachau, den 08. OKT. 2002

Peter Bürgel  
Oberbürgermeister

---

- 5.4 Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom                      \* den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

\* Gemäß Art. 23 Abs. 3 GLKrWG oblag die Entscheidung hierüber dem Oberbürgermeister, der bis zum Zusammentritt des neu gewählten Stadtrates die Geschäfte führt. Entschieden am 17.09.2002.

Dachau, den 08. OKT. 2002

Peter Bürgel  
Oberbürgermeister

---

- 5.5 Der Beschluß des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 02.10.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

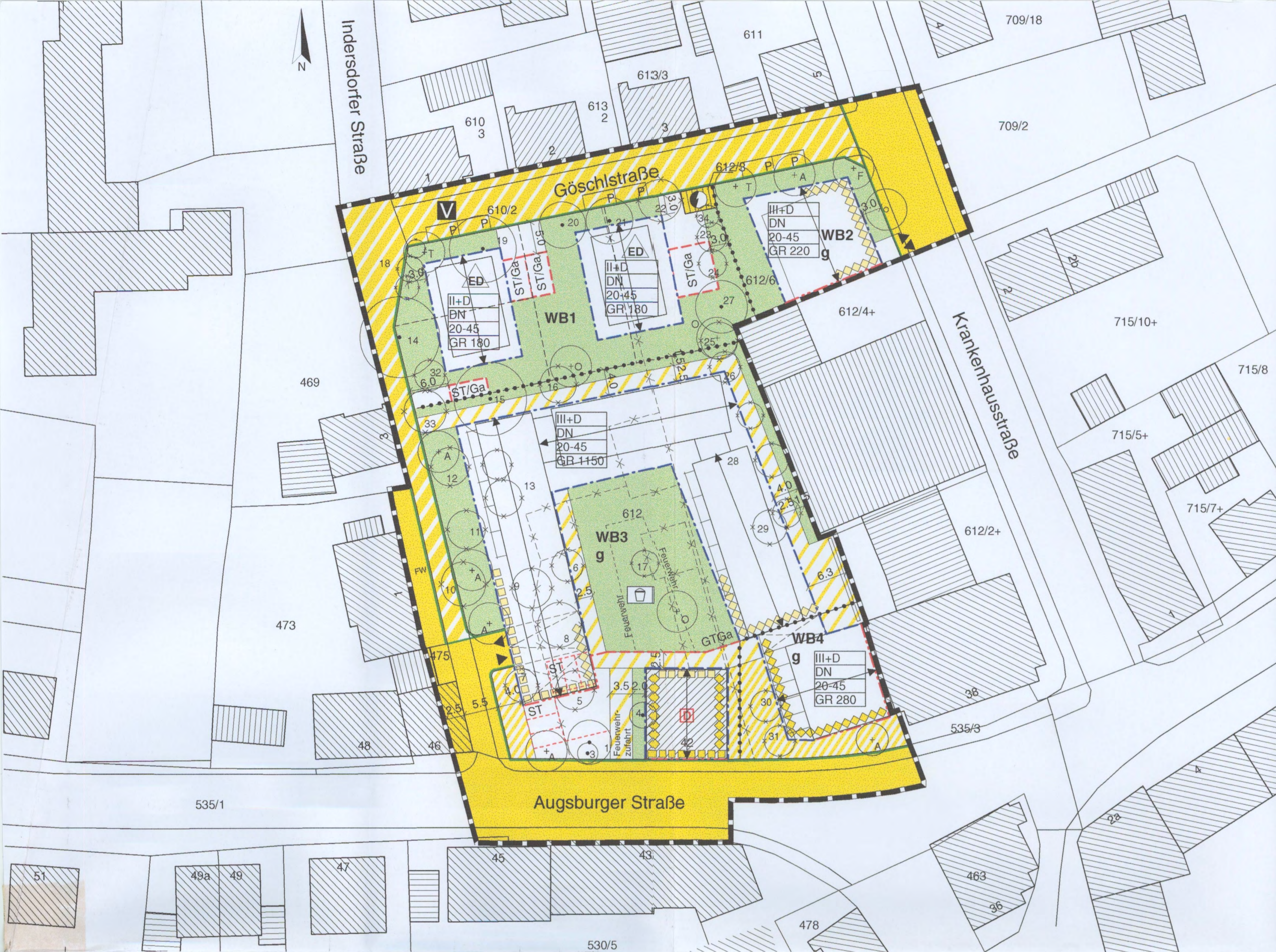
Dachau, den 08. OKT. 2002

Peter Bürgel  
Oberbürgermeister

---

## Anlage 1 Gehölze Bestand

Ifd.Nr.	Gehölzname deutsch	Gehölzname botanisch	Ca. Höhe in m	Bemerkungen
1	Robinie	Robinia pseudoacacia	18	beim Sturm am 08.07.01 entwurzelt
2	Tanne	Abies spec.	12	verkahlend
3	Buchs	Buxus sempervirens	2	geschnitten
4	Birne		10	ehemals Spalierbaum, lange nicht geschnitten, alt
5	Birne		10	alt
6	Efeu	Hedera helix	3	überwächst vorhandenen Schuppen
7	Apfel		6	alt
8	Kirsche			auf 1 m Höhe wulstige Verdickung durch Veredelung
9	Birne		10	alt
10	Hasel	Corylus avellana	6	gesund
11	2 Weiden	Salix spec.	8	gesund
12	Kirsche		4	jung
13	2 Äpfel		8	
14	Esche	Fraxinus excelsior	18	3-stämmig, z.T. Totholz
15	Walnuss	Juglans regia	10	gesund
16	Birne		10	alt
17	Birne		8	ehemals Spalierbaum, lange nicht geschnitten, alt
18	3 Pflaumen			jung
19	Esche		18	gesund, z.T. Totholz
20	Ahorn	Acer platanoides	14	gesund
21	Linde	Tilia cordata	12	gesund
22	Esche	Fraxinus excelsior	7	gesund
23	Tanne	Abies alba	5	
24	Blaufichte	Picea pungens glauca	5	
25	Weide	Salix spec.	6	gesund
26	Apfel		8	alt
27	Apfel		9	alt
28	Pflaume		5	jung
29	Apfel		7	
30	Pflaume		3	jung
31	Apfel		6	mit Efeu bewachsener Stamm
32	Weißdorn	Crataegus monogyna	6	gesund
33	Hasel	Corylus avellana	5	gesund
34	Holunder	Sambucus nigra	5	gesund



- 1.1 Abgrenzungen**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2 Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)
- 1.2.1 **WB** Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
- 1.3 Mass der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 1.3.1 **GR 180** Grundfläche in qm als Höchstmaß pro Bauraum, z.B. 180 qm
- 1.3.2 **II+D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II+D); das dritte Vollgeschöß ist nur als Geschöß mit Satteldach zulässig, D = Vollgeschöß
- 1.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 1.4.1 Baugrenze
- 1.4.2 Baulinie
- 1.4.3 **DN 20-45** Dachneigung in Grad als Mindest- und Höchstmaß, z.B. 20° Grad bis 45° Grad
- 1.4.4 ED Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- 1.4.5 **g** geschlossene Bauweise
- 1.5 Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 1.5.1 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.5.2 Straßenverkehrsflächen
- 1.5.3 verkehrsberuhigter Bereich
- 1.5.4 Private Verkehrsfläche, mit Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten

- 1.5.5 Private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten
- 1.5.6 Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt
- 1.5.7 Fläche für Stellplatz oder Garagen
- 1.5.8 Fläche für Stellplatz
- 1.5.9 Gemeinschaftstiefgarage
- 1.5.10 Tiefgaragenrampe
- 1.6 Grünordnung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 1.6.1 private, zu begründende Flächen
- 1.6.2 privater Spielplatz
- 1.6.3 Baum zu erhalten
- 1.6.4 Baum zu pflanzen
- 1.6.5 Obstbaum
- 1.6.6 **A** Spitz-Ahorn (Acer Platanoides)
- 1.6.7 **F** Esche (Fraxinus Excelsior)
- 1.6.8 **T** Linde (Tilia Cordata)
- 1.7 Sonstige Festsetzungen**
- 1.7.1 Versorgungsanlagen, Trafostation
- 1.7.2 Gebäudeseite mit erhöhter Schallimmission, Lärmpegelbereich III 61-65 dB (A) nach DIN 4109
- 1.7.3 Gebäudeseite mit erhöhter Schallimmission, Lärmpegelbereich IV 66-70 dB (A) nach DIN 4109
- 1.7.4 Gebäudeseite mit erhöhter Schallimmission, Lärmpegelbereich V 71-75 dB (A) nach DIN 4109
- 1.7.5 Gebäudeseite mit erhöhter Schallimmission, Lärmpegelbereich VI 76-80 dB (A) nach DIN 4109
- 1.7.6 Durchgang
- 1.7.7 vorgeschriebene Firstrichtung Satteldach

- 2.1 Hinweise durch Planzeichen**
- 2.1.1 bestehendes Hauptgebäude
- 2.1.2 bestehendes Nebengebäude
- 2.1.3 zu beseitigendes Gebäude
- 2.1.4 vorgeschlagener Baukörper
- 2.1.5 öffentliche Parkplätze
- 2.1.6 bestehende Grundstücksgrenze
- 2.1.7 aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 2.1.8 vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 2.1.9 Baum zu pflanzen
- 2.1.10 Gehölz zu entfernen
- 2.1.11 Baum Bestand mit Nummer (vgl. Anlage 1 Gehölzliste)
- 2.1.12 **613/3** Flurnummer
- 2.1.13 **FW** öffentlicher Fußweg
- 2.1.14 Maßangabe, z.B. 5,50 m
- 2.1.15 Feuerwehrzufahrt
- 2.1.16 Aufstellflächen für Feuerwehr
- 2.1.17 **48** Hausnummer
- 2.2 Nachrichtliche Übernahme**
- 2.2.1 Baudenkmal

Stadt Dachau

**Bebauungsplan Nr. 114/01**  
**Augsburger-/ Göschlstraße**  
1. Änderung von  
Bebauungsplan Nr. 61/91  
Augsburger-, Krankenhaus-, Göschlstraße

M 1/500

Dachau

**Khuon & Püttner**  
Architekten  
Siegfried Khuon  
Bernd Püttner  
Königsberger Straße 2  
85221 Dachau  
Telefon 08131.54689  
Telefax 08131.54681

LUSKA KARRER PARTNER  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA  
SUDETENLANDSTR. 75/77  
85221 DACHAU  
TELEFON 08131 / 3 33 91-0  
TELEFAX 08131 / 3 33 91-11

Dachau, den 27. Juni 2002